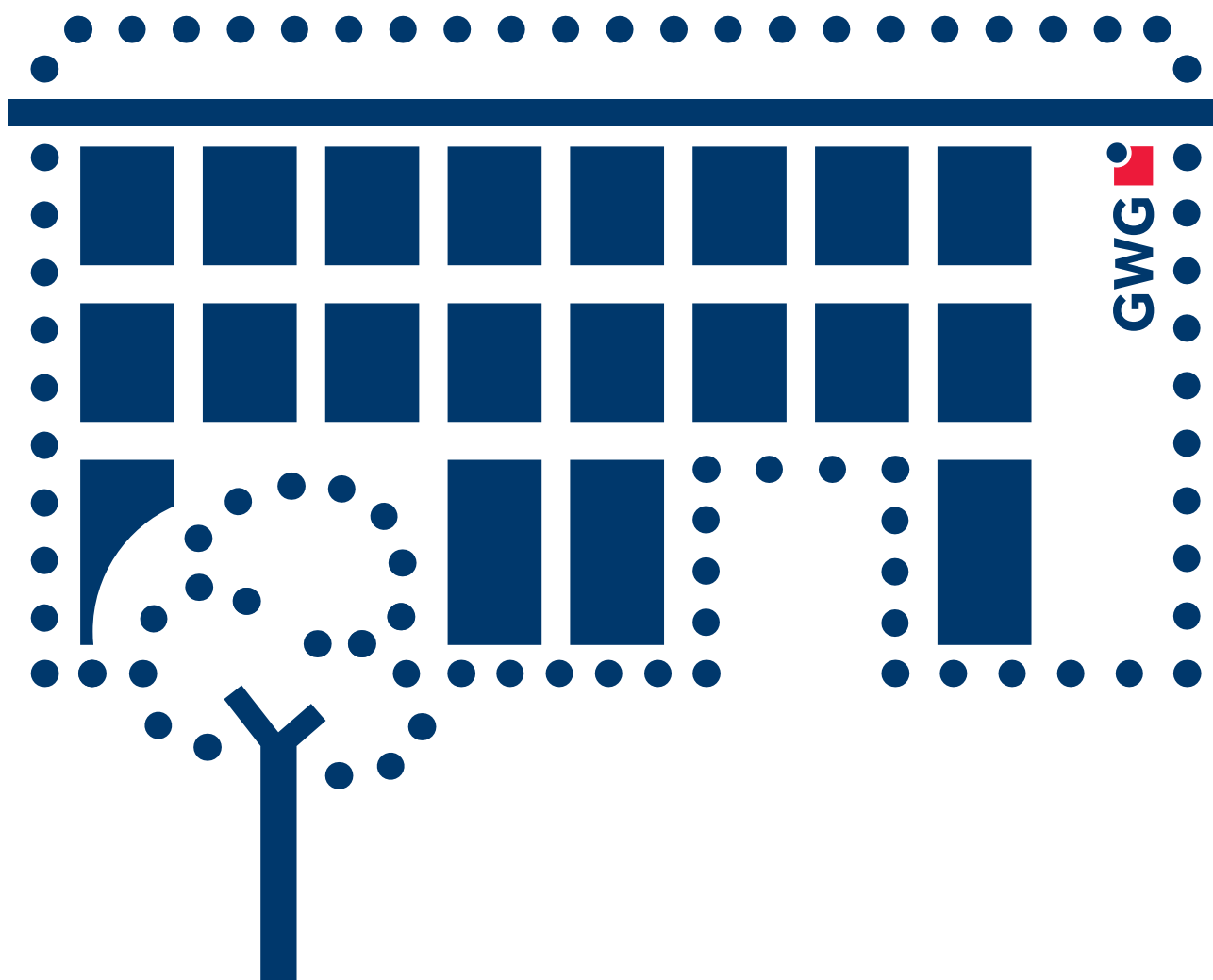


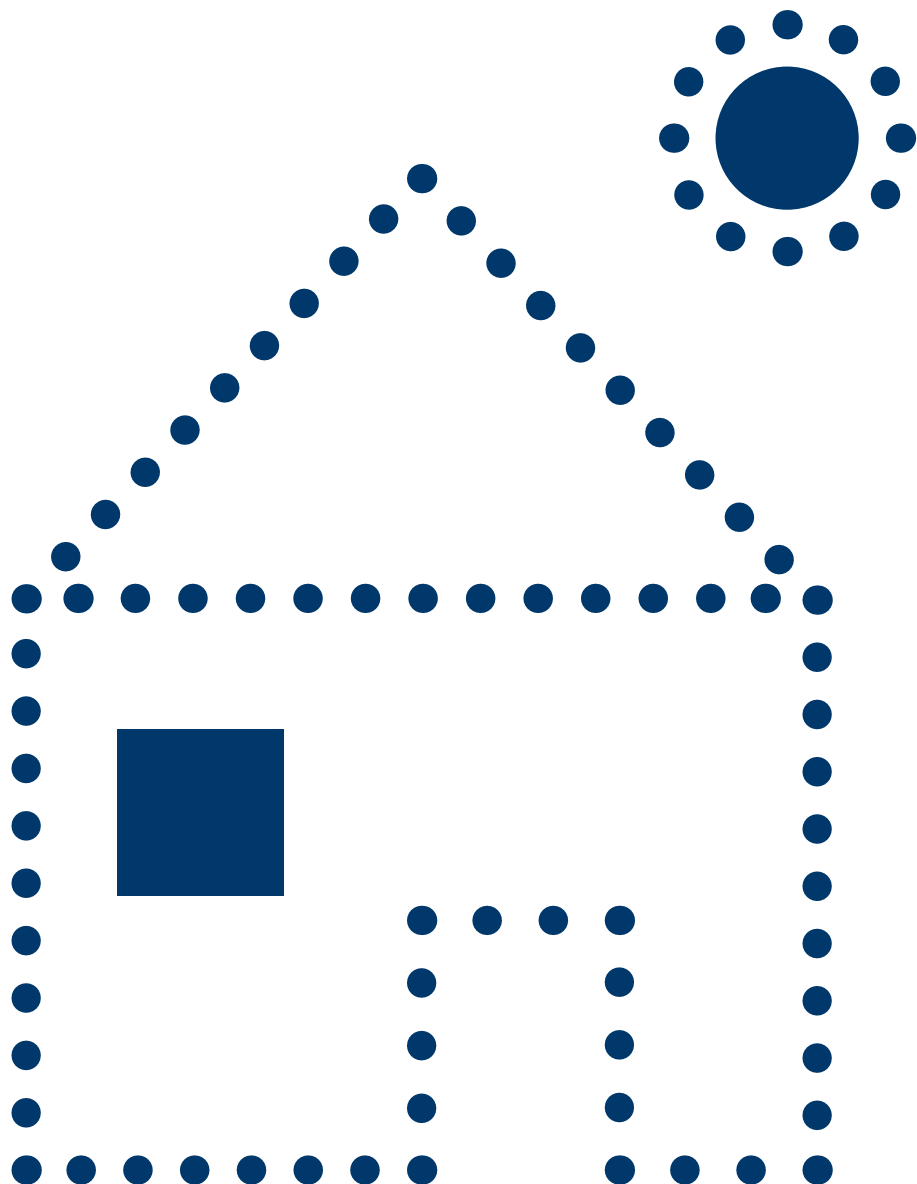
DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017





DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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



4.255 **Mitglieder** in 6 Wahlbezirken

83 **Vertreter** in der Vertreterversammlung

Aufsichtsratsvorsitzender

Heinz Runde

Mitglieder des Aufsichtsrates

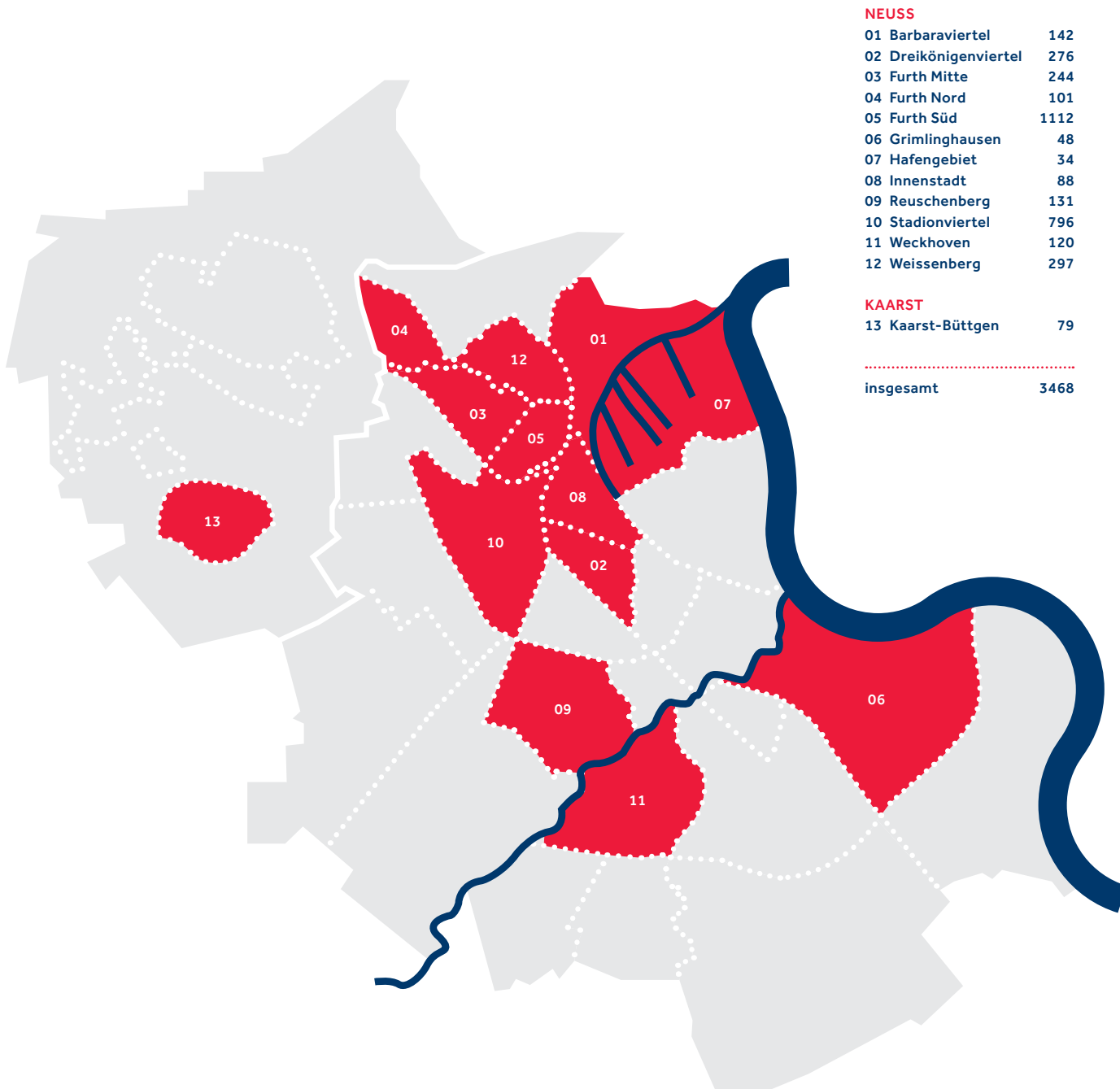
Dr. Horst Ferfers
(Stellvertretender Vorsitzender)
Alfred Feuchthofen
Wilfried Fiedel
Helmut Grahle
Karlheinz Irnich
Arno Jansen
Karsten Mankowsky
Angelika Quiring-Perl

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	8
II. Unternehmensentwicklung 2017	10
III. Finanzielle Leistungsindikatoren	13
IV. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	14
1. Grundstücksverkehr	14
2. Neubau	14
3. Modernisierung, Um- und Ausbau	16
4. Instandhaltung	17
5. Vermietungssituation	17
V. GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH	18
1. Bauträgertätigkeit	18
2. Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung	19
3. Vermietungstätigkeit	19
VI. Darstellung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.	22
1. Ertragslage	22
2. Vermögens- und Finanzlage	22
3. Einhaltung des Förderzwecks	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 2016 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.
in den Stadtgebieten Neuss und Kaarst,
Stand 31.12. 2017

LIEBE LESERINNEN UND LESER,

die Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sind im Wandel.

Die Landtagswahlen in Nordrhein-Westfalen im Mai 2017 haben eine neue Landesregierung hervorgebracht. Das Inkrafttreten einer novellierten Landesbauordnung wurde im Rahmen dieses Regierungswechsels zunächst ausgesetzt. Es sollte die Gelegenheit bestehen, nochmals strittige Punkte zu erörtern. Angesichts der besonderen Bedeutung der Gesetzgebung wurde dieser Schritt von weiten Teilen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft begrüßt. Begrüßt wurde auch das neue Wohnungsbauförderungsprogramm, das die Landesregierung auf den Weg gebracht hat. Auch wenn es bei einer Detailbetrachtung durchaus Kritikpunkte geben mag, ist das Programm als Ganzes positiv zu bewerten und wird helfen, einen Beitrag für bezahlbaren Wohnraum zu leisten. Erneut ist das Programm auf mehrere Jahre ausgelegt und öffnet so Investoren und Kommunen den dringend notwendigen Planungshorizont.

Nach der Bundestagswahl im September 2017 hat sich nunmehr im März 2018 nach langem Hin und Her eine neue Bundesregierung formiert. Auch hier hat man erkannt, dass die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum eine besonders dringende Herausforderung ist und möchte diesbezügliche Impulse setzen.

In Neuss und Kaarst wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. mit ihren Bestandsimmobilien, aber mit auch zahlreichen Neubaumaßnahmen weiterhin einen wichtigen Beitrag für die Wohnraumversorgung leisten. Ohne die guten wirtschaftlichen Eckdaten könnte die Genossenschaft diese Aufgabe nicht nachhaltig übernehmen. Insofern freuen wir uns, dass 2017 ein besonders 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





GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Entwicklung

Die konjunkturelle Lage in Deutschland stellt sich weiterhin sehr gut dar. Seit nunmehr acht Jahren wächst das Bruttoinlandsprodukt kontinuierlich. Im Jahr 2017 legte das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes erneut um 2,2 % zu. Die deutsche Wirtschaft befindet sich damit in einer soliden Aufschwungphase.

Angetrieben durch eine lebhaftere Nachfrage aus dem Ausland wächst die Industrie dynamisch und die kräftige Belegung der gewerblichen Investitionen setzt sich fort. Der private Konsum und die Wohnungsbauinvestitionen profitieren von der hervorragenden Lage am Arbeitsmarkt.

Auch das weltwirtschaftliche Umfeld ist von einem kräftigen Aufschwung geprägt, sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Ob dieses kräftige Expansionstempo auch für die kommenden Jahre gehalten werden kann, bleibt abzuwarten. Unklar ist derzeit insbesondere, welche Auswirkungen ein Brexit künftig auf die konjunkturelle Dynamik in Europa haben wird. Ferner bleiben die Auswirkungen der protektionistischen Politik der USA auf die Weltwirtschaft abzuwarten.

Auch im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Trotzdem blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern aber noch hoch und dämpfte damit die konjunkturelle Erholung.

Soweit in Deutschland die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Anzeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig.

Die Wirtschaftsleistung in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2017 von knapp 44,3 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Das ist der höchste Stand seit der deutschen Wiedervereinigung. Nach ersten Berechnungen waren im Jahr 2017 rund 638.000 Personen oder 1,5 % mehr erwerbstätig als ein Jahr zuvor.

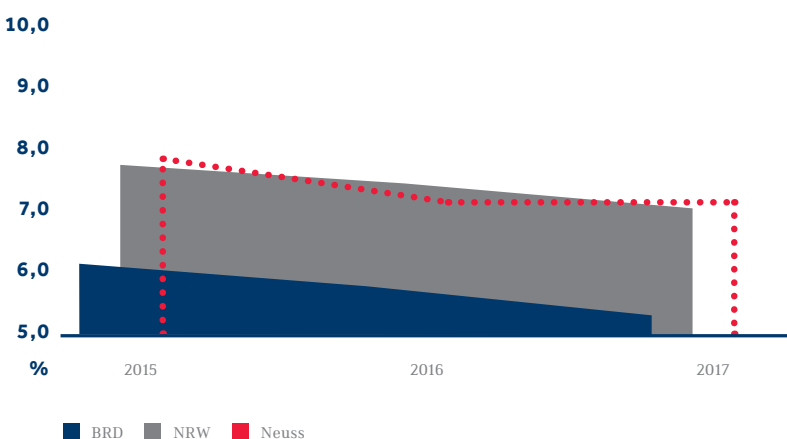
Die Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte in 2017 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung. Sie wuchs in diesem Zeitraum um 1,4 % und konnte damit ihre Wertsteigerung deutlich erhöhen.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 %. Rund 322 Milliarden Euro wurden in den Neubau sowie die Modernisierung und Instandhaltung von Gebäuden investiert. Der Wohnungsbau war hierbei erneut treibende Kraft und entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich. So stieg er um 3,1 % während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Woh-

Entwicklung der Arbeitslosenquote im Vergleich



nungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem Rückgang um 7 % gegenüber dem Vorjahr. Der deutliche Rückgang im Jahr 2017 markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da auch Sondereffekte (z.B. Vorzieheffekte im Hinblick auf die Energieeinsparverordnung) für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms an.

Insgesamt ging die Bautätigkeit in 2017 deutlich zurück. Lediglich der Mietwohnungsneubau wuchs gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohnungen lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %).

Die Zinsen für Baugeld befinden sich weiterhin auf einem äußerst niedrigen Niveau. Gleich-

wohl haben die großen Zentralbanken den Ausstieg aus der ultralockeren Geldpolitik eingeleitet. Die US-Notenbank hat bereits die Leitzinsen behutsam erhöht. Und auch die EZB hat angekündigt, das Anleihenkaufprogramm zu beenden und eine geldpolitische Normalisierung herbeizuführen. Dies zeigt sich bereits im leichten Anstieg der Zinsen für Wohnungsbaukredite.

Insbesondere in Großstädten und Ballungszentren fehlen Wohnungen. Nach Schätzungen des Pestel-Instituts müssten rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden, um den jeweils aktuellen Wohnungsbedarf abzudecken und das bis Ende 2015 aufgelaufene Wohnungsdefizit vollständig abzubauen. Die immer größer werdende Lücke zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit führt vor Augen, dass es eines konzertierten Handelns aller Akteure und der gezielten Förderung von Bund, Ländern und Kommunen bedarf, um den Weg für mehr bezahlbaren Wohnungsbau frei zu machen.



Energetische Sanierung Stauffenberg- und Bismarckstraße, Neuss



UNTERNEHMENSENTWICKLUNG 2017



Neubau Einfamilienhäuser Augustastraße 38 – 42c, Neuss

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weist auch für das Geschäftsjahr 2017 sehr gute wirtschaftliche Eckdaten auf.

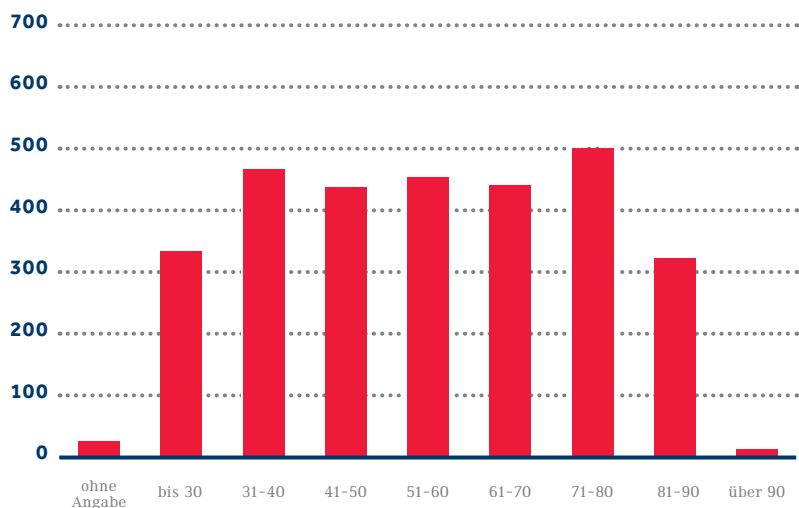
Kontinuierliche und nachhaltige Investitionen in den vorhandenen Wohnungsbestand und in zahlreiche Neubauprojekte sichern die Zukunftsfähigkeit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Wiederum erhält die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bei Bewertungen durch darlehensgebende Banken gute Urteile. In einer jährlichen Bonitätsbeurteilung durch die Deutsche Bundesbank wurde die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erneut als „notenbankfähig“ eingestuft. Finanzierungs- und Liquiditätssicherheit waren damit auch im Geschäftsjahr 2017 gewährleistet.

Die Situation auf dem Neusser Wohnungsmarkt ist deutlich nachfrageorientiert und in immer höherem Maße angespannt. Insbesondere „bezahlbarer“ Wohnraum wird in erheblichem Maße gesucht.

Die Vermietungssituation bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellte sich

Altersstruktur unserer Mitglieder



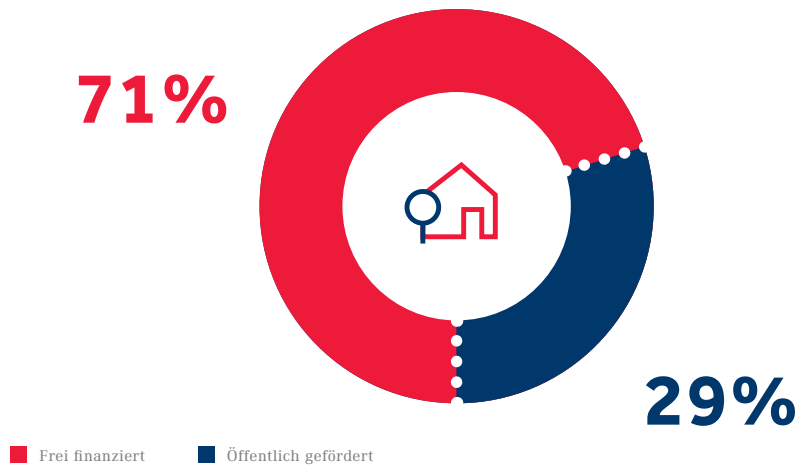
auch im Geschäftsjahr 2017 sehr gut dar. So sind praktisch keine Leerstände zu verzeichnen. Aus heutiger Sicht sind kurz- und mittelfristig zudem keine Entwicklungen ersichtlich, die eine negative Änderung der Vermietungssituation für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. befürchten lassen. Langfristig könnten sich negative Entwicklungen durch den demografischen Wandel ergeben, wobei jedoch für den Neusser Wohnungsmarkt nicht von einem Sinken der Bevölkerungsanzahl, sondern von einer älter werdenden Gesellschaft auszugehen ist. Ähnliches gilt für den Kaarster Wohnungsmarkt. In beiden Wohnungsmärkten ist davon auszugehen, dass die Anzahl der benötigten Wohneinheiten künftig zunehmen wird. Dies ist auch darauf zurückzuführen, dass Wohneinheiten durchschnittlich von immer weniger Menschen bewohnt werden und der durchschnittliche Verbrauch von Wohnraum pro Person zugenommen hat. 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€ 2.978 (Vorjahr: T€ 2.527). Die Bilanzsumme ist von T€ 185.676 auf T€ 195.628 angestiegen. Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr 2017 deutlich erhöht werden. Es beträgt nunmehr T€ 65.241 (Vorjahr: T€ 62.509). Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. kann damit auch eine gute Eigenkapitalquote von 33 % (Vorjahr: 34 %) ausweisen.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 2017 T€ 24.011 (Vorjahr: T€ 23.418).

Freie Mieterhöhungen, also Mieterhöhungen, die nicht auf Modernisierung o. ä. zurückzuführen sind, wurden im Geschäftsjahr 2017 nicht ausgesprochen. Höhere Netto-Kaltmieten wurden nach abgeschlossenen Modernisierungen und bei Mieterwechseln erzielt. Durch den Erst-

Anteil Wohnungen nach Finanzierungsart



bezug von Neubaumaßnahmen wurden zusätzliche Mieteinnahmen generiert. Der durchschnittliche Mietzins bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. lag im Dezember 2017 bei 6,08 €/m²/Monat.

Per 31.12.2017 waren 4.255 Mitglieder (Vorjahr: 4.212) mit 59.177 gezeichneten Geschäftsanteilen (Vorjahr: 58.728) und einem Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 9.159 (Vorjahr: T€ 9.087) in der Mitgliederliste eingetragen.

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2017 über 716 Häuser (Vorjahr: 712) mit 3.468 Wohneinheiten (Vorjahr: 3.434) und 16 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 13). Im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. befinden sich darüber hinaus 1.387 Garagen und Tiefgarageneinstellplätze (Vorjahr: 1.322).

Von den 3.468 Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sind 995 Wohnungen öffentlich gefördert und 2.473 Wohnungen frei finanziert.

MIETWOHNUNGSMARKT NEUSS

	Vorjahr	2017
Wohngebäude in Neuss am 31.12.	30.331	30.428
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.	75.307	75.510
davon: öff. geförderte Wohnungen Einkommensgruppe A + B insgesamt (inkl. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)	6.877	6.769
davon: öff. geförderte Mietwohnungen Einkommensgruppe B	796	796
Baugenehmigungen Wohnungen insgesamt	326	349
Baufertigstellungen Wohnungen insgesamt	434	267
Häuser im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	712	716
Wohnungen im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	3.434	3.468
Marktanteil der GWG e.G.	4,6 %	4,6 %

Die F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg hat mit dem F + B Mietspiegelindex 2017 wiederum eine aktuelle Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland vorgelegt. Demnach beträgt die Durchschnittsmiete für eine 65 m²-Wohnung in Deutschland 6,72 €/m². Neuss belegt in dieser Studie mit einer Durchschnittsmiete von 7,39 €/m² Rang 38 unter den teuersten Städten Deutschlands. Kaarst belegt mit einer Durchschnittsmiete von 7,32 €/m² den 48. Rang.

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 2017 einschließlich) weist sie im arithmetischen Mittel für Neuss im Jahr 2017 eine Marktmiete von 8,54 €/m² aus. Für Bestandswohnungen (mindestens drei Jahre alt, zwei bis vier Zimmer, 50 bis 80 m² Wohnfläche, normale Ausstattung) wird die durchschnittliche Marktmiete mit 7,84 €/m²

deutlich geringer angegeben, im Neubaubereich (höchstens drei Jahre alt) liegt die Marktmiete der Studie nach im arithmetischen Mittel bei 10,18 €/m².

Für Kaarst wird in derselben Erhebung eine Marktmiete von 8,25 €/m² ausgewiesen. Für Bestandswohnungen wird die durchschnittliche Marktmiete mit 7,86 €/m² angegeben, im Neubaubereich liegt die Marktmiete im arithmetischen Mittel bei 9,87 €/m².



FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Im Einzelnen entwickelten sich im Zeitraum:

		2015	2016	2017
Bilanzsumme	T€	181.847	185.676	195.628
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	23.447	23.418	24.011
Investitionen - davon Instandhaltung	T€	10.183 3.475	11.913 3.393	15.627 3.496
Geschäftsguthaben	T€	9.028	9.378	9.479
Eigenkapital	T€	59.971	62.509	65.241
Eigenkapitalquote	%	33	34	33
Jahresüberschuss	T€	2.561	2.527	2.978
Cash Flow	T€	6.910	7.185	7.862
Leerstandsquote davon mangels Bewerber	%	2,60 0,20	2,33 0,00	1,61 0,00
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen eigenen Garagen		3.422 1.340	3.434 1.322	3.468 1.387
Zahl der Mitglieder Geschäftsanteile		4.078 56.218	4.212 58.728	4.255 59.177



WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erneut nachhaltige Investitionen in den Neubau, die Modernisierung sowie in die Instandhaltung vorgenommen.

Das Investitionsvolumen betrug T€ 15.627 (Vorjahr: T€ 11.913). Bezogen auf eine Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 241.418 m² (Vorjahr: 237.007 m²) entspricht dies einem Investitionsvolumen (ohne Zukäufe) in Höhe von 60,01 €/m² (Vorjahr: 49,90 €/m²).

1. Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2017 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. jeweils ein Grundstück an der Carlo-Mierendorff-Straße in Neuss und an der Danziger Straße in Kaarst gekauft und eine Wohnung an der Goethestraße 48 verkauft. Darüber hinaus wurden Kaufverträge zum Kauf eines Grundstückes an der Freiheitstraße (vormals Salierstraße) in Neuss und

zum Verkauf einer Teilfläche an der Hubertusstraße in Kaarst abgeschlossen.

2. Neubau

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen:

Bataverstraße 1 · Kaarst-Büttgen

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

Weberstraße 37-41 · Neuss

Neubau von 23 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage

Stauffenbergpark: Bismarckstraße 42a · Neuss

Neubau von 7 Wohnungen mit Tiefgarage

Stauffenbergpark:

Stauffenbergstraße 10a · Neuss

Neubau von 7 Wohnungen mit Tiefgarage

AUSBILDUNG ZUR / ZUM IMMOBILIENKAUFFRAU/-MANN

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bekennt sich in ihrem Leitbild klar zur Nachhaltigkeit als handlungsleitendem Prinzip für die Sicherung der eigenen wirtschaftlichen Zukunft. Ausdruck dieser nachhaltigen Ausrichtung ist auch die kontinuierliche Ausbildung junger Menschen zu den wohnungswirtschaftlichen Fachleuten von morgen. Seit vielen Jahren wird jedes Jahr eine Ausbildungsstelle zur /zum Immobilienkauffrau/-mann neu besetzt.

Die Ausbildung bietet ein vielfältiges Aufgabenspektrum in technischen, sozialen und kaufmännischen Bereichen mit wertvollen Erfahrungen sowohl in der Büroarbeit als auch im Außendienst. Dazu werden von der

Wohnungsverwaltung über das Service-Center und die Buchhaltung bis zur Technischen Abteilung sämtliche Abteilungen der Genossenschaft durchlaufen. Auch bei der Tochtergesellschaft, der GWG GmbH, machen die Auszubildenden Station, um das Fachgebiet der WEG-Verwaltung zu erlernen. Im dritten Ausbildungsjahr können die Auszubildenden dann ihren Schwerpunkt nach ihren persönlichen Interessen frei wählen.

Immobilienkaufleute sind gefragt: Neben Wohnungsgenossenschaften bieten auch auch Wohnungsunternehmen anderer Rechtsform, Maklerhäuser oder Grundstücksabteilungen von Banken und Versicherungen attraktive und zukunftsichere Arbeits-

plätze.

Bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. konnten in den vergangenen Jahren immer wieder eigene ehemalige Auszubildende als Immobilienkaufleute in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen werden. Einige haben zusätzlich die vielfältigen berufsbegleitenden Weiterbildungsmöglichkeiten bis hin zum Bachelor- oder Masterabschluss in Anspruch genommen und konnten sich auf diese Weise erfolgreich weiterentwickeln. Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. leistet so einen wichtigen Beitrag, dass die Wohnungswirtschaft auch in Zukunft nicht auf gut ausgebildete Fachleute verzichten muss.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Bau-
maßnahmen fortgeführt:

AugustastraÙe 38-42c · Neuss

Neubau von 8 öffentlich geförderten und 3 frei-
finanzierten Mieteinfamilienhäusern mit Einzel-
garagen

LützowstraÙe 5 · Neuss

Neubau von 14 öffentlich geförderten Wohnein-
heiten mit Tiefgarage

LützowstraÙe 8a · Neuss

Neubau von 16 Wohnungen (öffentlich gefördert
und freifinanziert) mit Anschluss an die beste-
hende Tiefgarage

Als weitere Neubauvorhaben sind ab 2018 vor-
gesehen:

FesserstraÙe 20 + 20a

(vormals FesserstraÙe 18 + 20) · Neuss

Neubau Mehrgenerationenhaus mit 21 Wohnein-
heiten (öffentlich gefördert und freifinanziert)

und einer öffentlich geförderten Demenzwohn-
gruppe mit Tiefgarage

FesserstraÙe 18 + 18a

(vormals RömerstraÙe 89a + b) · Neuss

Neubau Mehrgenerationenhaus mit 19 Wohnein-
heiten (öffentlich gefördert und freifinanziert)
mit Tiefgarage

FreiheitstraÙe 30, 30a + b

(vormals SalierstraÙe) · Neuss

Neubau von 2 Atriumhäusern und einem Punkt-
haus mit insgesamt 44 Wohneinheiten (öffent-
lich gefördert und freifinanziert) und gemein-
samer Tiefgarage

Glehner Weg 17, 17a - g · Neuss

Neubau von 8 Mieteinfamilienhäusern mit Stell-
plätzen

Glehner Weg 17h + i · Neuss

Neubau von 19 Wohneinheiten (öffentlich geför-
dert und freifinanziert) mit Tiefgarage



Neubau WeberstraÙe 37 – 41, Neuss

Danziger Straße · Kaarst

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 24 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und freifinanziert) und oberirdischen Stellplätzen

Annostraße 59-75 · Neuss

Abriss der Bestandsgebäude und Neubau von 46 Wohneinheiten (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Tiefgarage

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 2017 T€ 501 (Vorjahr: T€ 1.137) aufgewandt.



Neubau Lützwowstraße 8a, Neuss

Im Geschäftsjahr 2017 wurden folgende Bau- maßnahmen fertiggestellt:

Augustastraße 36 · Neuss

Fassaden-, Balkon- und Dachausbau inklusive Grundrissänderung von 5 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Bismarckstraße 13 (1. und 2. OG rechts) · Neuss

Grundrissänderung und Trennung zu 2 Wohneinheiten

Folgende Maßnahmen werden in 2018 fertiggestellt, fortgeführt bzw. voraussichtlich begonnen:

Stauffenbergpark: Bismarckstraße 44, 46 · Neuss

Energetische Modernisierung von 2 Wohnhäusern mit insgesamt 12 Wohneinheiten

Stauffenbergpark:

Stauffenbergstraße 1, 2, 9, 10 · Neuss

Energetische Modernisierung von 4 Wohnhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten

Viktoriastraße 25 · Neuss

Generalmodernisierung von 3 Wohneinheiten

Tulpenstraße 35 · Neuss

Generalmodernisierung von einem Einfamilienhaus

Tulpenstraße 65 · Neuss

Umbau von 2 Einzelwohnungen zu einem Einfamilienhaus

Mühlenstraße 62 · Neuss

Energetische Modernisierung von 45 Wohneinheiten

Carlo-Mierendorff-Straße 22-25 · Neuss

Energetische Modernisierung von 48 Wohneinheiten

Barbaraviertel · Neuss

Energetische Modernisierung von 142 Wohneinheiten

Römerstraße 91-95 · Neuss

Energetische Modernisierung von 32 Wohneinheiten

Fesserstraße 16 · Neuss

Energetische Modernisierung und Umbau einer Flüchtlingsunterkunft zu 12 Wohneinheiten

4. Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden in 2017 T€ 3.496 (Vorjahr: T€ 3.393) aufgewandt. In 2017 wurden insgesamt 224 Wohnungen (Vorjahr: 355 Wohnungen) einzelmodernisiert bzw. instandgesetzt. Hierfür wurden T€ 1.050 (Vorjahr: T€ 1.293) aufgewandt.

5. Vermietungssituation

Am 31.12.2017 verfügte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. über einen Wohnungsbestand von 3.468 Wohneinheiten (Vorjahr: 3.434 Wohneinheiten). Die Wohnfläche betrug 238.925 m² (Vorjahr: 234.695 m²). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung und der Vermietung der Objekte Weberstraße 37-41, Bismarckstraße 42a, Staufenbergstraße 10a (alle in Neuss) und Bataverstraße 1 in Büttgen.

Im Dezember 2017 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 56 Wohnungen leer (Vorjahr: 80). Dies entspricht 1,61 % (Vorjahr: 2,33 %) des Wohnungsbestandes.

38 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen leer, 16 Wohnungen wegen späterer Vermietung (bereits vereinbarte Mietverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt); 2 Wohnungen wegen Verkaufs. Wie im Vorjahr gab es keine Wohnung, die aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stand.

Dieses Ergebnis ist für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sehr gut, zumal in 2017 318 Mieterwechsel (Vorjahr: 290 Mieterwechsel) zu verzeichnen waren. Damit lag die Fluktuationsquote bei rd. 9,2 % (Vorjahr: 8,4 %).

Nach den Ergebnissen der Mitgliederbefragung, die auch in 2017 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 2017 nur vereinzelt als Auszugsgrund genannt.

Von insgesamt 1.387 Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (Vorjahr: 1.322) im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. standen im Dezember 2017 109 Einheiten (Vorjahr: 133 Einheiten) leer. Leerstände ergeben sich nach wie vor im Schwerpunkt bei den Tiefgaragen, die bauordnungsrechtlich gefordert wurden, aber nicht dem tatsächlichen Endbedarf entsprechen.



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 beteiligt sich die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH auch als Vermieterin von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hierzu zählt seit dem Geschäftsjahr 2017 auch die Vermietung einer Kindertageseinrichtung an die Stadt Neuss. 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 2017 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 431 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag T€ 152).

War das negative Jahresergebnis des Vorjahres noch darauf zurückzuführen, dass diverse noch im Bau befindliche Einheiten zwar veräußert, aber noch nicht an die Erwerber übergeben werden konnten, so wird das Geschäftsjahr 2017 durch die bilanzwirksame Übergabe dieser Wohneinheiten geprägt. Das sehr gute Jahresergebnis wird durch eine Wertberichtigung auf eine Grundstücksfläche, die im Geschäftsjahr 2017 einen Sonderfaktor darstellt, zwar reduziert. Insgesamt handelt es sich aber um einen Abschluss, der weit über den Erwartungen und auch dem Ansatz des Wirtschaftsplans für das Geschäftsjahr 2017 liegt.

1. Bauträgertätigkeit

In 2017 wurden 10 Wohnungen in 2 Mehrfamilienhäusern an der Römerstraße 28-30 in Kaarst-Büttgen an die Erwerber übergeben. Ferner wurden Wohneinheiten aus dem Projekt Eigentumswohnungen am Platzer Höhenweg in Bergisch Gladbach veräußert, die allerdings erst im Geschäftsjahr 2018 an die Erwerber übergeben werden.



Neubau Kita Mullewapp, Eichendorffstraße, Neuss

2. Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2017 31 Eigentümergemeinschaften (Vorjahr: 27) mit insgesamt 680 Wohnungen (Vorjahr: 607) und 619 Garagen bzw. Stellplätzen (Vorjahr: 563). Im Bereich der Mietwohnungsverwaltung wurden 19 Wohnungen (Vorjahr: 19) und 8 Garagen bzw. Stellplätze (Vorjahr: 11) betreut. Insgesamt betrugen die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2017 T€ 225 (Vorjahr: T€ 206).

3. Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betrugen im Geschäftsjahr 2017 T€ 207 (Vorjahr: T€ 151).

Im Geschäftsjahr 2017 hat die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH

eine Kindertageseinrichtung (Kita Müllewapp, Eichendorffstraße, Neuss) an die Stadt Neuss bzw. den Betreiber der Kindertageseinrichtung übergeben. Derzeit befinden sich zwei weitere Kindertageseinrichtungen, die ebenfalls nach dem so genannten Investoren-Modell umgesetzt werden, im Bau. Eine weitere Kindertageseinrichtung befindet sich in der Planungsphase.

Darüber hinaus ist die Errichtung und Vermietung von 9 Mieteinfamilienhäusern (davon 6 öffentlich gefördert) vorgesehen.

Durch den Ausbau der Geschäftsfelder, Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung sowie der Vermietungstätigkeit gelingt es der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, künftig unabhängiger von der Bauträgerfähigkeit zu werden. Dieses strategische Ziel der vergangenen Jahre wird nunmehr kurz- bis mittelfristig erreicht werden.



Neubau Eigentumswohnungen Römerstraße 28 – 30, Kaarst-Büttgen

NEUBAUAKTIVITÄT

Seit 117 Jahren ist die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. aktiv, um ihren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung zu gewährleisten. Immer wieder in ihrer Geschichte hat die Genossenschaft geeignete Zeitfenster erfolgreich genutzt, um durch Neubauaktivität ihr Wohnungsangebot zu vergrößern und den jeweils aktuellen Anforderungen anzupassen. So auch in diesen Jahren. Noch vor fünf Jahren hatte die Genossenschaft zum 31.12.2012 mit 3.304 Wohnungen im Saldo 164 Einheiten weniger im Bestand als zum 31.12.2017. Alleine im Geschäftsjahr 2017 konnten 63 Neubauwohnungen an der Bataverstraße in Kaarst-Bütt-

gen sowie an der Stauffenberg-, Bismarck- und Weberstraße in Neuss bezogen werden. In 2018 werden wiederum 41 Wohneinheiten hinzukommen und es wird der Neubau von 112 Wohnungen auf Neusser Stadtgebiet sowie von 24 Wohnungen auf Kaarster Stadtgebiet begonnen.

Es sind gleich mehrere Faktoren, die neben der aktuellen Nachfragesituation die rege Bauaktivität der Genossenschaft begünstigen. Zum einen bietet das Land Nordrhein-Westfalen zurzeit eine Wohnungsbauförderung zu besonders attraktiven Konditionen. Die insgesamt niedrigen Zinsen helfen zudem, Bauen trotz deutlich gestiegener Baukosten wirtschaftlich noch darstellen zu können. Auch ge-

eignetes und bezahlbares Bauland steht zur Verfügung, und nicht zuletzt gestaltet sich die Zusammenarbeit mit den Stadtverwaltungen Neuss und Kaarst ausgesprochen gut und partnerschaftlich.

Bei aller Neubauaktivität investiert die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weiterhin jährlich hohe Summen in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes, viele Mitglieder profitieren von umfassenden energetischen Sanierungen ihrer Häuser. Nur so bleibt die Genossenschaft schließlich auch mittel- und langfristig in der Lage, ihren Mitgliedern satzungsgemäß gute Wohnungen zu angemessenen Preisen anbieten zu können.



Neubau Lützwstraße 5, Neuss

HAUSMESSE ZUM THEMA GESUNDHEIT

Am 13. Mai 2017 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ihre Mitglieder bei einem Tag der offenen Tür gemeinsam mit 15 Partnern umfangreich zum Thema Gesundheit beraten. Bundesgesundheitsminister Hermann Gröhe gehörte ebenso zu den Gästen wie Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen.

Die insgesamt 15 ausstellenden Partner der Genossenschaft boten ausführliche Beratung zu sechs verschiedenen Themenfeldern: Gesundes Wohnumfeld, gesundheitsbewusste Ernährung und Gesundheitsvorsorge standen ebenso auf dem Programm wie Sport und Physiotherapie, das

Leben im Alter sowie der Bereich Demenz und Pflege. Dabei beschränkten sich die Aussteller nicht auf die Informationsvermittlung im persönlichen Gespräch, sondern setzen vielfach auf die unmittelbare praktische Erfahrung der Gäste: Ob Sofort-Blutwerte-Check, Händedesinfektion oder Yoga- und Gymnastikübungen auf der Matte: Wer wollte, konnte selbst aktiv werden und erste praktische Erfahrungen am eigenen Leib sammeln. Sogar das Catering war gesund und kam vom lokalen Biobauernhof. Die Motivation für ihr Konzept, themenbezogene Hausmessen für ihre Mitglieder zu veranstalten, bezieht die Genossenschaft aus dem Anspruch, ihren Mitgliedern mehr zu

bieten als ein Dach über dem Kopf. Da sie in ihrer Region gut vernetzt ist, kann die Genossenschaft mit Hilfe ihrer Partner umfangreiche Hilfestellungen rund ums Wohnen und Leben anbieten. Dies geht von der Herstellung persönlicher Kontakte bis zur bedarfsgerechten Erweiterung des eigenen genossenschaftlichen Angebotes. So plant die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. zurzeit den Bau einer Wohngruppe mit 10 Apartments für demenziell erkrankte Menschen. Diese wurde selbstverständlich neben weiteren Neubauprojekten ebenfalls auf der Hausmesse vorgestellt.



Vlnr: Verbandsdirektor Alexander Rychter, Bundesgesundheitsminister Hermann Gröhe, Wiebke Schäkel, Stefan Zellnig, Ulrich Brombach



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

1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2017 erwirtschaftete die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.978 (Vorjahr: T€ 2.527).

Das Jahresergebnis wurde im Wesentlichen durch nachhaltige Erlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erwirtschaftet. Angesichts der maßvollen Mietpreisgestaltung, des überwiegend guten Wohnstandards der Immobilien und des für Wohnungsanbieter günstigen Marktes ist davon auszugehen, dass entsprechende Umsatzerlöse auch zukünftig ohne größere Erlösschmälerungen erwirtschaftet werden können.

Auch für die künftigen Jahre sind gute Jahresabschlüsse zu erwarten. Neben der maßvollen Mietpreisgestaltung, den guten Wohnstandards und dem günstigen Marktumfeld sprechen nachhaltige Investitionen in den Immobilienbestand dafür, dass dauerhaft geringe Leerstandsquoten und damit notwendige Umsatzerlöse aus der Vermietung von Wohnraum generiert werden können. Auch die gute Zahlungsmoral der Mitglieder der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist ein wesentlicher Erfolgs-

faktor. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2017 in Höhe von T€ 49 (Vorjahr: T€ 57). Dies entspricht 0,27 % des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,32 %).

Die Ertragslage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellt sich nach alledem als langfristig gesichert dar. Dies verdeutlichen auch der für das Geschäftsjahr 2018 vorliegende Wirtschaftsplan und die Vorausschau auf künftige Geschäftsjahre.

2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2017 von T€ 185.676 auf T€ 195.628 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von T€ 15.627 (Vorjahr: T€ 11.913) vorgenommen. Hierbei entfielen T€ 10.993 (Vorjahr: T€ 8.435) auf Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung und T€ 3.496 (Vorjahr: T€ 3.393) auf Instandhaltungsmaßnahmen. Ferner erfolgten Zukäufe im Geschäftsjahr in Höhe von T€ 1.138 (Vorjahr: T€ 85).

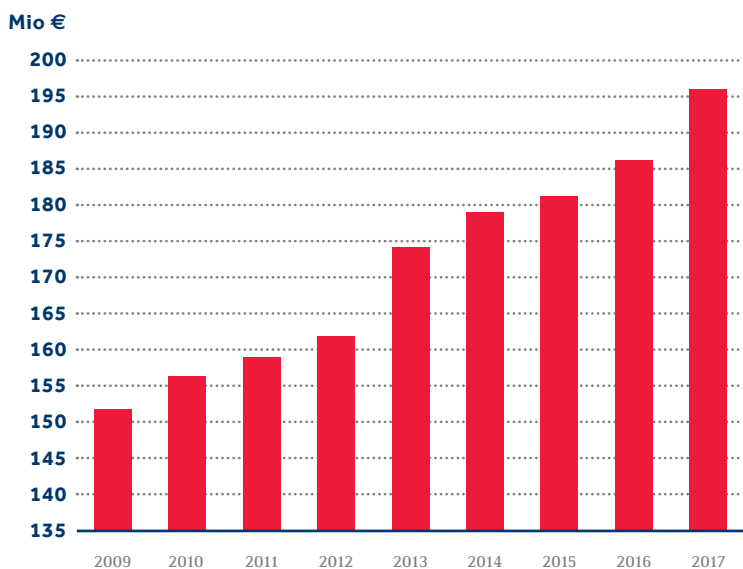
Ohne Zukäufe entspricht dies einem Investitionsvolumen in Höhe von 60,01 €/m²/Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 49,90 €/m²). Von den Gesamtinvestitionen in Höhe von 15.627 T€ (Vorjahr: 11.913 T€) wurden Investitionen in Höhe von 12.131 T€ (Vorjahr: T€ 8.520) aktiviert.

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 % (Vorjahr: 34 %) und liegt damit auf sehr gutem Niveau.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2017 verfügte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. über liquide Mittel und Bausparguthaben in Höhe von T€ 7.249 (Vorjahr: T€ 5.191). Zudem verfügt die Genossenschaft über erhebliche Beleihungsreserven.

Entwicklung der Bilanzsumme



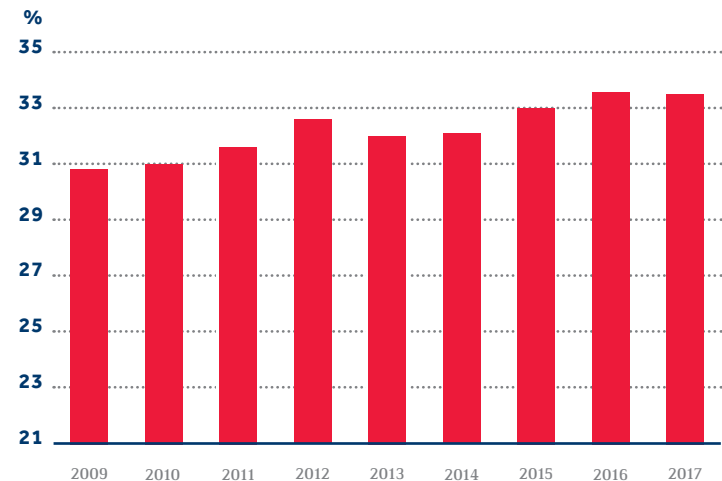
Die gute Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ermöglicht es der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G., umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu einem großen Teil ohne Darlehensneuaufnahmen durchzuführen. Darüber hinaus ermöglichen die guten wirtschaftlichen Eckdaten der Gemeinnützige 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. In einer jährlichen Bonitätsbeurteilung durch die Deutsche Bundesbank wurde die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erneut als „notenbankfähig“ eingestuft. Finanzierungs- und Liquiditätssicherheit waren damit auch im Geschäftsjahr 2017 gewährleistet.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellt sich daher insgesamt positiv dar. Die Genossenschaft konnte in 2017 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Die Liquidität ist langfristig gesichert.

3. Einhaltung des Förderzwecks

Der Geschäftsbetrieb der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist seit ihrem Bestehen und war auch im Geschäftsjahr 2017 auf die Überlassung von Wohnraum an ihre Mitglieder gerichtet. Gemäß § 2 Absatz 1 der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder, wobei die Wohnungen zu angemessenen Preisen überlassen werden. Tatsächlich profitieren die Mitglieder der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. nicht nur von guten Wohnsituationen. Ein Vergleich mit den Mietpreisspiegeln für die Städte Neuss und Kaarst zeigt auch, dass die Mieten der GWG im Marktumfeld sehr moderat sind. Auch die Beteiligung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. an ihrer Tochtergesellschaft, der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, dient dem

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Förderzweck, indem weitere Geschäftsbereiche der Bau- und Immobilienwirtschaft, wie das Bauträgergeschäft und die Wohnungseigentumsverwaltung bedient werden. Dies ist beispielsweise bei der Entwicklung neuer Baumaßnahmen und Quartiere von besonderer Relevanz. So haben die Wohnungs-Genossenschaft und ihre Tochtergesellschaft in der Vergangenheit mehrfach Quartiere entwickelt, in denen neben Genossenschaftswohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) auch Eigentumswohnungen entstanden sind, was im Interesse der sozialen Ausgewogenheit eines Quartiers liegt. Auch die Errichtung und Vermietung von Kindertageseinrichtungen ist in diesem Zusammenhang zu nennen.



RISIKOBERICHT

1. 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 Geschäfts-

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

2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2017 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 2017 nicht zu verzeichnen. Vielmehr stand am 31.12.2017 ebenso wie zum 31.12.2016 keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer.

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 2017 bei 6,08 €/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. Zwar mehren sich derzeit die Anzeichen, dass es zu einem Zinsanstieg kommen wird. Hierbei ist jedoch davon auszugehen, dass die Zinsen nur sehr langsam und über einen längeren Zeitraum ansteigen werden. Auf ein entsprechendes Szenario ist die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. vorbereitet. Wohnungswirtschaftliche Unternehmen, die gute wirtschaftliche Eckdaten aufweisen und den Kreditinstituten ausreichende Sicherheiten zur Verfügung stellen können, sind weiterhin als Darlehensnehmer beliebt. Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. gehört zu dieser Gruppe von Darlehensnehmern.

Auch das Risiko sprunghaft ansteigender Darlehenszinsen - welches aktuell als nicht wahrscheinlich bezeichnet werden kann - kann wegen langfristiger Finanzierungen und im Voraus vorgenommener Darlehensprolongationen (Forward-Darlehen) kurz- und mittelfristig praktisch ausgeschlossen werden. Langfristige Entwicklungen werden im Rahmen der ständigen Beobachtungen und Analysen 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 diesen Zeiten 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 Zinsänderungsrisiko 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.



VIII

PROGNOSEBERICHT

Auch in Zukunft wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weiterhin hohe Investitionen in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsbestandes tätigen. Für die kommenden Jahre werden positive Jahresergebnisse erwartet. Ausweislich des Wirtschaftsplanes 2018 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.065 bei Umsatzerlösen in Höhe von T€ 25.087 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.





PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2016 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 2016 in der Zeit vom 27. März bis 25. April 2017 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 3.434 Wohnungen, 13 gewerblichen Einheiten sowie 1.322 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 2016 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, entspricht den gesetzlichen Vorschriften 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 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.527. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 3.420. Dem steht ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 931 gegenüber. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.025 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 2016 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Projektierung und Vermarktung von Baulträgermaßnahmen in Bergisch Gladbach und Kaarst-Büttgen, die Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2016 bei einer Bilanzsumme von T€ 12.280 einen Jahresfehlbetrag von T€ 152 aus. Bei einem Verlustvortrag von T€ 1.803 beträgt das Eigenkapital T€ 7.384.

Es besteht bei einer Bank ein gemeinsamer gesamtschuldnerischer Kreditrahmen für die Genossenschaft und die Tochtergesellschaft in Höhe von T€ 1.000. Weiterhin besteht für ein Darlehen der Tochtergesellschaft eine bei der Genossenschaft eingetragene Grundschuld über T€ 3.814. Ein weiterer Kreditrahmen für die Tochtergesellschaft über T€ 1.900 ist ebenfalls über eine bei der Genossenschaft eingetragene Grundschuld abgesichert.

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

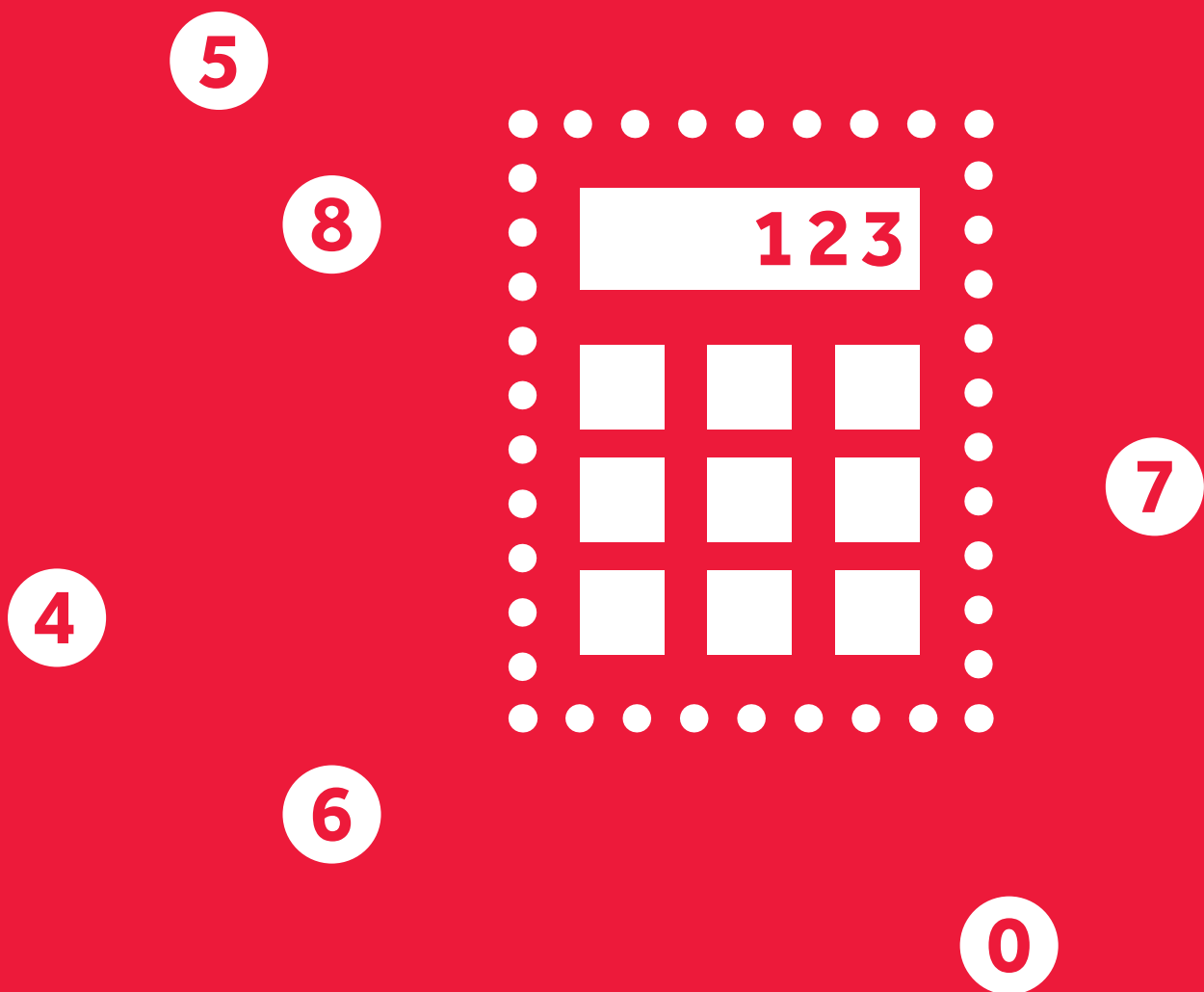


Neubau Bataverstraße 1, Kaarst-Büttgen

GWG im Überblick

		2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Bilanzsumme	T€	149.832	153.529	156.178	158.458	163.997	173.813	178.098	181.847	185.676	195.628
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	19.682	21.234	20.732	20.973	21.518	22.167	22.700	23.447	23.418	24.011
Investitionen	T€	13.477	7.734	7.671	8.576	12.195	15.715	11.657	10.183	11.913	15.627
Geschäftsguthaben	T€	6.650	6.754	6.862	7.191	8.349	8.632	8.810	9.028	9.378	9.479
Eigenkapital	T€	46.133	47.213	48.339	50.088	53.439	55.538	57.519	59.971	62.509	65.241
Jahresüberschuss	T€	2.164	1.226	1.270	1.679	2.455	2.093	2.126	2.561	2.527	2.978
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.330	3.329	3.326	3.298	3.304	3.363	3.386	3.422	3.434	3.468
eigenen Garagen		1.217	1.225	1.225	1.205	1.205	1.257	1.286	1.340	1.322	1.387
Zahl der Mitglieder		3.805	3.847	3.818	3.850	3.932	3.982	4.060	4.078	4.212	4.255
Geschäftsanteile		41.059	42.018	42.484	44.614	52.398	53.188	54.777	56.218	58.728	59.177

JAHRES- ABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2017 9



AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
ANLAGEVERMÖGEN			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		72.822,00	61.198,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	158.151.671,94		149.476.612,21
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.001.835,21		4.983.317,72
Grundstücke ohne Bauten	2.039.019,00		369.884,42
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.026.438,23		409.609,56
Technische Anlagen und Maschinen	121.291,00		125.889,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	285.726,00		281.488,00
Anlagen im Bau	6.022.079,39		9.544.423,71
Bauvorbereitungskosten	1.439.808,46	174.087.869,23	886.213,31
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.550.000,00		1.670.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Sonstige Ausleihungen	4.950,00		6.569,26
Andere Finanzanlagen	1.340,00	7.897.291,00	1.340,00
Anlagevermögen insgesamt		182.057.982,23	174.157.546,19
UMLAUFVERMÖGEN			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		5.667.706,36	5.657.309,65
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	231.843,63		229.019,71
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.116,66		10.181,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	127,82		127,82
Sonstige Vermögensgegenstände	404.394,37	649.482,48	420.059,28
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.917.883,19		3.982.658,12
Bausparguthaben	1.330.995,84	7.248.879,03	1.208.712,56
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		4.006,80	10.708,57
BILANZSUMME		195.628.056,90	185.676.323,07

GESCHÄFTSJAHR
VORJAHR
PASSIVA
EURO
EURO
EURO
EIGENKAPITAL
Geschäftsguthaben

 der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus-
 geschiedenen Mitglieder

319.470,34

272.273,00

der verbleibenden Mitglieder

9.159.086,00

9.087.256,73

aus gekündigten Geschäftsanteilen

0,00

9.478.556,34

18.600,00

Rückständige fällige Einzahlungen

auf Geschäftsanteile (€ 8.533,11)

(8.486,79)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

7.486.000,00

7.186.000,00

 davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr
 eingestellt

(€ 300.000,00)

(260.000,00)

Bauerneuerungsrücklage

9.000.000,00

9.000.000,00

Andere Ergebnisrücklagen

38.847.584,91

55.333.584,91

36.528.326,08

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt

(€ 69.258,83)

(61.781,41)

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 2.250.000,00)

(1.850.000,00)

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss

2.978.445,09

2.526.583,21

Einstellungen in Ergebnisrücklagen

2.550.000,00

428.445,09

2.110.000,00

Eigenkapital insgesamt
65.240.586,34
62.509.039,02
Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen

13.355.913,00

12.593.901,00

Steuerrückstellungen

5.030,00

20.000,00

Sonstige Rückstellungen

889.589,00

14.250.532,00

418.102,97

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

98.680.979,41

94.039.653,26

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

7.154.376,92

6.713.622,74

Erhaltene Anzahlungen

7.068.981,05

6.724.799,99

Verbindlichkeiten aus Vermietung

317.487,36

330.286,87

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

1.268.329,91

1.505.648,14

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen

231.307,61

154.869,51

Sonstige Verbindlichkeiten

373.881,50

115.095.343,76

366.774,70

davon aus Steuern (€ 34.261,10)

(43.377,23)

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 8.997,43)

(8.482,64)

Rechnungsabgrenzungsposten

1.041.594,80

299.624,87

BILANZSUMME
195.628.056,90
185.676.323,07
Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)

Barwert € 428.649,63 (Einzelangaben im Anhang)

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
UMSATZERLÖSE			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.011.278,83		23.418.340,44
b) aus Betreuungstätigkeit	82.272,12		77.402,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	77.156,95	24.170.707,90	76.077,46
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		10.396,71	85.948,69
Andere aktivierte Eigenleistungen		230.574,90	183.914,13
Sonstige betriebliche Erträge		668.397,56	548.230,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.230.227,18		9.266.196,73
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	62.663,45	9.292.890,63	65.110,10
Rohergebnis		15.787.186,44	15.058.606,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.193.107,16		2.168.771,09
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	802.921,46	2.996.028,62	780.726,99
davon für die Altersversorgung (€ 407.952,61)			(403.391,41)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.172.201,46	4.005.067,73
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.288.944,34	1.134.170,55
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		24.266,95	26.066,95
davon von verbundenen Unternehmen (€ 24.225,00)			(26.025,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		13.074,15	11.586,61
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.750.730,28	3.827.138,46
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen (€ 1.038.410,00)			(962.458,10)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		5.049,25	19.982,94
Ergebnis nach Steuern		3.611.573,59	3.160.401,91
Sonstige Steuern		633.128,50	633.818,70
Jahresüberschuss		2.978.445,00	2.526.583,21
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.550.000,00	2.110.000,00
Bilanzgewinn		428.445,09	416.583,21

ANHANG DES JAHRES- ABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2017

9

5

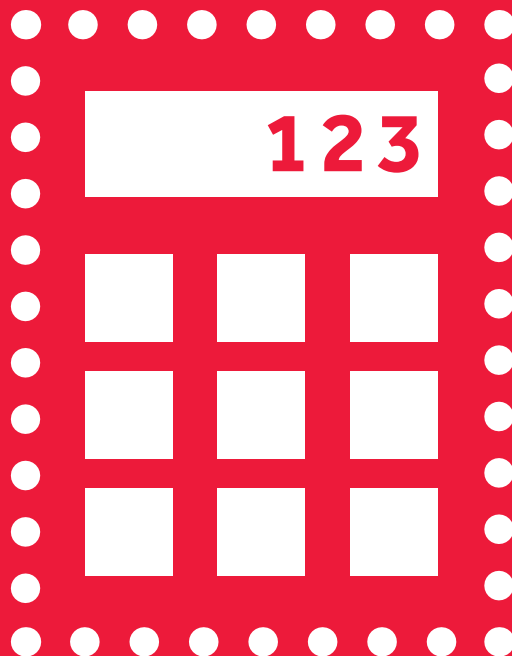
8

4

7

6

0



ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2017

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.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände	Hierunter sind die EDV-Anwenderprogramme (Software) enthalten; die Bewertung erfolgte mit Anschaffungskosten abzüglich einer Abschreibung von 33 ⅓ %.
Sachanlagen	Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Sachanlagenzugänge sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei Neubau- und Ausbaumaßnahmen wurden außerdem Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. 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 ⅓ % 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 € 1.550.000,00

Beteiligungen

WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand
Rheinland-Westfalen GmbH,
Kanzlerstr. 2 · 40472 Düsseldorf € 1,00

Sonstige Ausleihungen

Unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen,
die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind € 4.950,00

Andere Finanzanlagen

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

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

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

Rückstellungen Sie werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt.
Der Ausweis der Pensionsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 3,68 % 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 2,80 % 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 % ein.
Ferner wurden Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für im Geschäftsjahr 2017 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.
Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. des Geschäfts- jahres €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + / - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. des Geschäfts- jahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	309.935,03	48.019,59	0,00	0,00	357.954,62
	309.935,03	48.019,59	0,00	0,00	357.954,62
Sachanlagen					
Grundstücke mit Wohnbauten	227.534.531,51	204.764,94	138.770,04	-1.090.468,81	239.984.898,60
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.881.677,64	178.476,27	0,00	-0,51	7.060.153,40
Grundstücke ohne Bauten	369.884,42	892.895,32	0,00	-268.138,11	2.039.019,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	409.609,56	396.369,45	0,00	0,00	1.026.438,23
Technische Anlagen und Maschinen	152.128,11	3.047,01	0,00	0,00	155.175,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	864.343,63	149.223,71	25.716,83	0,00	987.850,51
Anlagen im Bau	9.544.423,71	9.485.795,86	39.360,62	-13.688.357,67	6.022.079,39
Bauvorbereitungskosten	886.213,31	971.456,14	5.570,39	-412.290,60	1.439.808,46
	246.642.811,89	12.282.028,70	209.417,88	-15.459.255,70	258.715.422,71
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,86	0,00	0,00	0,00	9.330.748,86
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	1.670.000,00	0,00	120.000,00	0,00	1.550.000,00
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Sonstige Ausleihungen	6.569,26	0,00	1.619,26	0,00	4.950,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	11.011.214,58	0,00	121.619,26	0,00	10.889.595,32
Anlagevermögen insgesamt	257.963.961,50	12.330.048,29	331.037,14	15.459.255,70 -15.459.255,70	269.962.972,65

kumulierte Abschreibungen 01.01. des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Vorjahres €
248.737,03	36.395,59	0,00	0,00	285.132,62	72.822,00	61.198,00
248.737,03	36.395,59	0,00	0,00	285.132,62	72.822,00	61.198,00
78.057.919,30	3.823.889,15	48.581,79	0,00	81.833.226,66	158.151.671,94	149.476.612,21
1.898.359,92	159.958,27	0,00	0,00	2.058.318,19	5.001.835,21	4.983.317,72
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.039.019,00	369.884,42
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.026.438,23	409.609,56
26.239,11	7.645,01	0,00	0,00	33.884,12	121.291,00	125.889,00
582.855,63	144.313,44	25.044,56	0,00	702.124,51	285.726,00	281.488,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.022.079,39	9.544.423,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.439.808,46	886.213,31
80.565.373,96	4.135.805,87	73.626,35	0,00	84.627.553,48	174.087.869,23	166.077.437,93
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	1.550.000,00	1.670.000,00
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	4.950,00	6.569,26
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	7.897.291,00	8.018.910,26
83.806.415,31	4.172.201,46	73.626,35	0,00	87.904.990,42	182.057.982,23	174.157.546,19

2. 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.
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 €	31.12.2017 €	31.12.2016 €
Forderungen aus Vermietung	231.843,63	52.722,46	42.575,69
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.116,66	0,00	0,00
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	127,82	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	404.394,37	1.032,81	1.032,81
	649.482,48	53.755,27	43.608,50

5. Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	7.186.000,00	0,00	300.000,00	7.486.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	33.528.326,08	69.258,83	2.250.000,00	35.847.584,91
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	52.714.326,08	69.258,83	2.550.000,00	55.333.584,91

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€ 1.690. 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€ 536
Personalbereich	T€ 117
Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG	T€ 110
Jubiläumszuwendungen	T€ 52
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 52

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

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

	Gesamt €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung ¹⁾
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	98.680.979,41 (94.039.653,26)	3.132.560,62 (4.027.960,62)	95.548.418,79 (90.011.692,64)	11.857.140,85	83.691.277,94	98.680.979,41	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.154.376,92 (6.713.622,74)	347.741,47 (223.199,70)	6.806.635,45 (6.490.423,04)	1.180.814,18	5.625.821,27	7.154.376,92	GPR
Erhaltene Anzahlungen	7.068.981,05 (6.724.799,99)	7.068.981,05 (6.724.799,99)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	317.487,36 (330.286,87)	317.487,36 (330.286,87)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.268.329,91 (1.505.648,14)	1.268.329,91 (1.505.648,14)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	231.307,61 (154.869,51)	231.307,61 (154.869,51)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	373.881,50 (366.774,70)	370.861,50 (363.754,70)	3.020,00 (3.020,00)	3.020,00	0,00	0,00	
	115.095.343,76 (109.835.655,21)	12.737.269,52 (13.330.519,53)	102.358.074,24 (96.505.135,68)	13.040.975,03	89.317.099,21	105.835.356,33	GPR

¹⁾ GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn - und Verlustrechnung

1. Außergewöhnliche Aufwendungen und Erträge sind nicht angefallen.
2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 61) und aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 35) und keine wesentlichen periodenfremden 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 31.12.2017 nur von der Genossenschaft mit T€ 203 in Anspruch genommen ist. Daneben besteht bei einer weiteren Bank ein Kreditrahmen der Genossenschaft in Höhe von T€ 100, der zum 31.12.2017 von der Genossenschaft nicht 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. 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 2017 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Verlustvortrag	€	-1.954.464,70
Jahresüberschuss	€	431.325,28
		€ 7.815.508,55

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

	2017	2016
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 3 Teilzeit)	16	16
Technische Angestellte	8	8
Hauswarte, Handwerker	4	4
	31	31

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

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2017	4.212
Zugang 2017	240
Abgang 2017	197
Ende 2017	4.255

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 72 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	69.595,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	9.172.435,00

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

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

8. 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 Irnich	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Arno Jansen	Assessor jur.
Karsten Mankowsky	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Angelika Quiring-Perl	Lehrerin

9. Am 29. Juni 2017 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:

- Genehmigung des Jahresabschlusses 2016 nebst Anhang und Lagebericht des Vorstandes
- Verwendung des Bilanzgewinns 2016
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2017 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 €	Grundbuchabsicherung €
188.010,21	80.217,76	83.977,96	2,00	01.06.1989	205,5
571.467,02	251.925,08	263.463,88	2,00	01.04.1990	592,5
235.054,17	96.506,79	102.113,68	2,00	01.12.1990	418,1
994.531,40	428.649,63	449.555,52			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 € 2.978.445,09 einen Betrag von € 2.550.000,00 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 € 428.445,09 wie folgt zu verteilen:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€	65.202,79
b) Gewinnausschüttung (4 % Bardividende)	€	363.242,30

Neuss, im April 2018

Der Vorstand

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

Stefan Zellnig

Hannelore Staps

BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2017 seine Aufgaben nach Gesetz und Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wahrgenommen. Dies geschah u.a. in insgesamt sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand im Geschäftsjahr 2017. In diesen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen und darüber hinaus aktuelle sowie mittel- und langfristige Fragestellungen diskutiert.

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 usw.) und Neubaumaßnahmen (z.B. Weberstraße 37-41, Lützowstraße 5 und 8a, Bataverstraße 1 in Kaarst-Büttgen, Glehner Weg 17-17i, Freiheitstraße 30, 30a-b usw.),
- die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes und die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2018.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat ferner über die aktuellen Marketing- und PR-Aktivitäten und anstehende größere Umsetzungsmaßnahmen 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. Die Berichte des Vorstandes wurden in gemeinsamen Sitzungen von den Vorstandsmitgliedern erörtert und von den

Aufsichtsratsmitgliedern 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. Gegenstand von Erörterungen war beispielsweise die Neufassung der Mietpreisspiegel für die Städte Neuss und Kaarst sowie die Sicherheit von Hochhäusern im Hinblick auf den Brandschutz. Kontinuierlich befasst waren Aufsichtsrat und Vorstand auch mit Änderungen wesentlicher gesetzlicher Rahmenbedingungen wie beispielsweise der Novellierung der Landesbauordnung. Auch wurden die Positionen der Parteien bei der Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen und der Bundestagswahl sowie deren Auswirkungen auf Immobilienunternehmen in gemeinsamen Sitzungen erörtert.

Vom 15.09. bis zum 17.09.2017 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Trier unternommen. Hierbei haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates zunächst über die städte- und wohnungsbauliche Entwicklung der Stadt Trier informiert. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die BVT - Bau- und Vermietungsgenossenschaft Trier eG besucht. Dort wurden ihnen der Standort Trier aus der Sicht einer Wohnungsgenossenschaft und aktuelle Baumaßnahmen dieser Wohnungsgenossenschaft erläutert. Auch waren die Wohnungsbauförderung durch das Land Rheinland-Pfalz, deren Unterschiede zu der Wohnungsbauförderung in Nordrhein-Westfalen sowie die jeweilige Vor- und Nachteile Gegenstand von Erörterungen.

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

Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2018 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2018 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 12.09.2017 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 2016 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. RW91576-0101-2016) des Jahresabschlusses 2016 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 23.04.2018 wurden der Jahresabschluss 2017 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert.

In der Sitzung am 15.05.2018 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2017 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatte-

ten Berichtes billigt der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2017 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgt mithin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2017 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 2018
Der Aufsichtsrat

Heinz Runde
Vorsitzender



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

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

Wahlbezirk 4

Vertreter

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

Ersatzvertreter

Martin Schulz
Silvia Lebeda
Hansjürgen Schünemann
Silke Plöttner

Wahlbezirk 2

Vertreter

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

Ersatzvertreter

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

Wahlbezirk 5

Vertreter

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
Bernd Rohlfs
Cornelius van der Bend
Dieter Leicht

Wahlbezirk 3

Vertreter

Edith Goder
Waltraud Zehner
Klaus-Dieter Schubert
Susanne Bündler
Ludwig Binder
Adelheid Barth
Josef Brüngen
Willi Nettesheim
Regina Krebs
Herbert Orlean
Andreas Mette

Ersatzvertreter

Gerhard Friedrich
Edda Franzen
Jürgen Wenning
Barbara vom Dorff

Wahlbezirk 6

Vertreter

Hermann Bolten
Marianne Stratmeyer
Birgit Homburger
Ingrid Fabricius
Bettina Rauschenberger
Klaus Harnischmacher
Peter Schumacher
Melanie Schultz
Klaus Karl Kaster
Dr. Stefan Pollitz
Ingeborg Schwarzfeller
Günter Lebeda
Marikka Weimann-Cossæth
Michael Hohlmann
Rudolf Grunwald

Ersatzvertreter

Paul Görner
Horst Winzen
Gabriele Artus
Anke Janssen
Wilhelm Wieland

Gemeinschaftsräume Ober- und Mühlenstraße: Am 23.05. und 24.05.2018 wurden die Gemeinschaftsräume Ober- und Mühlenstraße nach Renovierung neu eröffnet.



Kita Müllewapp: Am 18.11.2017 wurde mit der Kita Müllewapp auf der Eichendorffstraße die erste Kindertagesstätte im Bestand der GWG eingeweiht. Der Kinderbuchautor Helme Heine hat in seinen Geschichten den Bauernhof Müllewapp und damit das Zuhause der drei Freunde Johnny Mauser, Franz von Hahn und dem Schwein Waldemar erfunden.

Karnevalsfeier in der Viktoriastube: „Ons Nüss Helau“ schallte es mehrmals am Karnevalsnachmittag in der Viktoriastube durch den Raum, in welchem die Karnevalsfeier der GWG zum zweiten Mal stattfand.



Neusser Sommernachtslauf: Mit 43 Teilnehmerinnen und Teilnehmern ging das GWG-Laufteam an den Start. Dank der starken Unterstützung auch neben der Laufstrecke konnte ein beachtliches Endergebnis erzielt werden.

Frühlingsfest Bataverstraße: Bereits zwei Monate vor dem offiziellen Einzugstermin am 01.06.2017 wurde ein Frühlingsfest auf der Baustelle gefeiert, bei dem sich die zukünftigen Nachbarn und Bewohner der umliegenden Wohngebäude kennenlernen konnten.



Weißwein auf dem Rotweinwanderweg? Dieser Frage gingen 50 begeisterte Wanderer mit unserem Vorstand, Ulrich Brombach, zwischen Marienthal und Altenahr nach. Fazit: Ja, in den Weinbergen der Ahr gedeiht auch ein vorzüglicher Riesling.



Kamillianer-Straßenfest: Zu einer festen Institution für die Bewohner der Kamillianerstraße ist deren Straßenfest geworden; bereits zum 9. Mal wurde bei bestem Wetter auf die gute Nachbarschaft angestoßen.



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