



Geschäftsbericht 2014

(66. Geschäftsjahr)

GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 32

47608 Geldern



Geldern, Am Nierspark 22

Bestehend aus

A) Lagebericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2014

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2014

3. Anhang des Jahresabschlusses 2014

C) Bericht des Aufsichtsrates

A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

Gliederung

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

- 1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage
- 1.2. Entwicklung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft

2. Geschäftsverlauf

- 2.1. Mitgliederversammlung
- 2.2. Bestandsbewirtschaftung
- 2.3. Instandhaltung und Instandsetzung
- 2.4. Neubau- und Modernisierungstätigkeit
- 2.5. Grundstücksgeschäfte
- 2.6. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2015
- 2.7. Finanzielle Leistungsindikatoren

3. Darstellung der Lage

- 3.1. Ertragslage
- 3.2. Vermögens- und Finanzlage, Liquidität

4. Nachtragsbericht

5. Risikobericht

- 5.1. Risikomanagement
- 5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
- 5.3. Finanzinstrumente

6. Prognosebericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Im Jahr 2014 hat sich die Entwicklung der deutschen Wirtschaft insgesamt als stabil erwiesen. Global betrachtet tritt dies auch auf die Weltwirtschaft zu, dies allerdings mit deutlichen regionalen Unterschieden. Während sich in Großbritannien und den USA der Aufschwung verstärkt hat, verschlechterte sich die Konjunktur in Rußland deutlich und Brasilien beispielsweise ist in eine Rezession gefallen.

Die konjunkturelle Dynamik im Euroraum war anders als erwartet weiterhin gering. Insbesondere in Frankreich und Italien stagnierte die Wirtschaftsleistung. Für 2015 wird hier allerdings eine verbesserte Entwicklung erwartet. In den Eurostaaten insgesamt ist das Bruttoinlandsprodukt (BIP) 2014 um 0,8% gestiegen. Der Arbeitsmarkt hat sich dabei etwas erholt. Nach 11,9% in 2013 sank die Arbeitslosenquote im Jahr 2014 auf 11,6%. Für das Jahr 2015 wird eine weitere leichte Erholung erwartet.

Die deutsche Wirtschaft dagegen hat sich auch im letzten Jahr überdurchschnittlich entwickelt. Im Jahr 2014 ist das Bruttoinlandsprodukt um 1,5% gestiegen. Nach einem schwungvollen Jahresauftakt und einer leichten Schwächephase während des Sommers hat sich die konjunkturelle Lage zum Jahresende wieder stabilisiert.

Die wirtschaftliche Entwicklung wurde dabei im Wesentlichen von den Ausrüstungsinvestitionen der Unternehmen getragen, die um 3,7% gestiegen sind. Auch die Bauwirtschaft gehört mit einem Wachstum bei den Investitionen von 3,4% zu den Stützen der Konjunktur. Mit einem Plus von 1,1% sind dagegen die privaten Konsumausgaben eher zurückhaltend gestiegen.

Auf dem Arbeitsmarkt konnte nach Angaben des statistischen Bundesamts mit 42,7 Millionen Erwerbstätigen im achten Jahr in Folge ein neuer Höchststand erzielt werden. Die Zahl der Arbeitslosen ging geringfügig auf 2,9 Millionen Personen zurück, wobei die durchschnittliche Arbeitslosenquote von 6,9% auf 6,7% sank.

Insbesondere durch die rückläufige Tendenz bei der Preisentwicklung für Energieprodukte hat sich im vergangenen Jahr eine nur geringe Steigerung bei dem Verbraucherpreisindex ergeben. Die Jahresteuerrate war mit 0,9% so niedrig wie seit 2009 nicht mehr.

Für das Jahr 2015 sind die Prognosen verhalten optimistisch. So wird auch im laufenden Jahr mit einer unverändert starken Investitionstätigkeit bei den Ausrüstungsinvestitionen gerechnet, während das Wachstum bei den Bauinvestitionen vermutlich etwas rückläufig sein wird. Insgesamt soll der Prognose zufolge das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2015 um ca. 1,2% ansteigen. Für den Arbeitsmarkt geht man ebenfalls von weiter steigenden Beschäftigungszahlen bei allerdings stagnierender Arbeitslosenquote aus.

Insgesamt darf man also für die wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland im Jahr 2015 mit einer leicht positiven Entwicklung rechnen.

1.2. Entwicklung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft in Deutschland war auch im vergangenen Jahr wenig betroffen von den unverändert anhaltenden Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise. Die im Wirtschaftsbereich Grundstücks- und Wohnungswesen zusammengefassten Vermieter, Vermittler und Verwalter, die rund 11% der gesamten Wirtschaftsleistung darstellen, konnten ihre Bruttowertschöpfung um 1% steigern. Etwas mehr als im Vorjahr. Damals hatte der Zuwachs noch bei 0,9% gelegen.

Im Jahr 2014 wurden in Deutschland für rund 287.000 Wohneinheiten Baugenehmigungen erteilt. Dies sind zwar 5,3% mehr als im Vorjahr, aber noch im Jahr 2013 hatte der Zuwachs 13% betragen. Damit setzt sich die seit 2010 anhaltende positive Entwicklung bei den Genehmigungszahlen im Wohnungsbau etwas abgeschwächt fort.

Die nun im fünften Jahr in Folge aufwärtsgerichteten Investitionen in den Wohnungsbau profitieren gegenwärtig von einem historisch niedrigen Zinsniveau und einer günstigen Lage auf dem Arbeitsmarkt. Zudem bleibt die Rendite alternativer Kapitalanlagen gering. Vor diesem Hintergrund hält die Suche nach stabilen Sachwerten als Anlagegut weiter an. Trotz dieser guten Rahmenbedingungen deutet die Entwicklung der Baugenehmigungen darauf hin, dass der Wohnungsbauzyklus seinen Höhepunkt bereits überschritten haben könnte und sich der Aufwärtstrend deutlich abflacht.

Insbesondere die Baugenehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern sind bereits seit Ende 2013 rückläufig. Im Jahr 2014 nahmen die Genehmigungszahlen hier um 3,0% ab, während die Zahl der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um 9,3% angestiegen ist. In absoluten Zahlen wurden 130.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern genehmigt. Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sank diese Zahl auf 107.000 Einheiten.

In den letzten Jahren ist ein deutlicher Trend hin zu Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und weg von Einfamilienhäusern erkennbar. Noch im Jahr 2012 wurden mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern als in Mehrfamilienhäusern genehmigt.

Im Jahr 2015 dürfte sich die Wohnungsbautätigkeit weiter positiv entwickeln. Die Zahl der neu genehmigten Wohnungen dürfte im laufenden Jahr einen Wert von 290.000 Wohneinheiten erreichen. Dabei wird der Ein- und Zweifamilienhausbau weiter leicht rückläufig sein. Dagegen legt der Mehrfamilienhausbau, vor allem getätigt von Wohnungsunternehmen und Anlegern, weiter zu.

Neben den günstigen Rahmenbedingungen auf dem Kapitalmarkt ist sicherlich auch das vergleichsweise gute Abschneiden Deutschlands bei der Binnenmigration innerhalb der EU für die positive Entwicklung der Wohnungswirtschaft verantwortlich. In Folge der Eurokrise ist Deutschland zu einem bevorzugten Ziel der europäischen Wanderungsbewegungen geworden.

So lag das Zuwanderungsplus im Jahr 2013 mit 437.000 Personen tatsächlich deutlich höher als noch zum Jahresbeginn 2014 prognostiziert. Für das Jahr 2014 dürfte der Wanderungsgewinn nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sogar bei 470.000 Personen liegen. Noch vor wenigen Jahren ist man bei den Vorausberechnungen zur Bevölkerungsentwicklung von einer jährlichen Nettozuwanderung von bis zu 200.000 Personen jährlich ausgegangen.

Durch die erhebliche Zuwanderung der letzten Jahre, die im Übrigen nach Auffassung von Fachleuten noch einige Jahre anhalten wird, entsteht zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum, die mit den derzeitigen Fertigstellungszahlen nicht gedeckt werden kann. Von manchen Experten wird daher die Meinung vertreten, dass zumindest in den nächsten 5 Jahren jährlich ca. 350.000 neue Wohnungen erforderlich sind, um die gestiegene Nachfrage nach Wohnungen decken zu können.

Insbesondere in städtischen Ballungsgebieten Deutschlands hat der bereits bestehende Nachfrageüberhang zu deutlichen Preissteigerungen bei der Neuvermietung von Wohnraum geführt. In Reaktion darauf hat der Gesetzgeber Maßnahmen zur Dämpfung der Steigerungsraten ergriffen. Experten, die vor der Einführung von Mietpreisbremsen und ähnlicher Instrumente gewarnt haben, interpretieren die jüngsten Entwicklungen bei den Genehmigungszahlen bereits dahingehend, dass die sich abschwächenden Steigerungszahlen bei den Baugenehmigungen bereits als Auswirkung der Verunsicherung etwaiger Investoren zu werten sind.

Erschwerend kommt hinzu, dass steigende gesetzliche Anforderungen an die energetische Ausstattung von Neubauten diese deutlich verteuern. Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. hat jüngst mit der Veröffentlichung einer Studie die preislichen Auswirkungen der jeweiligen gesetzgeberischen Vorgaben nachgewiesen.

Während aber das Gesetz zur Begrenzung von Mietpreissteigerungen tatsächlich nur in den Ballungsgebieten zur Anwendung kommt, gelten allerdings die verschärfte energetischen Anforderungen an den Wohnungsbau bundesweit, also auch in den Regionen, die eben nicht von der Wohnungsknappheit betroffen sind.

Vor dem Hintergrund, dass aber die unverändert günstigen Finanzierungsbedingungen mit anhaltend niedrigen Fremdkapitalzinsen zumindest absehbar fortbestehen, kann die Wohnungswirtschaft auch für die Zukunft mit steigenden Fertigstellungszahlen und einer guten wirtschaftlichen Entwicklung rechnen.

Nach der Jahresstatistik des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete im vergangenen Jahr 5,15€/m² und ist damit um 2,1% angestiegen. In den neuen Bundesländern lag die Durchschnittsmiete dabei mit 4,85€/m² deutlich niedriger als in den alten Bundesländern mit 5,41€/m². Dies zeigt die weiterhin sehr differenzierte Entwicklung auf den Wohnungsmärkten in Deutschland.

Dies gilt auch für das Land Nordrhein- Westfalen. Aufgrund der starken Zuwanderung ist die Bevölkerungszahl in NRW entgegen der Prognosen im letzten Jahr wieder gewachsen.

Dennoch gibt es aber einzelne Regionen, in denen unverändert die absolute Bevölkerungszahl abnimmt. Dies gilt insbesondere für strukturschwache und oft ländlich geprägte Gegenden, beispielsweise in Ostwestfalen oder in der Eifel. Da aber der Trend zu kleineren Haushalten unvermindert anhält und damit der Wohnflächenbedarf je Person ansteigt, sind deutlich weniger Kommunen tatsächlich von steigenden Leerstandzahlen betroffen, als zu erwarten wäre.

Der Kreis Kleve zählt zu den wenigen ländlichen Regionen in NRW, für die auch in den kommenden Jahren noch mit einem Bevölkerungszuwachs gerechnet wird. Mit Blick auf einzelne Städte und Gemeinde ist aber auch hier eine sehr uneinheitliche Entwicklung erkennbar. Tatsächlich haben auch im Kreis Kleve insbesondere kleinere Ortschaften in den Städten und Gemeinde in den letzten Jahren einen geringfügigen Rückgang ihrer Einwohnerzahlen verzeichnen müssen.

Der Verlust öffentlicher und privater Infrastruktur ist ursächlich für die abnehmende Attraktivität dieser Ortschaften. Insbesondere die Entwicklung im Einzelhandel sowie bei den örtlichen Dienstleistungsanbietern führt dazu, dass die täglichen Bedarfe der Einwohner vor Ort nicht mehr gedeckt werden können. Der Blick auf leerstehende Ladenlokale lässt den Eindruck entstehen, dass sich diese Entwicklung in den letzten Jahren noch verstärkt hat.

Diese Entwicklung wird möglicherweise noch durch die neue Regionalplanung des Landes verstärkt, die eine weitere Beschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten für die kleineren Ortschaften befürchten lässt und darüber hinaus die Handlungsspielräume der Verantwortlichen vor Ort einschränkt. Hier bleibt nur, durch zielgerechte und zwischen den einzelnen Akteuren abgestimmte Maßnahmen gegenzusteuern.

Aus Sicht unserer Genossenschaft bleibt die Nachfrage nach Wohnraum im Geschäftsgebiet insgesamt sehr rege, wobei aber die zentralen Lagen in den Hauptorten unserer Mitgliedsgemeinden deutlich bevorzugt werden. Allerdings besteht durchaus auch für zukunftsweisende zentrale Angebote in den kleineren Ortschaften eine Nachfragesituation.

Insbesondere wird nach Auffassung der Genossenschaft die Nachfrage nach barrierefreien und energetisch gut ausgestatteten Mietwohnungen in den nächsten Jahren noch steigen. Der Blick auf die demografischen Daten der Kommunen unseres Geschäftsgebietes ergibt, dass das durchschnittliche Alter der Bevölkerung im Kreis Kleve erheblich ansteigen wird.

Aufgrund der regen Nachfrage und weil die bekannten Nachfrageindikatoren bei den Investitionsentscheidungen der letzten Jahre beachtet worden sind, war die Vermietbarkeit unserer Wohnungen im letzten Jahr jedenfalls gegeben. Die vermietungsbedingten Leerstände konnten in 2014 unverändert auf sehr niedrigem Niveau gehalten werden.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung des Jahres 2014 hat am 27. August 2014 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2012
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2013
-Lagebericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2013
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2013
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Angelegenheiten des Aufsichtsrates
8. Verschiedenes

2.2. Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2014 über 224 Häuser (Vorjahr 216) mit 1.048 Wohnungen (952) und 516 Garagen / Stellplätzen (490). Die Anzahl der Gewerbeeinheiten betrug 36 (34). Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche betrug 74.933,62m². Leerstände bei der Wohnraumvermietung waren in Höhe von 23.443,36€ zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,65% der Nettokaltmieten. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 4.130,00 € zu verbuchen. Dies entspricht zwar einer Quote von 1,53% der Nettokaltmieten, allerdings war lediglich eine gewerbliche Einheit betroffen.

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 112 Mieterwechsel gekennzeichnet, wobei Umzüge von Mietern innerhalb des eigenen Bestandes der Genossenschaft bei dieser Zahl enthalten sind. Bei der Neuvermietung ergaben sich keine wesentlichen Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor ihrer Weitervermietung zeitgemäß modernisiert.

Darüber hinaus hat die Genossenschaft die beiden aus der Teilung übrigen Grundstücke in dem Wohngebiet Geldern-Ost verkauft, so dass lediglich das Baugrundstück in Weeze auf der Stettiner Straße mit einer Größe von 717m² am 31.12.14 zur Verfügung stand und im Jahr 2015 mit Garagen bebaut wird.

2.3. Instandhaltung und Instandsetzung

In 2014 hat die Genossenschaft für Instandhaltungsmaßnahmen 940.408,45€ (Vorjahr 1.260.711,15€) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 17.173,16€ auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (Badsanierungen, Austausch von Boilern gegen Durchlauferhitzer, Fenstererneuerungen, etc.).

Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen mit einer Größenordnung von insgesamt 125.746,54€ sind für die Treppenhaussanierung am Heiligenweg für die Eingänge 22 und 26 in Geldern angefallen. Für 2015 beläuft sich die Instandhaltungsplanung über ca. 1.200.000€.

2.4. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 1.450.787,33€ investiert. Davon fallen im Geschäftsjahr 2014 610.505,82€ auf das Gebäude Geldern, Am Nierspark 22 (9WE), welches im August fertig gestellt und vermietet werden konnte.

Bei der Neubaumaßnahme in Weeze, Petersstr. 4-6 (16WE + 1Praxis), bei der die Abrissarbeiten bereits Ende 2012 begonnen wurden, betragen die anteiligen Investitionskosten im Jahr 2014 681.058,12€. Die ersten Wohneinheiten werden im Juni 2015 bezugsfertig.

Für die Sanierung / Modernisierung des Gebäudes Brühlscher Weg 12 in Geldern sind im Jahr 2014 82.720,52€ ausgegeben worden.

Bei dem im Juli 2014 erworbenem Objekt in Geldern auf der Hartstr. 26 wurde das leerstehende Ladenlokal im Erdgeschoss für insgesamt 67.302,25€ anschaffungsnah umgebaut und modernisiert. Durch die notwendigen Arbeiten konnte eine sehr zeitnahe Vermietung zum 01.10.2014 erfolgen.

Weitere Bauvorbereitungskosten für diverse Vorhaben sind in Höhe von 9.200,62€ angefallen.

2.5. Grundstücksgeschäfte

Die aktivierten Anschaffungskosten der Ankäufe in 2014 betragen insgesamt 3.917.684,17€. Dabei macht der getätigte Paketkauf aus dem Eigentum der Gagfah Group in Geldern mit 80 Wohneinheiten, 12 Tiefgaragen-Stellplätzen und 6 Garagen, verteilt auf die 4 Häuser Am Bollwerk 1, 3, 5, 7, sowie die beiden Häuser Vernumer Str. 52 und 58 den zahlenmäßig größten Anteil aus.

Weiterhin wurde im Geschäftsjahr 2014 das Wohn- und Geschäftshaus auf der Hartstr. 26 in Geldern (1GW + 1WE), sowie das Wohn- und Geschäftshaus „Schwarzes Pferd“ am Issumer Tor 2 in Geldern (1GW + 8 Studios, 3GA) erworben. Letzteres soll nach einem Teilabbriss der Nebengebäude für den Neubau der eigenen Geschäftsstelle dienen.

Veräußert wurde das sanierungsbedürftige, leerstehende Mehrfamilienhaus am Harttor 21 (2WE + 3GA) in Geldern und eine Garage des Garagenhofs an der Konrad-Adenauer Str. in Geldern an verschiedene private Erwerber. Ebenfalls wurden die beiden unbebauten Grundstücke Brandenburger Str. und Fürstenberger Str. in Geldern an einen privaten Erwerber veräußert. Die erzielten Buchgewinne aus den Veräußerungen belaufen sich auf insgesamt 36.030,46€.

2.6. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2015

Für das Geschäftsjahr 2015 sind gemäß Wirtschaftsplan, der Anfang Dezember 2014 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, die nachfolgend aufgeführten Investitionsmaßnahmen geplant:

2.6.1. Modernisierungstätigkeit	
Geldern, Bahnhof, Radstation	511.000€
Geldern, Lindenallee, Modernisierungen	50.000€
Geldern, Kapuziner Straße 38, Kernsanierung	100.000€
2.6.2. Neubau	
Weeze, Petersstraße	940.000€
Geldern, Issumer Tor 4, Neubau der Geschäftsstelle	400.000€
2.6.3. Errichtung von Garagen	
Weeze, Stettiner Straße	100.000€
Geldern, Lindenallee	100.000€
2.6.4. Ankauf und Ausbau von Objekten	
Geldern, Brühlscher Weg 12	225.000€
Weeze, Petersstraße, Sanierung Altbau	400.000€
Geldern, Hartstraße	60.000€
Geldern, Hartstraße	375.000€

Da die einzelnen Investitionsvorhaben zum Teil in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt werden, erstrecken sich die geplanten Maßnahmen über mehrere Geschäftsjahre. In der Darstellung werden lediglich die anteiligen Investitionskosten für das Geschäftsjahr 2015 aufgeführt.

Abweichend vom Wirtschaftsplan hat sich bereits in den ersten Monaten des laufenden Jahres abgezeichnet, dass nicht alle zunächst beabsichtigten Investitionen tatsächlich verwirklicht werden können. Insgesamt belaufen sich gemäß Planung die Investitionskosten für das kommende Geschäftsjahr auf ca. 3,3 Mio.€. Die Finanzierung soll mit ca. 20% Eigenkapital und 80% Fremdkapital erfolgen.

2.7. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2013	2014
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,3	3,3
Eigenkapitalrentabilität in %	3,7	5,2
Eigenkapitalquote in %	20,8	19,4
Durchschnittliche Miete in EUR/qm/mtl.	4,52	4,31
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,32	0,10
Fluktuationsquote in %	11,5	10,7
Cashflow in TEUR (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	1.304	1.499

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2014 mit einem Jahresüberschuss von 471.378,42€ (Vorjahr 320.328,50€) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 5.626.094,87€ betragen und damit um ca. 285.860€ gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Die Buchgewinne aus den Veräußerungen mit ca. 36.030€ wirken sich zwar ertragssteigernd aus, liegen aber deutlich unter den Werten der Vorjahre. Weiterhin werden Bestandsverminderungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 10.600€ ausgewiesen. Die Bestandserhöhungen des letzten Jahres haben noch ca. 126.000€ betragen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 940.408€ und liegen damit um 320.303€ unter dem Vorjahreswert von 1.260.711€. Anders als im Vorjahr konnten die Planwerte geringfügig nach unten korrigiert werden. Auch die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung liegen um ca. 30.000€ unter dem Vorjahreswert, hauptsächlich aufgrund der niedrigeren angefallenen Heizkosten.

Die Höhe der Abschreibungen hat sich um 43.457€ erhöht. Sie belaufen sich mittlerweile auf ca. 1.027.330€, allerdings wird die umfangreiche Investitionstätigkeit diesen Wert im kommenden Jahr nochmal deutlich ansteigen lassen. Die Zinsaufwendungen sind dagegen trotz der Finanzierung der Investitionen nur leicht um 3.400€ gestiegen und betragen nun ca. 1.047.900€.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2015 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

3.2. Vermögens- und Finanzlage, Liquidität

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um TEUR 4.976,5 auf TEUR 46.628,5 gestiegen. Wesentliche Ursachen hierfür sind auf der Aktivseite deutlich höhere Investitionen für Ankäufe, Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, denen Anlagenabgänge durch Veräußerungen und Abschreibungen gegenüberstehen.

Auf der Passivseite wirken sich dagegen die Neuaufnahme von Kapitalmarktmitteln und die Rücklagendotierung aus dem Jahresüberschuss entsprechend aus. Die Eigenkapitalquote ist insbesondere durch die Finanzierung des Erwerbs der Gagfah-Immobilien vorübergehend geringfügig auf 19,4% gesunken.

Die in der Bilanz ausgewiesenen Vermögensgegenstände, hauptsächlich Sachanlagen, sind im Wesentlichen fristgerecht finanziert. Die Investitionen für die Durchführung von Bau- und Modernisierungsmaßnahmen werden durch Fremdmittel sowie anteilige Eigenmittel aus dem geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Der Eigenkapitalanteil an den Investitionen beträgt üblicherweise ca. 20% der Investitionssumme.

Die Liquidität war über das gesamte Geschäftsjahr gesichert. Die Genossenschaft konnte ihre finanziellen Verpflichtungen jederzeit erfüllen. Dies gilt nach den Daten der Finanzplanung auch für das Geschäftsjahr 2015.

4. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2014 nicht eingetreten.

5. Risikobericht

5.1. Risikomanagement

Die Genossenschaft hat ein auf ihre Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem eingerichtet, welches stets an aktuellen Entwicklungen angepasst wird. Zum Risikofrüherkennungssystem gehört eine intensive Beobachtung des regionalen Wohnungs- und Immobilienmarktes und dessen regelmäßige Auswertung sowie die Analyse von Berichterstattungen zur Entwicklung der regionalen und überregionalen Wohnungswirtschaft.

Um frühzeitig Nachfragetendenzen auf dem regionalen Wohnungsmarkt zu erkennen, werden ergänzend die Daten zur Bevölkerungsentwicklung in der Region analysiert. Dabei beschränkt sich die Betrachtung nicht nur auf das eigene Geschäftsgebiet, sondern berücksichtigt auch die Veränderungen in den benachbarten Städten und Gemeinden. Intern wird die Entwicklung der Nachfrage nach den eigenen Wohnungen ebenso regelmäßig beobachtet, um die Vermietbarkeit des eigenen Bestandes beurteilen zu können. Bei Bedarf werden im Falle von Mieterwechseln Einzelmodernisierungen durchgeführt, um damit die Attraktivität der eigenen Wohnungen zu gewährleisten.

Um stets eine Marktübersicht zur Sicherung günstiger Finanzierungsmöglichkeiten für die eigenen Investitionsvorhaben zu gewährleisten, wird auch die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt aufmerksam verfolgt. Neben dem Austausch mit ortsansässigen Kreditinstituten wird auch der Kontakt zu überregionalen Finanzdienstleistern gepflegt.

Die laufende Überwachung der Instandhaltungskosten, der Mietforderungen und der Fluktuation ist darüber hinaus Mittelpunkt der Beobachtungen im Rahmen der Ausgestaltung des Risikomanagements.

Die regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat über risikorelevante Entwicklungen dient der Gewährleistung eines steten Informationsflusses und eines hohen Informationsgrades. Dazu zählt auch die Berichterstattung über gesetzgeberische Entscheidungen von Landes- und Bundesregierung mit wohnungswirtschaftlicher Relevanz.

Zudem erfolgt eine jährliche Prüfung durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf. Ergänzend ist noch der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates tätig.

Für mögliche Schadensfälle und Haftungsrisiken bestehen Versicherungen, die gewährleisten, dass Schadensfälle keine Auswirkungen auf Liquidität, Finanzlage und Ertragssituation haben, die die Existenz der Genossenschaft gefährden könnten.

5.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Vorstand geht davon aus, dass die Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch zukünftig gewährleistet bleibt, da nach allen Prognosedaten mit einer positiven Marktentwicklung zu rechnen ist und der eigene Hausbestand sich aufgrund umfangreicher Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen in den letzten Jahren in einem guten Zustand befindet.

Zusätzliche Chancen ergeben sich aus der weiteren Optimierung des Wohnungsbestandes durch gezielte Investitionen in die Qualität und damit in die Attraktivität der Bestandsobjekte. Bestandsoptimierung bedeutet aber auch, die Veräußerung einzelner Objekte vorzusehen, sofern diese als nicht bestandsrelevant identifiziert sind.

Aus der intensiven Investitionstätigkeit der Genossenschaft ergeben sich hohe Kapitalkosten, die die Ertragsrechnung des Unternehmens belasten. Den Risiken aus eventuell steigenden Fremdzinskosten wird durch eine Verteilung der Zinsfestschreibungszeiträume Rechnung getragen. Bei Prolongationen, aber auch bei der Neuaufnahme von Darlehen wird das unverändert niedrige Zinsniveau genutzt, um bei geringer Liquiditätsbelastung höhere Tilgungsraten zu vereinbaren, um damit schon frühzeitig eine Zinsdegression zu erreichen.

Risiken der Bestandsverwaltung aufgrund von Wohnungsleerständen, steigenden Mietrückständen, hohen Fluktuationsraten und Wertberichtigungen bei Mietforderungen werden derzeit nicht gesehen, da eine nachlassende Nachfrage nach Wohnraum nicht absehbar ist und auch kurzfristig nicht erwartet wird.

Dennoch werden die intensiven Vermietungsbemühungen und die nachhaltige Mieterbetreuung fortgesetzt, um die Marktsituation der Genossenschaft zukünftig weiter zu verbessern. Wesentliche und insbesondere bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind daher nach eigener Einschätzung nicht erkennbar.

5.3. Finanzinstrumente

Die zur Finanzierung der Geschäftstätigkeit aufgenommenen langfristigen Darlehen sind ganz überwiegend dinglich gesichert. Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird im Zuge der Finanzplanung laufend überwacht. Weitere Beleihungsspielräume stehen zur Verfügung. Verträge über Finanzderivate bestehen nicht.

6. Prognosebericht

Trotz des weiteren Anstieges der Zahl von Baugenehmigungen und Fertigstellungen im Mehrfamilienhausbereich hat das Neubauniveau noch immer nicht den prognostizierten jährlichen Bedarf an Neubauwohnungen erreicht. Aufgrund deutlich gestiegener Zuwanderungszahlen in den letzten Jahren sind die prognostizierten Werte sogar noch nach oben angepasst worden.

Ergänzend besteht wegen der geringen Fertigstellungszahlen früherer Jahre immer noch ein Nachholbedarf bei Neubauwohnungen, der bezogen auf den Kreis Kleve von manchen Fachleuten mit einer Größenordnung von ca. 2.500 Wohneinheiten beziffert wird. Die Wohnungsnachfrage hat sich daher nach Auffassung der Geschäftsführung auch im vergangenen Jahr positiv entwickelt.

Neben dem erwarteten Wachstum der Bevölkerungszahlen in unserer Region wird der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten auch zukünftig für eine rege Wohnungsnachfrage sorgen, wobei jedoch immer deutlicher eine differenzierte Betrachtung einzelner Wohnungsteilmärkte erforderlich ist.

Die langfristig ausgerichtete Unternehmensstrategie ist weiterhin auf eine nachfrageorientierte und damit zukunftssichere Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes ausgerichtet. Besondere Beachtung findet dabei die wirtschaftliche und demografische Entwicklung unserer Immobilienstandorte.

Die Genossenschaft beabsichtigt den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld auch zukünftig kontinuierlich an aktuelle Wohnbedürfnisse anzupassen. Neubaumaßnahmen und Ankäufe von Mietwohnhäusern sind unter Beachtung der Nachfragesituation und der Finanzkraft der Genossenschaft weiterhin vorgesehen und dienen der Abrundung unseres Wohnungsbestandes und zur Deckung konkreter Nachfragesituationen.

Die Genossenschaft geht von einer nachhaltigen Vermietbarkeit des eigenen Wohnungsbestandes aus und erwartet auch für das Geschäftsjahr 2015 einen guten Geschäftsverlauf.

Geldern, 03. Juni 2015

Der Vorstand


Petra Berges


Paul Düllings


Ulrich Janssen

B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014

(Genossenschaften)

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

der GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.
Issumer Tor 32, 47608 Geldern
Postfach 1150, 47591 Geldern

Bilanz zum 31.12.2014

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.417,16	1.359,11
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.221.955,55		36.976.176,11
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.628.223,41		1.743.106,78
Grundstücke ohne Bauten	24.661,47		160.429,20
Bauten auf fremden Grundstücken	53.952,67		80.929,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.976,02		13.622,77
Anlagen im Bau	1.005.110,51		867.774,33
Bauvorbereitungskosten	64.293,05		55.092,43
Geleistete Anzahlungen	2.975,00	44.018.147,68	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	6.345,24		6.733,22
Andere Finanzanlagen	900,00	7.245,24	900,00
Anlagevermögen insgesamt		44.027.810,08	39.906.122,95
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.545.336,29		1.555.925,02
Andere Vorräte	14.746,90	1.560.083,19	13.354,40
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderung aus Vermietung	30.799,03		32.976,67
Sonstige Vermögensgegenstände	75.193,98	105.993,01	62.390,03
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		933.883,88	79.912,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	763,65	763,65	1.384,64
Bilanzsumme		46.628.533,81	41.652.066,09

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 492.922,13€ (Vorjahr: 463.281,72€)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder		1.054.310,00	1.051.520,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.063.400,00		1.013.400,00
Bauerneuerungsrücklage	3.094.400,00		2.794.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	3.832.600,00	7.990.400,00	3.765.300,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	28,08		90,78
Jahresüberschuss	471.378,42		320.328,50
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 400.000,00	71.406,50	- 240.000,00
Eigenkapital insgesamt:		9.116.116,50	8.705.039,28
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	50.497,80	50.497,80	208.717,65
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.973.596,77		28.770.405,39
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.857.269,77		1.909.849,48
Erhaltene Anzahlungen	1.724.986,41		1.672.917,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.066,41		58.398,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	836.523,35		322.268,99
Sonstige Verbindlichkeiten	4.476,80	37.461.919,51	4.469,13
davon aus Steuern: (4.476,80)			(4.682,51)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: (0,00)			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		46.628.533,81	41.652.066,09

Treuhandverbindlichkeiten
Kautionskonten der Mieter 492.922,13€ (Vorjahr: 463.281,72€)

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2014 bis 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		5.626.094,87	5.340.237,58
Verminderung des Bestandes bei unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		- 10.588,73	125.936,86
Sonstige betriebliche Erträge		203.481,11	413.996,97
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 2.436.938,19	- 2.781.762,07
Rohergebnis		3.382.049,06	3.098.409,34
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 383.782,72		- 355.692,45
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 27.186,69€	- 103.541,99	- 487.324,71	- 96.357,48
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.027.330,03	- 983.872,99
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 214.409,30	- 171.206,47
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	416,02		436,46
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	985,89	1.401,91	212,14
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 1.047.865,28	- 1.044.491,74
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		606.521,65	447.436,81
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	409,75		- 2.929,53
Sonstige Steuern	- 135.552,98	- 135.143,23	- 124.178,78
Jahresüberschuß		471.378,42	320.328,50
Gewinnvortrag		28,08	90,78
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		- 400.000,00	- 240.000,00
Bilanzgewinn		71.406,50	80.419,28

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2014

(Genossenschaften)

der GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.
Issumer Tor 32, 47608 Geldern
Postfach 1150, 47591 Geldern

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich – **keine** – Veränderungen.¹

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

A) Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Position beinhaltet eine Firewall für die EDV-Technik, ein Virenschutzprogramm und einen SQL-Server. Zugänge werden zu Anschaffungskosten bewertet und werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Im Zugangsjahr ist der Monat der Anschaffung maßgebend. (Durch den Austausch des Servers wurden einige Lizenzen aus 2003 unbrauchbar. Dadurch entstand ein Buchverlust von 149,94 €).

B) Sachanlagen

Zugänge zu Sachanlagevermögen erfolgen zu Anschaffungskosten beziehungsweise Herstellungskosten.

Die Abschreibung auf Gebäudekosten wird mit 2% bei Wohnbauten, 4% bei den Geschäfts- und anderen Bauten (Bahnhofsgebäude und Garagen), 10% auf Herstellungskosten für Carports und 20% bei den Außenanlagen berechnet. Bei gemischt genutzten Gebäuden, bei denen das Verhältnis der Nutzfläche der Wohnfläche überwiegt, werden die Herstellungskosten nach dem Verhältnis der Flächen aufgeteilt und mit 2% für den Wohngebäudeanteil und mit 3% für den Geschäftsbauanteil abgeschrieben.

Beim Gewerbeanteil –Aktivierung: „Grundstücke mit Wohnbauten“ – werden für den Gebäudewert 3% und für Sonderausstattungen 10% Abschreibungssätze angesetzt.

Im Zugangsjahr ist der Monat der Fertigstellung maßgebend.

Die Umbaukosten der angemieteten Büroräume werden unter der Position „Bauten auf fremden Grundstücken“ aktiviert und wurden bisher mit 4% abgeschrieben (ab Juli 2004). Ab 2014 werden die Kosten über eine Restnutzungsdauer von 3 Jahren außerplanmäßig abgeschrieben, da in 2016 die Räumlichkeiten voraussichtlich aufgegeben werden.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattungsgegenstände ab 1.000,00€ Netto werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer (laut Afa-Tabelle) pro rata temporis abgeschrieben.

Für alle Wirtschaftsgüter von 150,00€ bis 1.000,00€ Netto wird ab 2008 ein jahresbezogener Abschreibungspool gebildet; der dann einheitlich über einen Zeitraum von jeweils fünf Jahren mit 20% jährlich abgeschrieben wird.

Zugänge von geringwertigen Wirtschaftsgütern (bis 150,00€ Netto) werden ab 2009 direkt in den Aufwand gebucht.

C) Finanzanlagen

Sonstige Ausleihungen: Ein zinsloses Arbeitgeberdarlehen

Die Aufzinsungsbeträge laut Barwertermittlungen: in 2014 = 362,02€ werden unter der Position „Erträge aus sonstigen Ausleihungen“ erfasst.

¹ Zutreffendes fett schreiben

D) Umlaufvermögen

Bei den Vorräten handelt es sich überwiegend um Ölbestände, die generell zu den Anschaffungspreisen bewertet werden.

Die Forderungen sind aufgrund von Rechnungsstellung und Abrechnung ermittelt. Bei den Forderungen aus Vermietung wurde allen erkennbaren Risiken durch Einzelwertberichtigungen oder Abschreibung Rechnung getragen.

E) Aktive Rechnungsabgrenzung

Die Geldbeschaffungskosten werden ab dem Zugangsjahr bis zum Ablauf der 1. Zinsfestschreibung abgeschrieben, ohne Zinsfestschreibung auf 10 Jahre. Bei den „Anderen Rechnungsabgrenzungsposten“ handelt es sich um vorausbezahlte Aufwendungen für das Geschäftsjahr 2015.

F) Passive Rechnungsabgrenzung

Für das Geschäftsjahr 2015 fielen keine vorausbezahlten Erträge an.

Dabei wurden Fremdkapitalzinsen in die aktivierten Herstellungskosten bei der Bewertung folgender Vermögensgegenstände – einbezogen / **nicht einbezogen** -.¹

- 2 In folgenden Fällen wurde von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Vorjahres abgewichen (mit Begründung):

- entfällt -

3. Diese Abweichungen hatten folgenden Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage:

- entfällt -

¹ Zutreffendes fett schreiben

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. BILANZ

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €		Abgänge des Geschäftsjahres €		Umbuchungen (+/-) €		Zuschreibungen (Aufzinsung) €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2014 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
		€	€	€	€	€	€				
Immaterielle Vermögensgegenstände	33.706,04	2.039,66	4.584,95						28.743,59	2.417,16	831,67
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.493.445,98	3.076.819,30	127.266,81	+1.236.948,28					16.457.991,20	40.221.955,55	32.767,67 940.721,33
Grundstücke mit anderen Bauten	1.911.480,03	909.595,12	8.050,83						184.800,91	2.628.223,41	19.155,82
Grundstücke ohne Bauten	160.429,20		135.767,73							24.661,47	
Bauten auf fremden Grundstücken	130.530,40								76.577,73	53.952,67	26.976,33
Betriebs- und Geschäftsausstattung	84.555,94	10.230,46	11.707,99						66.102,39	16.976,02	6.877,21
Anlagen im Bau	867.774,33	1.374.284,46		-1.236.948,28						1.005.110,51	
Bauvorbereitungskosten	55.092,43	9.200,62								64.293,05	
Geleistete Anzahlungen		2.975,00								2.975,00	
Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	9.375,00		750,00					362,02	2.641,78	6.345,24	
Andere Finanzanlagen	900,00									900,00	
	10.275,00		750,00					362,02	2.641,78	7.245,24	
Anlagevermögen insgesamt:	55.747.289,35	5.385.144,62	288.128,31	-1.236.948,28 +1.236.948,28	288.128,31	362,02	362,02	16.814.215,82	16.816.857,60	44.027.810,08	1.026.498,36

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind **€ 1.545.336,29€** (Vorjahr € 1.555.925,02) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände,“ sind **folgende** Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen:

Der Steueraufwand, der im Berichtsjahr 2013 zu hoch ausgewiesen wurde, ist im Berichtsjahr 2014 unter „Sonstige Vermögensgegenstände“ (Forderung gegenüber dem Finanzamt in Höhe von 28,2 T€) ausgewiesen. Gegenbuchung: GuV-Konto „Steuererstattungen/ -nachzahlungen früherer Jahre“

4. Eine Aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde vorgenommen für:

5. Das Geschäftsguthaben beträgt **1.054.310,00€**

6. Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung während des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Kapitalrücklage	0,00	0,00	0,00	0,00

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuß des Geschäftsjahres €	Entnahme für das Geschäftsjahr €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Ergebnisrücklagen					
(1) gesetzliche Rücklage	1.013.400,00	0,00	50.000,00	0,00	1.063.400,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	2.794.400,00	0,00	300.000,00	0,00	3.094.400,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	3.765.300,00	17.300,00	50.000,00	0,00	3.832.600,00

7. In dem „Sonderposten mit Rücklagenanteil“ sind ausgewiesen:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
(1)		
(2)		
	- entfällt -	

8. Von den Steuerrückstellungen entfallen € ____ (Vorjahr € ____) auf latente Steuern gemäß § 274 Abs. 1 HGB
- entfällt -

9. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen – mit einem nicht unerheblichen Umfang – enthalten:

Prüfungskosten 2014	16.500,00 €
Urlaubsreste 2014	15.946,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2014	<u>16.618,00 €</u>
	<u><u>49.064,00 €</u></u>

10. Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse.

Die Aufwendungen für die GWS betragen in 2014 **27.186,69€** (einschließlich Sanierungsgeld und Pauschalversteuerung)

11. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

12. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	15.299,66	4.188,61
Forderungen aus dem Verkauf von Grundstücken		
Forderungen aus Betreuungstätigkeit		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
Gesamtbetrag	15.299,66	4.188,61

13. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

VERBINDLICHKEITEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anleihen		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2.380.972,90	1.714.763,32
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	55.126,95	52.692,11
Erhaltene Anzahlungen	1.724.986,41	1.672.917,93
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.066,41	58.398,24
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	831.997,21	322.268,99
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel Und der Ausstellung eigener Wechsel		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Sonstige Verbindlichkeiten	4.476,80	4.469,13
Gesamtbetrag	5.062.626,68	3.825.509,72

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

VERBINDLICHKEITEN	insgesamt		Davon		gesichert	Art der Sicherung 1)
	€		Restlaufzeit			
	bis zu 1 Jahr €	über 5 Jahre €	zwischen 1 + 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Anleihen						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.973.596,77		2.380.972,90	4.981.270,73	31.758.540,75	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.857.269,77		55.126,95	247.262,14	1.852.386,24	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.724.986,41		1.724.986,41			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	65.066,41		65.066,41			
Verbindlichkeiten aus Betriebsstätigkeit						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	836.523,35		831.997,21	4.526,14		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen						
Verbindlichkeiten aus der Annahme gezogener Wechsel und der Ausstellung eigener Wechsel						
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht						
Sonstige Verbindlichkeiten	4.476,80		4.476,80			
Gesamtbetrag	37.461.919,51		5.062.626,68	5.233.059,01	33.610.926,99	

1) GPR = Grundpfandrecht, SU = Sicherungsübereignung, Zess = Forderungsabtretung, Bu = Bürgschaft, PF = Verpfändung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung enthalten:
- bestehen nicht -

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche Erträge enthalten:

Erträgeaus Anlageverkäufen	36.030,46€
....aus Auflösung von Rückstellungen	31.558,85€
....auf in früheren Jahren abgeschriebenem Forderungen	<u>16.803,45€</u>
	<u>84.392,76€</u>

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden sonstige Haftungsverhältnisse:

	Geschäftsjahr	Vorjahr	davon gegenüber verbundenen Unternehmen	
	€	€	€	€
a) Verbindlichkeiten aus der Begebung und Übertragung von Wechseln dafür gewährte Sicherheiten:
b) Verbindlichkeiten aus Bürgschaften, Wechsel- Und Scheckbürgschaften dafür gewährte Sicherheiten:
-Es bestehen keine Haftungsverhältnisse-				
c) Verbindlichkeiten aus Gewährleistungsverträgen dafür gewährte Sicherheiten:
d) Haftungsverhältnisse aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten, und zwar
e) Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung gemäß § 416 BGB

2. Es bestehen **keine** / folgende, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen, aus laufenden Bauvorhaben, Besserungsscheinverpflichtungen):¹

	EUR	davon gegenüber verbundenen Unternehmen EUR
_____	_____	_____
_____	_____	_____

3. Die Genossenschaft besitzt – **keine** – Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20% an anderen Unternehmen¹ Die Angaben hierüber sind in einer Aufstellung dargestellt, die beim Amtsgericht (Genossenschaftsregister) _____ hinterlegt ist.

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	2
Technische Mitarbeiter	_____	_____
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte , etc . 1)	_____	12
Außerdem wurde: 1 Auszubildender beschäftigt.		

5. Mitgliederbewegung

Anfang	<u>2014</u>	23
Zugang	<u>2014</u>	2
Abgang	<u>2014</u>	2
Ende	<u>2014</u>	23

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um¹ € 2.790,00

Die Haftungssummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt / vermindert um¹ € _____

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf € _____
Vermerk: (Es besteht keine Nachschusspflicht lt. § 16 der Satzung)

¹ Zutreffendes fett schreiben

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes ¹:

Düllings, Paul, Issum	Betriebswirt grad.
Berges, Petra, Krefeld	Erste Beigeordnete der Stadt Geldern
Janssen, Ulrich, Geldern	Bürgermeister der Stadt Geldern

8. Mitglieder des Aufsichtsrates ^{1 2}

Dr. Jaschke, Helmut, Issum	Dipl. Wirtschaftsingenieur ^{2 1}
Itgenshorst, Helmut, Geldern	Bergmann ¹
Gleißner, Guido, Weeze	Soldat
Miltner, Britta, Straelen	Zollbeamtin ²
Lorenz, Karl-Heinz, Geldern	Dipl.Betriebswirt ¹
Dr. Stibi, Axel, Kevelaer	Bürgermeister Stadt Kevelaer
Kleinenkuhnen, Klaus, Rheurdt	Bürgermeister Gemeinde Rheurdt
van den Berg, Heinz, Kerken	Elektromeister a.D.
Leurs, Johannes, Geldern	Werkstatlleiter
Toskov, Ivan, Geldern	Kaufmann
Knorrek, Thomas, Geldern	Dipl.Betriebswirt
Delbeck, Franz-Josef, Wachtendonk	Kommunalbeamter
Post, Martin, Geldern	Leiter Informationstechnologie
Simon, Patrick, Geldern	Verwaltungsfachwirt

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

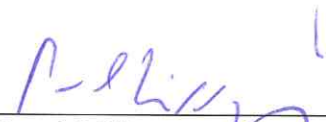
Mitglieder des Vorstandes	€ 0,00
Mitglieder des Aufsichtsrates	€ 0,00

E. Weiter Angaben ³ - entfällt -

Geldern, 03.Juni 2015

Der Vorstand


Petra Berges


Paul Düllings


Ulrich Janssen

¹Einschließlich im Geschäftsjahr oder später ausgeschiedener Mitglieder

² Unter gesonderter Bezeichnung des Aufsichtsratsvorsitzenden

³ z.B. Angaben zur Berichtigung von Wertansätzen nach ³ 36DMBilG

C) Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2014 sechs Sitzungen abgehalten. Durch Anfragen und anhand mündlicher und schriftlicher Berichte und Vorlagen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle sowie über die wirtschaftliche und finanzielle Lage der Genossenschaft unterrichten lassen.

Der Aufsichtsrat befasste sich insbesondere mit dem Prüfungsbericht für das Jahr 2012, dem Jahresabschluss 2013, dem Wirtschaftsplan sowie mit dem Ankauf und der Veräußerung von Immobilien, hier insbesondere mit dem Ankauf der Immobilien von der Gagfah-Group sowie dem Stand der laufenden Investitionsvorhaben. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Frage der zukünftigen Geschäftsstelle der GWS intensiv diskutiert.

Wesentliche Risiken, die das Unternehmen nachteilig beeinflussen könnten, wurden nicht vorgetragen und festgestellt. Die Kennzahlen weisen auch weiterhin eine insgesamt zufrieden stellende Entwicklung auf.

Alle erforderlichen Beschlüsse wurden nach eingehender Beratung gefasst.

Der Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat den Jahresabschluss 2014 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2013 sind durch den gesetzlichen Prüfungsverband (VdW Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland und Westfalen e.V., Düsseldorf) geprüft worden. Sowohl in der Schlussbesprechung mit dem Prüfer als auch aus dem Prüfungsbericht selbst ergeben sich keine wesentlichen Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung den vorgelegten Lagebericht, den Jahresabschluss mit Anhang für das Geschäftsjahr 2014 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Er schlägt der Mitgliederversammlung vor, den Jahresabschluss festzustellen, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen, die Verteilung des Bilanzgewinnes wie vorgeschlagen zu beschließen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht der Geschäftsführung und der Belegschaft Dank und Anerkennung für die im Berichtszeitraum erfolgreich geleistete Arbeit aus.

Geldern, 03. Juni 2015


Britta Miltner