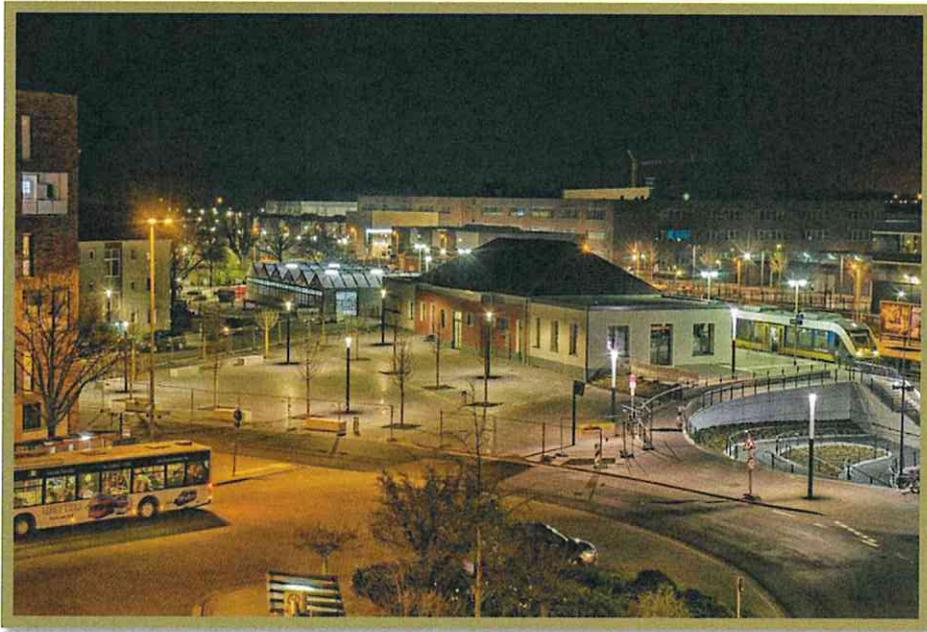




Geschäftsbericht 2016

(68. Geschäftsjahr)

GWS
Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.
Issumer Tor 6
47608 Geldern



Geldern, Bahnhof

Bestehend aus

A) Lagebericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2016

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2016

3. Anhang des Jahresabschlusses 2016

C) Bericht des Aufsichtsrates

A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

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 2017
- 2.7. Finanzielle Leistungsindikatoren

3. Darstellung der Lage

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

4. Risikobericht

- 4.1. Risikomanagement
- 4.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung
- 4.3. Finanzinstrumente

5. Prognosebericht

1. Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

1.1. Gesamtwirtschaftliche Lage

Nach mäßiger Entwicklung zu Beginn des Jahres kam die Weltwirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder etwas mehr in Schwung. Vor allem in den entwickelten Volkswirtschaften nahm die Konjunktur zuletzt etwas Fahrt auf; insbesondere in den USA blieb das Wachstum kräftig. In wichtigen Schwellenländern – darunter China – sorgten expansive wirtschaftspolitische Maßnahmen für eine Stützung der Nachfrage. Die rezessiven Tendenzen in Russland und Brasilien entschärften sich zum Jahresende 2016.

Auch in den Ländern des Euroraumes hat sich 2016 die moderate Entwicklung fortgesetzt. Die wirtschaftliche Entwicklung war spürbar aufwärts gerichtet. Bis auf Griechenland scheinen alle Euroländer wieder auf einen Wachstumspfad zurückgefunden zu haben. Dennoch liegt das Produktionsniveau, etwa in Spanien oder in Italien, aktuell immer noch unter dem Vorkrisenniveau aus dem Jahr 2008.

Die Arbeitslosenquote ist in der Folge im Euroraum zuletzt gesunken und lag im Juli 2016 bei 10,1 %. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote -freilich ausgehend von sehr hohem Niveau- insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig. Dagegen stagnieren die Verbraucherpreise im Euroraum seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate aktuell maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Dagegen hat sich die politische Landschaft im Laufe des Jahres 2016 stark verändert, was weitreichende Konsequenzen für die Weltwirtschaft in den kommenden Jahren haben könnte. So entschied Großbritannien im Juni 2016 mit einem Referendum für den Austritt aus der Europäischen Union. Gleichzeitig wirft die überraschende Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten eine Vielzahl von Fragezeichen bezüglich der künftigen wirtschaftspolitischen Ausrichtung der größten Volkswirtschaft der Welt und der damit verbundenen Konsequenzen für die übrige Weltwirtschaft auf.

Die deutsche Wirtschaft befand sich auch 2016 in einem moderaten Aufschwung. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) war nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt 2016 um 1,9 % höher als im Vorjahr. Damit setzte die deutsche Wirtschaft das robuste Wachstum des Jahres 2015 (+1,7 %) fort.

Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten waren dadurch etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wurde der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau. Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten haben den privaten Konsum expandieren lassen. Aber auch die Konsumausgaben des Staates haben im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zugenommen.

In der Folge lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2016 mit 5,8 % nochmals unter dem Vorjahreswert von 6,1 % und die Zahl der Erwerbstätigen hat im November 2016 mit 43.763.000 erneut ein neues Rekordniveau erreicht.

Für das Jahr 2017 wird ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 % erwartet, nachdem dieser Wert im Jahr 2016 nach ersten Berechnungen 1,9 % betragen hat. Wesentlicher Grund für die niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 nach den Prognosen der führenden Wirtschaftsforschungsinstitute in Deutschland bei 1,6 % liegen.

1.2. Entwicklung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Das Wachstum der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,9 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, lag bei 0,8 % und war damit etwas schwächer als im Vorjahr.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

Im Jahr 2016 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 375.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einer Steigerung um 19,7 % gegenüber dem Vorjahr. 2015 hatte der Anstieg noch bei 6,3 % gelegen. Der Mietwohnungsneubau wuchs dabei wie in den Vorjahren am schnellsten (+34,9 %). Mit rund 91.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen um fast 23.500 Einheiten höher als im Vorjahr.

Allerdings zeigen die Statistiken eine wachsende Lücke zwischen Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, die wohl nicht mehr in Gänze als Bauüberhang interpretiert werden kann. Nach einem insgesamt nur geringen Zuwachs von weniger als 1 % im Jahr 2015, dürften die Baufertigstellungen 2016 um insgesamt 17 % auf 290.000 neu errichtete Wohnungen gestiegen sein.

Im laufenden Jahr 2017 dürften sich die Wohnungsfertigstellungen weiter beleben, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen auf etwa 325.000 Wohnungen steigen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

Nach einer Studie des Pestel-Instituts im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau müssten allerdings in Deutschland zwischen 2015 und 2020 rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU, sowie der Zuzug von Flüchtlingen. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, aber auch in wirtschaftlich starken ländlichen Regionen ist unverändert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen.

Die Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind unverändert ausgesprochen positiv. Das Zinsniveau für Baugeld befindet sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommensaussichten sind positiv. Und die hohe Nettozuwanderung, die für 2015 schätzungsweise zwischen 850.000 und einer Million Menschen betragen hat, steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Alle vorliegenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend im Jahr 2016 deutlich kräftiger fortsetzt. Für das laufende Jahr wird mit 330.000 neu genehmigten Wohnungen gerechnet. Allerdings besagen alle aktuellen Studien zum Wohnungsbedarf, dass die Zahl der fertiggestellten Wohnungen- für 2016 wird mit knapp 300.000 Wohneinheiten gerechnet- bei weitem nicht ausreicht, um den wachsenden Bedarf zu decken.

Der bestehende Nachfrageüberhang in den städtischen Ballungsgebieten hat in den vergangenen Jahren bereits zu deutlichen Preissteigerungen bei der Neuvermietung von Wohnraum geführt. Bisher ist dabei nicht zu erkennen, dass die Einführung der Mietpreisbremse als gesetzgeberische Reaktion auf diese Preissteigerungen tatsächlich Wirkung zeigt.

Unverändert werden auch die steigenden gesetzlichen Anforderungen an die energetische Ausstattung von Neubauten als Beitrag zur Verteuerung immobilienwirtschaftlicher Investitionen angesehen. Seitens der wohnungswirtschaftlichen Verbände wird ein konzertiertes Handeln aller Akteure und gezielte Förderung von Bund, Ländern und Kommunen gefordert, um bestehende Hürden für mehr Wohnungsbau aus dem Weg zu räumen.

Die Mietpreisentwicklung selbst stellt sich weiterhin sehr uneinheitlich dar. Während in den Ballungsregionen erhebliche Steigerungsraten erkennbar sind, entwickeln sich die Mietpreise in den ländlichen Regionen unverändert moderat. Die Nettokaltmieten liegen bei den Unternehmen, die dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft angeschlossen sind, im Bundesdurchschnitt bei 5,36 €/m² nach 5,27€/m² im vergangenen Jahr und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 €/m² liegt.

Unverändert ist auch die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen. Aufgrund der starken Zuwanderung ist die Bevölkerungszahl in NRW im letzten Jahr zwar weiter gewachsen. Aber die einzelnen Regionen des Landes sind weiterhin von diesem Wachstum sehr unterschiedlich betroffen.

Die Attraktivität der Ballungsräume um Köln, Düsseldorf und Münster hat nach den Statistiken sogar noch weiter zugenommen. Nicht von ungefähr sind diese Städte, die auch als Schwarmstädte bezeichnet werden, Spitzenreiter bei den Mietpreissteigerungen. Trotz deutlicher Zunahme der Bautätigkeit in diesen Großstädten wird der Mangel an baureifen Grundstücken mit den entsprechenden Auswirkungen auf die Grundstückspreise immer deutlicher.

In den eher strukturschwachen und ländlich geprägten Regionen ist dagegen der erhöhte Nachfragedruck auf dem Mietwohnungsmarkt eher weniger spürbar. Insofern steigen die Angebotsmieten nur langsam oder stagnieren sogar.

Der Kreis Kleve zählt zwar zu den ländlichen Regionen. Aber aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre und der letztendlich doch noch gegebenen Nähe zu den Ballungsräumen des Rheinlandes, aber auch zu den Niederlanden, ist auch hier eine starke Nachfrage nach Wohnraum erkennbar. Damit setzt sich die positive Entwicklung der letzten Jahre konstant fort.

Unverändert zählt der Kreis Kleve mit steigenden Einwohnerzahlen, vielfältigen mittelständischen Unternehmen mit attraktiven Arbeitsplatzangeboten und einer seit Jahren niedrigen Arbeitslosenquote, zu den Wachstumsregionen des Landes NRW. Allerdings ist in den einzelnen Städte und Gemeinden ein Trend weg von den kleinen Ortschaften und hin zu den größeren Städten erkennbar.

Insbesondere in den kleineren Ortschaften sind die private und öffentliche Infrastruktur und das Einzelhandelsangebot rückläufig. Hinzu kommt, dass die Regionalplanung des Landes Nordrhein-Westfalen die Entwicklungsmöglichkeiten der kleinen Ortschaften weiter begrenzt. Die Ausweisung neuer Wohnbau- und Gewerbeflächen ist häufig nur eingeschränkt möglich.

Für die Akteure vor Ort bleibt nur der Versuch, durch zielgerechte und abgestimmte Maßnahmen gegen den Verlust öffentlicher und privater Infrastruktur gegenzusteuern, um die Attraktivität dieser Ortschaften für ihre Bewohner aufrechtzuerhalten. Die GWS unterstützt im Rahmen ihrer Möglichkeiten punktuell diese Bemühungen.

In der Gesamtbetrachtung wird sich unsere Region nach Auffassung der Genossenschaft weiterhin positiv entwickeln. Neben dem Wachstum durch Zuzug wird der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten weiterbestehen und der Wohnflächenbedarf je Person weiter ansteigen. Es wird noch einige Jahre andauern, bis der derzeit bestehende Nachfrageüberhang abgebaut ist. Insofern bleibt auch in absehbarer Zukunft die Nachfrage nach Wohnraum stabil.

Bedingt durch die steigende Anzahl der Einpersonenhaushalte wird insbesondere die Nachfrage nach kleinen, zentralgelegenen Wohnungen in den Ortskernen unserer Städte und Gemeinden unverändert hoch bleiben. Barrierefreie und energetisch gut ausgestattete Mietwohnungen im Neubau sind heute Standard.

Im Wohnungsbestand dagegen ergibt sich mit Blick auf die demografische Entwicklung noch erheblicher Modernisierungsbedarf, um die entsprechenden Angebote für die wachsende Nachfrage zur Verfügung zu stellen.

Die vorgenannten Nachfrageindikatoren sind bei den Investitionsentscheidungen der letzten Jahre stets beachtet worden. Insofern war die Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch im letzten Jahr gegeben. Die vermietungsbedingten Leerstände konnten in 2016 unverändert auf niedrigem Niveau gehalten werden.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung des Jahres 2016 hat am 06. Juli 2016 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2014
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2015
-Lagebericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2015
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2015
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Verschiedenes

2.2. Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2016 über 227 Häuser (Vorjahr 227) mit 1.064 Wohnungen (1.060) und 559 Garagen / Stellplätzen (557). Die Anzahl der Gewerbeeinheiten betrug unverändert 41. Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche betrug 77.134,45 m². Leerstände bei der Wohnraumvermietung waren in Höhe von 13.949,45 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,34 % der Nettokaltmieten. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 22.569,32 € zu verbuchen. Dies entspricht einer Quote von 6,05 % der Nettokaltmieten. Dies betraf insgesamt 4 Gewerbeeinheiten. Davon konnte die Gewerbeeinheit am Bahnhof in Geldern nach umfangreichen Umbauarbeiten inzwischen vermietet werden. Aus der leerstehenden Gewerbeeinheit am Ostwall in Geldern entstehen zwei Wohneinheiten und eine weitere Gewerbeeinheit in Kerken konnte zwischenzeitlich auch wieder vermietet werden.

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 109 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.

Im Baugebiet Achter de Stadt in Wachtendonk ist das Baugrundstück Niersaue 18, welches schon im Geschäftsjahr 2015 erworben wurde, Ende des Jahres 2016 in die Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Einheiten gegangen.

Die Grundstücke in Weeze innerhalb des Erschließungsgebiets zwischen Bahn- und Petersstraße befinden sich weiterhin im Eigentum der Genossenschaft. Die Planungen zur Entwicklung des Gebietes konnten in 2016 soweit vorangetrieben werden, dass ein weiteres, allerdings bebautes Grundstück, von der Genossenschaft erworben werden konnte.

2.3. Instandhaltung und Instandsetzung

In 2016 hat die Genossenschaft für Instandhaltungsmaßnahmen 944.785,17 € (Vorjahr 1.167.690,53 €) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 12.014,55 € auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (in 2016 hauptsächlich Badsanierungen).

Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen mit einer Größenordnung von insgesamt 101.843,40 € sind für weitere Giebelsanierungen an der Wichernstraße in Weeze, jetzt die Häuser 6, 10 und 14, angefallen. Die Flachdachsanie rung am Bollwerk wurde in 2016 realisiert und zur Hälfte mit der früheren Eigentümerin Gagfah, heute Vonovia, abgerechnet. Für 2017 beläuft sich die Instandhaltungsplanung über ca. 1.400.000,00 €.

2.4. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 1.944.031,14 € investiert. Den größten Anteil daran hat die Neubaumaßnahme der neuen Geschäftsstelle der GWS am Issumer Tor 6 in Geldern, bei der außerdem drei Wohneinheiten im Dachgeschoss entstehen. Im Zuge der Neubaumaßnahme fielen zusätzliche Arbeiten an der Gaststätte „Schwarzes Pferd“ bzw. im Bereich der Kegelbahn, welche hinter dem Neubau liegt, in Höhe von 78.377,40 € an. Der Neubau der Geschäftsstelle inklusive der Wohnungen wird 2017 fertig gestellt. Unmittelbar danach sind Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen am Schwarzen Pferd und dem kompletten Gebäude Issumer Tor 2-4 geplant.

Die Sanierung / Modernisierung des Ladenlokals Hartstr. 18 in Geldern konnte in 2016 fertig gestellt werden und das Ladenlokal wurde mit Fertigstellung vermietet. Wenige Hauseingänge weiter ist an der Hartstr. 28 mit dem Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit begonnen worden. Fertigstellung und Vermietung sind zwischenzeitlich erfolgt. Für beide Maßnahmen sind im Jahr 2016 insgesamt 281.937,21 € angefallen.

Der Neubau auf der Niersaue 18 in Wachtendonk ist in 2016 ebenfalls gestartet. Die Fertigstellung der Wohnungen ist für August / September 2017 geplant. Die ersten Mietverträge wurden zwischenzeitlich abgeschlossen. Die anteiligen Kosten 2016 belaufen sich auf 141.935,18 €

Der Ausbau der Radstation inklusive dem zugehörigen Fahrradparkhaus haben im Geschäftsjahr Fahrt aufgenommen und konnten in einzelnen Bereichen gegen Jahresende schon fertig gestellt und genutzt werden. Für die förderfähigen Kosten sind insgesamt öffentliche Mittel in Höhe von 221.600 € geflossen, so dass reine Nettokosten von 351.538,12 € auf das Geschäftsjahr 2016 entfallen.

Das Objekt Rosengarten 1 in Geldern, welches seit über 20 Jahren unbewohnt war, wurde 2016 von der GWS erworben. Aufgrund des jahrelangen Leerstandes war das Objekt in dem vorhandenen Zustand nicht mehr vermietungsfähig. Daher wurde noch im gleichen Jahr mit einer umfassenden Modernisierung begonnen und bis zum Jahresende 49.611,56 € investiert.

Neben Bauvorbereitungskosten von 1.983,50 € in 2016 sind auch Nachaktivierungen für in 2015 fertig gestellte Baumaßnahmen in Höhe von 21.138,88 € angefallen.

2.5. Grundstücksgeschäfte

Die aktivierten Anschaffungskosten der Ankäufe in 2016 betragen insgesamt 107.754,19 €. Im Geschäftsjahr 2016 wurde das Wohnhaus Rosengarten 1 in Geldern (6WE + 2GA) erworben.

Das Objekt Schulweg 10 in Rheurdt (2WE) wurde an einen privaten Erwerber veräußert. Daneben wurden zwei Flurstücke am Bahnhof an die Stadt Geldern veräußert. Die daraus resultierenden Buchgewinne belaufen sich auf 36.877,45 €.

2.6. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 sind gemäß Wirtschaftsplan, der Anfang Dezember 2016 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von ca. 10,5 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich bereits ab, dass die zunächst beabsichtigten Investitionen im Jahr 2017 aus verschiedenen Gründen nicht in dem Maße umgesetzt werden können, wie zunächst beabsichtigt. Dennoch verbleibt nach der nachfolgenden Auflistung der Vorhaben noch eine Investitionssumme von ca. 8,5 Mio.€:

2.6.1. Modernisierungstätigkeit

Geldern, Vernumer Str. 54-56	652.000€
Geldern, Bahnhof, Radstation	100.000€
Geldern, Lindenallee, Modernisierungen und 2 Dachausbauten	700.000€
Geldern, Kapuziner Straße 38, Kernsanierung	150.000€
Geldern, Ostwall 38, Umbau eines Büros zu zwei Wohnungen	80.000€

2.6.2. Neubau

Wachtendonk, Achter de Stadt	500.000€
Rheurdt-Schaephuysen, Pastoratstr. 6+8	500.000€
Geldern, Issumer Tor 6, Neubau der Geschäftsstelle	700.000€
Geldern, Neubau eines Mehrfamilienhauses	600.000€
Geldern, Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern	500.000€
Straelen, Neubau eines Mehrfamilienhauses	500.000€

2.6.3. Errichtung von Garagen

Geldern, Lindenallee	50.000€
Weeze, Magdeburger Straße	265.000€

2.6.4. Ankauf und Ausbau von Objekten

Geldern, Issumer Tor 2-4	100.000€
Geldern, Am Rosengarten	300.000€
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	2.800.000€

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 2016 aufgeführt.

Die erhebliche Ausweitung der Investitionsvorhaben ergibt sich aus dem dringenden Wunsch der Mitgliedskommunen durch zusätzlichen Wohnraum mit kostengünstigen Mieten zu einer Entlastung auf dem Wohnungsmarkt beizutragen. Ermöglicht wird die Ausweitung der Investitionen durch die Bereitschaft der Mitglieder mit Zeichnung zusätzlicher Geschäftsanteile an der Finanzierung der Vorhaben teilzunehmen.

2.7. Finanzielle Leistungsindikatoren

	2015	2016
Gesamtkapitalrentabilität in %	4,0	3,8
Eigenkapitalrentabilität in %	8,3	7,6
Eigenkapitalquote in %	20,4	21,6
Durchschnittliche Miete in EUR/qm/mtl.	4,75	4,79
- Mietwohnungen:		4,93
- Gewerbeeinheiten:		3,94
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,47	0,0
Fluktuationsquote in %	11,5	10,2
Cashflow in TEUR (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	1.890	2.158

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss von 805.679,27 € (Vorjahr 818.577,43 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 6.373.055,47 € betragen und damit um ca. 349.617 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Der Buchgewinn aus einer Veräußerung mit ca. 39.604 € wirkt sich ebenfalls ertragssteigernd aus. Weiterhin werden Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 88.737 € ausgewiesen. Hinzu kommt, dass deutlich mehr Schadensfälle mit der Gebäudeversicherung abgerechnet werden konnten (167.905 €) und zusätzlich auch noch Schadensfälle aus früheren Jahren abgerechnet wurden (74.685 €). Die verschiedenen Erträge beinhaltet auch die Erstattung der hälftigen Kosten der Vonovia für die Flachdachsanierung am Bollwerk in Höhe von ca. 24.450 €.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspostitionen dar. Sie belaufen sich auf 944.785 € und liegen damit um 222.905 € unter dem Vorjahreswert von 1.167.690 €. Wie schon im Vorjahr konnten die Planwerte nach unten korrigiert werden, während die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung um ca. 83.896 € über dem Vorjahreswert liegen.

Die Höhe der Abschreibungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr nochmals um 280.027 € erhöht. Sie belaufen sich mittlerweile auf ca. 1.351.820 € u.a. eben bedingt durch die umfangreiche Investitionstätigkeit der letzten Jahre. Ebenfalls enthalten sind darin außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 229.237 €. Die Zinsaufwendungen sind in Folge des günstigen Zinsniveaus geringfügig gesunken und betragen ca. 1.056.986 €, damit liegen die Zinskosten um 39.524 € niedriger als im Vorjahr.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2017 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

3.2. Vermögens- und Finanzlage, Liquidität

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um TEUR 1.157,6 auf TEUR 49.173,2 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 beträgt zum 31.12.2016 21,6 %.

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 2017.

4. Risikobericht

4.1. Risikomanagement

Die Genossenschaft hat ein auf ihre Betriebsgröße und Risikostruktur abgestimmtes Risiko-Managementsystem eingerichtet, welches stets an aktuelle 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.

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung in der Region werden ergänzend dazu analysiert, um Veränderungen in den Nachfragetendenzen auf dem regionalen Wohnungsmarkt frühzeitig zu erkennen, um darauf reagieren zu können.

Die Betrachtung beschränkt sich dabei nicht nur auf das eigene Geschäftsgebiet, auch die Veränderungen in den benachbarten Städten und Gemeinden werden berücksichtigt. Darüber hinaus wird intern die Entwicklung der Nachfrage nach den eigenen Wohnungen ebenso regelmäßig beobachtet, um die Vermietbarkeit des eigenen Bestandes beurteilen zu können. Im Falle von Mieterwechseln werden bei Bedarf 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 die Zinsentwicklung auf dem Kapitalmarkt aufmerksam beobachtet. Dabei wird der Kontakt zu den ortsansässigen Kreditinstituten gepflegt, aber auch mit überregionalen Finanzdienstleistern findet ein regelmäßiger Austausch statt.

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

Zur Gewährleistung eines steten Informationsflusses erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat über risikorelevante Entwicklungen. 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.

4.2. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Da aufgrund der vorliegenden 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, geht der Vorstand davon aus, dass die Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch zukünftig gewährleistet bleibt.

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 auch, die Veräußerung einzelner Objekte vorzusehen, sofern diese als nicht bestandsrelevant identifiziert sind. Im Gegenzug kann aber auch der Ankauf von Immobilien, sofern sie eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes bedeuten, der Optimierung dienen.

Die Kapitalkosten, die sich aus der intensiven Investitionstätigkeit der Genossenschaft ergeben, belasten die Ertragsrechnung des Unternehmens. Den Risiken aus eventuell steigenden Fremdzinskosten wird durch eine Verteilung der Zinsfestschrei-

bungszeiträume 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.

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

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

4.3. 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.

5. Prognosebericht

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

Darüber hinaus 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 im vergangenen Jahr weiterhin deutlich positiv entwickelt.

Neben dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten wird das erwartete Wachstum der Bevölkerungszahlen in unserer Region auch zukünftig für eine rege Wohnungsnachfrage sorgen.

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.

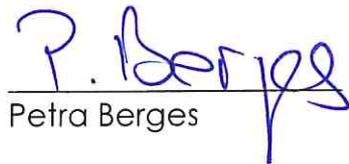
Die Genossenschaft wird den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld auch zukünftig kontinuierlich an aktuelle Wohnbedürfnisse anpassen. Neubaumaßnahmen und Ankäufe von Mietwohnhäusern sind unter Beachtung der Nachfragesituation

und der Finanzkraft der Genossenschaft weiterhin vorgesehen und dienen der Ab-
rundung unseres Wohnungsbestandes und zur Deckung konkreter Nachfragesituati-
onen.

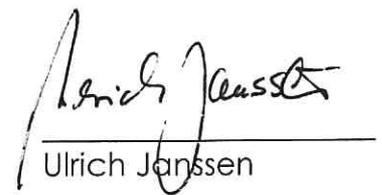
Die Genossenschaft geht von einer nachhaltigen Vermietbarkeit des eigenen Woh-
nungsbestandes aus und erwartet auch für das Geschäftsjahr 2017 einen guten Ge-
schäftsverlauf.

Geldern, 07. Juni 2017

Der Vorstand


Petra Berges


Paul Düllings


Ulrich Janssen

B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 (Genossenschaften)

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

der GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.
Issumer Tor 6, 47608 Geldern
Postfach 1150, 47591 Geldern

1.) Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		4.468,71	6.576,60
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	40.828.901,51		42.074.273,74
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.562.502,05		3.402.196,90
Grundstücke ohne Bauten	150.248,67		248.809,41
Bauten auf fremden Grundstücken	0,00		26.976,34
Betriebs- und Geschäftsausstattung	16.668,32		20.468,64
Anlagen im Bau	1.902.262,50		14.657,83
Bauvorbereitungskosten	44.206,34		133.997,16
Geleistete Anzahlungen	56.508,40	46.561.297,79	0,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	5.503,85		5.935,86
Andere Finanzanlagen	900,00	6.403,85	900,00
Anlagevermögen insgesamt		46.572.170,35	45.934.792,48
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.845.962,69		1.757.225,91
Andere Vorräte	11.196,20	1.857.158,89	8.376,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderung aus Vermietung	30.559,99		22.615,64
Sonstige Vermögensgegenstände	166.101,91	196.661,90	165.583,13
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		545.920,10	123.690,19
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	1.308,16	1.308,16	3.378,26
Bilanzsumme		49.173.219,40	48.015.661,94

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 595.808,09 € (Vorjahr: 571.833,21 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder		1.060.820,00	1.060.200,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.263.400,00		1.163.400,00
Bauerneuerungsrücklage	4.244.400,00		3.644.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.026.200,00	9.534.000,00	3.890.900,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	34,13		15,30
Jahresüberschuss	805.679,27		818.577,43
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 780.000,00	25.713,40	- 700.000,00
Eigenkapital insgesamt:		10.620.533,40	9.877.492,73
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	54.024,05	54.024,05	75.327,90
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.363.118,13		33.990.140,68
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.636.094,12		1.786.314,81
Erhaltene Anzahlungen	2.010.115,27		1.966.235,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	96.168,32		95.772,75
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	386.382,97		216.474,00
Sonstige Verbindlichkeiten	6.552,71	38.498.431,52	7.903,24
davon aus Steuern: (6.552,71)			(4.209,81)
Rechnungsabgrenzungsposten		230,43	0,00
Bilanzsumme		49.173.219,40	48.015.661,94

Treuhandverbindlichkeiten
Kautionskonten der Mieter 595.808,09 € (Vorjahr: 571.833,21 €)

2.) Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1.1.2016 bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.373.055,47	6.023.438,78
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		16.295,80	0,00
Erhöhung des Bestandes bei unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		88.736,78	211.889,62
Sonstige betriebliche Erträge		330.435,10	456.820,34
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 2.717.139,56	- 2.869.634,58
Rohergebnis		4.091.383,59	3.822.514,16
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 401.671,87		- 385.406,14
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 28.577,19 €	- 104.511,24	- 506.183,11	- 104.445,82
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.351.820,77	- 1.071.793,82
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 206.387,26	- 184.313,61
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	353,99		394,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	207,01	561,00	0,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 1.056.986,05	- 1.096.510,08
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 5.988,75		- 13.236,56
Ergebnis nach Steuern		964.578,65	967.202,84
Sonstige Steuern	- 158.899,38	- 164.888,13	- 148.625,41
Jahresüberschuß		805.679,27	818.577,43
Gewinnvortrag		34,13	15,30
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		- 780.000,00	- 700.000,00
Bilanzgewinn		25.713,40	118.592,73

3. Anhang

des Jahresabschlusses 2016

(Genossenschaften)

der GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.
Issumer Tor 6, 47608 Geldern
Postfach 1150, 47591 Geldern

A. Allgemeine Angaben

Die GWS Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G. hat ihren Sitz in Geldern und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Kleve (GenR. Nr. 123).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes.

Die GWS Wohnungsgenossenschaft eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 6.035.167,27 € ergeben.

Gestattungsgebühren von 11.728,49 € wurden im Vorjahr unter „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Position beinhaltet ein Virenschutzprogramm, einen SQL-Server, eine Erweiterung für die Anwendungssoftware, die Neuentwicklung der Geschäftshomepage, sowie die Kosten für eine IDEA-Schnittstelle. Zugänge werden zu Anschaffungskosten bewertet und werden planmäßig über die betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben. Im Zugangsjahr ist der Monat der Anschaffung maßgebend.

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.

Außerplanmäßige Abschreibungen erfolgten bei Vorliegen einer voraussichtlich dauernden Wertminderung. So ist bei dem Objekt in Weeze, Petersstr. 2/2a (aktiviert unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten) auf den niedrigeren beizulegenden Wert in Höhe von

229.236,60 € eine außerplanmäßige Abschreibung vorgenommen worden, da hier der bilanzierte Buchwert deutlich über dem Ertragswert lag.

Die Umbaukosten der angemieteten Büroräume wurden unter der Position „Bauten auf fremden Grundstücken“ aktiviert und wurden bisher mit 4 % abgeschrieben (ab Juli 2004). Seit 2014 werden die Kosten über eine Restnutzungsdauer von 3 Jahren außerplanmäßig abgeschrieben, da in 2016 die Räumlichkeiten aufgegeben werden sollten. Tatsächlich erfolgt dies in 2017.

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 seit 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 seit 2009 direkt in den Aufwand gebucht.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren beizulegenden Wert werden vorgenommen, wenn die Wertminderung dauerhaft ist. Unverzinsliche Ausleihungen sind mit ihrem Barwert angesetzt.

Bis auf die oben dargestellten Änderungen blieben die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigung bzw. durch Abschreibung Rechnung getragen.

Sonstige Rückstellungen

Sonstige Rückstellungen wurden nach § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Sie wurden in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG wurden passiviert.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

Posten	Anschaffungs- / Herstellungskosten				Abschreibungen						Buchwert am 31.12.2016
	AK / HK Stand 01.01.	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschr.	Wert am 31.12.2016	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m. Abg.	Kumulierte Afa	
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	35.575,65	1.428,00				37.003,65	28.999,05	3.535,89		32.534,94	4.468,71
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.425.346,50	128.893,07	140.866,60			59.413.372,97	17.351.072,76	1.250.951,75	17.553,05	18.584.471,46	40.828.901,51
Grundstücke mit anderen Bauten	3.636.113,12	223.996,15				3.860.109,27	233.916,22	63.691,00		297.607,22	3.562.502,05
Grundstücke ohne Bauten	248.809,41			-98.560,74		150.248,67					150.248,67
Bauten auf fremden Grundstücken	130.530,40					130.530,40	103.554,06	26.976,34		130.530,40	0,00
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	94.065,52	2.865,47	748,51			96.182,48	73.596,88	6.665,79	748,51	79.514,16	16.668,32
Anlagen im Bau	14.657,83	1.697.269,61		+190.335,06		1.902.262,50					1.902.262,50
Bauvorbereitungskosten	133.997,16	1.983,50		-91.774,32		44.206,34					44.206,34
Geleistete Anzahlungen	0,00	56.508,40				56.508,40					56.508,40
	63.683.519,94	2.111.516,20	141.615,11	-190.335,06		65.653.421,03	17.762.139,92	1.348.284,88	18.301,56	19.092.123,24	46.561.297,79
Finanzanlagen											
Sonstige Ausleihungen	7.875,00		750,00		317,99	7.442,99	1.939,14			1.939,14	5.503,85
Andere Finanzanlagen	900,00					900,00					900,00
	8.775,00		750,00		317,99	8.342,99	1.939,14			1.939,14	6.403,85
Anlagevermögen insgesamt:	63.727.870,59	2.112.944,20	142.365,11	-190.335,06	317,99	65.698.767,67	17.793.078,11	1.351.820,77	18.301,56	19.126.597,32	46.572.170,35

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.845.962,69 € (Vorjahr 1.757.225,91 €) noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Die Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthalten keine Beträge größeren Umfangs, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Folgende Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

FORDERUNGEN	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	6.518,79	9.646,90
Sonstige Vermögensgegenstände	77.019,53	0,00
Gesamtbetrag	83.538,32	9.646,90

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

Kapitalrücklage

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

Ergebnisrücklagen

(1) gesetzliche Rücklage

(2) Bauerneuerungsrücklage

(3) Andere Ergebnisrücklagen

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 €
1.163.400,00	0,00	100.000,00	0,00	1.263.400,00
3.644.400,00	0,00	600.000,00	0,00	4.244.400,00
3.890.900,00	55.300,00	80.000,00	0,00	4.026.200,00

Sonstige Rückstellungen

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

Prüfungskosten 2016	17.500,00 €
Urlaubsreste 2016	16.007,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2016	19.652,00 €
	<u>53.159,00 €</u>

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Aufwendungen für die GWS betragen in 2016 **28.577,19 €** (einschließlich Sarnierungsgeld und Pauschalversteuerung).

Verbindlichkeiten

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

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden **Verbindlichkeitspiegel**:

	Gesamt €	Restlaufzeiten					gesichert	Art der Sicherung 1)
		Restlaufzeiten						
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten Vorjahr	34.363.118,13 33.990.140,68	2.393.607,65 2.376.733,12	31.969.510,48 31.613.407,56	6.272.580,91 5.151.369,49	25.696.929,57 26.462.038,07	33.397.089,65 32.902.835,27	GPR GPR	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern Vorjahr	1.636.094,12 1.786.314,81	59.020,95 57.473,25	1.577.073,17 1.728.841,56	265.451,11 257.923,50	1.311.622,06 1.470.918,06	1.631.348,63 1.781.500,30	GPR GPR	
Erhaltene Anzahlungen Vorjahr	2.010.115,27 1.966.235,83	2.010.115,27 1.966.235,83						
Verbindlichkeiten aus Vermietung Vorjahr	96.168,32 95.772,75	96.168,32 95.772,75						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Vorjahr	386.382,97 216.474,00	378.468,28 210.432,44	7.914,69 6.041,56	7.914,69 6.041,56				
Sonstige Verbindlichkeiten Vorjahr	6.552,71 7.903,24	6.552,71 7.903,24						
Gesamtbetrag	38.498.431,52	4.943.933,18	33.554.498,34	6.545.946,71	27.008.551,63	35.028.438,28		

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend der Neudefinition des §277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG erfasst.

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

... aus Anlageverkäufen	39.604,31€
... aus früheren Jahren (Versicherungserstattungen)	<u>74.685,04€</u>
	<u>114.289,35€</u>

D. Sonstige Angaben

1. Es bestanden keine Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.
2. Finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz ausgewiesen sind, bestehen nicht.
3. Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.
4. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	<u>5</u>	<u>3</u>
Technische Mitarbeiter	<u> </u>	<u> </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte , etc. *)	<u> </u>	<u>12</u>

Außerdem wurden: **1** Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang	<u>2016</u>	<u>23</u>
Zugang	<u>2016</u>	<u>1</u>
Abgang	<u>2016</u>	<u>1</u>
Ende	<u>2016</u>	<u>23</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um*

€ 620,00

Die Haftungssummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt / vermindert um*

€

Der Gesamtbetrag der Haftungssummen beläuft sich auf

€

Vermerk: (Es besteht keine Nachschusspflicht lt. § 16 der Satzung)

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 a.D.

¹ Einschließlich im Geschäftsjahr oder später ausgeschiedener Mitglieder

8. Mitglieder des Aufsichtsrates: ¹ ²

Gleißner, Guido, Weeze	Soldat
Miltner, Britta, Straelen	Zollbeamtin ²
Dr. Stibi, Axel, Kevelaer	Bürgermeister Stadt Kevelaer a.D. ¹
Kleinenkuhnen, Klaus, Rheurdt	Bürgermeister Gemeinde Rheurdt
van den Berg, Heinz, Kerken	Elektromeister a.D. ¹
Leurs, Johannes, Geldern	Werkstattleiter
Toskov, Ivan, Geldern	Kaufmann ¹
Knorrek, Thomas, Geldern	Dipl.Betriebswirt ¹
Delbeck, Franz-Josef, Wachtendonk	Kommunalbeamter
Post, Martin, Geldern	Leiter Informationstechnologie
Simon, Patrick, Geldern	Verwaltungsfachwirt
Vester, Stefan, Issum	Bankkaufmann
Paassen-Honzelaers, Agnes, Goch-Pfalzdorf	Beigeordnete u. Kämmerin
Fischer, Wieland, Geldern	Sozialarbeiter / Supervisor
Hufschmidt, Rainer, Kerken	Bankbetriebswirt
Ingenhaag, Bernd, Kevelaer	Verwaltungsfachwirt

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

Mitglieder des Vorstandes	<u>0,00 €</u>
Mitglieder des Aufsichtsrates	<u>0,00 €</u>

10. Nachtragsbericht:

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem 31.12.2016 nicht eingetreten.

11. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen jeweils, der Mitgliederversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2016 vorzuschlagen:

1. 2 % Gewinnanteile der Geschäftsguthaben nach dem Stande 01.Januar 2016 auszuschütten	21.204,00 €
2. eine Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2016 in andere Ergebnismrücklagen vorzunehmen	4.500,00 €
3. und den Rest als Gewinnvortrag auszuweisen	<u>9,40 €</u>
	25.713,40 €

Geldern, 07. Juni 2017

Der Vorstand


Petra Berges


Paul Düllings


Ulrich Janssen

¹Einschließlich im Geschäftsjahr oder später ausgeschiedener Mitglieder

² Unter gesonderter Bezeichnung der Aufsichtsratsvorsitzenden

C) Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2016 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 2014, dem Jahresabschluss 2015, dem Wirtschaftsplan, mit dem Ankauf und der Veräußerung von Immobilien, sowie dem Stand der laufenden Investitionsvorhaben. Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat die Planung und Errichtung der neuen Geschäftsstelle der GWS intensiv begleitet.

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 2016 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2015 sind durch den gesetzlichen Prüfungsverband (VdW Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland 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 2016 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, 07. Juni 2017



Britta Miltner