



Geschäftsbericht 2017

(69. Geschäftsjahr)

GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6

47608 Geldern



Geldern, Issumer Tor 6 – Geschäftsstelle der GWS

Bestehend aus

A) Lagebericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2017

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2017

3. Anhang des Jahresabschlusses 2017

C) Bericht des Aufsichtsrates

A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

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 2018
- 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

Das weltwirtschaftliche Umfeld ist sowohl in den entwickelten Volkswirtschaften als auch in den Schwellenländern von einem kräftigen Aufschwung geprägt. 2017 expandierte die Weltwirtschaft nach vorläufigen Zahlen um 4,2 %. Dieses kräftige Wachstum wird auch für das laufende und das kommende Jahr 2019 erwartet. Die Vielzahl von weltwirtschaftlichen Risiken hat im Verlauf des Jahres 2017 glücklicherweise an Bedeutung verloren. So blieb der befürchtete Wachstumseinbruch in China ebenso aus, wie die angekündigte Umsetzung tiefgreifender wirtschaftspolitischer Maßnahmen in den USA. Der Brexit führte bisher nur zu einer deutlichen Verlangsamung der konjunkturellen Dynamik in Großbritannien, griff aber nicht auf die wichtigen europäischen Handelspartner über.

Auch im Euroraum hat sich der Aufschwung 2017 flächendeckend durchgesetzt. Alle Länder der Gemeinschaftswährung zeigten ein deutlich positives Wirtschaftswachstum. Mit 2,4 % war die wirtschaftliche Entwicklung im Euroraum insgesamt sogar etwas stärker aufwärtsgerichtet als in Deutschland.

Trotz des beginnenden Wachstums blieb die Arbeitslosigkeit in einigen Euroländern (insbesondere in Spanien, Italien und Frankreich) noch hoch und dämpfte die konjunkturelle Erholung. Bis zum Juli 2017 ist die Arbeitslosenquote auf 9,1 % (ohne Deutschland: 11,3 %) gefallen. Im Jahr 2016 hatte sie noch 10,1 % betragen. Dabei zeigten aber alle 19 Mitgliedsländer einen rückläufigen Trend bei den Arbeitslosenzahlen.

Die Geldpolitik im Euroraum ist nach wie vor expansiv ausgerichtet und trägt zur konjunkturellen Belebung bei. Die allmähliche Straffung der Geldpolitik in den kommenden beiden Jahren dürfte dazu führen, dass die langfristigen Zinsen von derzeit etwa 1,1 % auf 1,8 % zum Jahresende 2019 ansteigen. Da der Realzins auch dann noch nahe null liegen dürfte, bleiben die Finanzierungsbedingungen günstig.

In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung im Jahr 2017 in nahezu allen Wirtschaftsbereichen gestiegen. Neben den Konsumausgaben trugen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 % zugelegt haben.

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

In der Folge lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2017 mit 5,3 % nochmals unter dem Vorjahreswert von 5,8 % und die Zahl der Erwerbstätigen hat im November 2017 mit 44.664.000 erneut ein neues Rekordniveau erreicht.

1.2. Entwicklung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Das Wachstum der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft, die 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, lag bei 1,4 % und war damit deutlich stärker als im Vorjahr.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2017 um 2,6 %. Damit lag die Steigerungsrate nur knapp unterhalb des Wertes aus dem Vorjahr. Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,1 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,8 % zulegten. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2017 rund 197 Milliarden EUR.

Angesichts des erheblichen Bauüberhangs bereits genehmigter, aber noch nicht fertig gestellter Wohnungen, gut gefüllter Auftragsbücher der Bauwirtschaft und weiterhin niedriger Zinsen, wird der Aufwärtstrend bei den Wohnungsbauinvestitionen noch eine Zeit anhalten. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich.

Im Jahr 2017 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 349.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies bedeutet allerdings einen Rückgang von 7 % gegenüber dem Vorjahr, während in den Jahren zuvor die Zahl der genehmigten Wohnungen noch deutlich gewachsen ist. Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten.

Der Mietwohnungsneubau wuchs 2017 gegen den Trend (+4,2 %) und entwickelte sich damit wie in den Vorjahren deutlich positiv. Mit rund 94.000 neu genehmigten Wohneinheiten lag die Zahl der Genehmigungen bei Mietwohnungen nochmals um fast 4.000 Einheiten höher als im Vorjahr. Die Genehmigungen für Eigentumswohnungen sind dagegen deutlich zurückgegangen (-4,2 %). Und auch die Genehmigungszahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser sind 2017 leicht um 3,7 % auf 114.000 Einheiten gesunken.

Weiterhin ging im Jahr 2017 die Bautätigkeit durch Neubaumaßnahmen an bestehenden Gebäuden sowie die Genehmigung von Wohnheimen deutlich zurück. Letztere waren im Zuge der Flüchtlingszuwanderung in den Jahren 2015 und 2016 stark gestiegen. Im Jahr 2017 wurden allein 5.000 weniger Wohnhomeinheiten als 2016 genehmigt.

Insgesamt kann bei einem Genehmigungsvolumen von rund 349.000 Einheiten im Jahr 2017 davon ausgegangen werden, dass etwa 197.000 dieser Wohnungen zur Vermietung zur Verfügung stehen werden. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von bis zu zwei Jahren nach. 2017 werden die fertig gestellten Wohnungen deshalb noch durch den vorausgegangenen Genehmigungsboom geprägt sein.

Mit rund 319.000 fertig gestellten Wohnungen stieg die Zahl der neu errichteten Einheiten nochmals um 15 %. Im laufenden Jahr 2018 dürfte die Dynamik bei den Wohnungsfertigstellungen allerdings etwas zurückgehen, sodass die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 nur noch auf etwa 326.000 Wohnungen wachsen könnte. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten zwischen 2015 und 2020 allerdings rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon rund 140.000 im bezahlbaren Segment. Das geht aus einer Studie des Pestel-Instituts (Hannover) im Auftrag des Verbändebündnisses Wohnungsbau hervor. Grund dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU, sowie der Zuzug von Flüchtenden.

Wesentliche 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 Nettozuwanderung bei der Bevölkerung, die sich zwar gegenüber dem Jahr 2015 fast halbiert hat, aber auch im Jahr 2017 noch bei rund 450.000 Personen liegen wird, trägt unverändert zu einer starken Nachfrage nach Wohnraum bei.

Alle vorliegenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend im Jahr 2018 zwar fortsetzen wird, aber die Zahl neu fertig gestellter Wohnungen erneut nicht ausreichen wird, um den bestehenden Nachfrageüberhang abzubauen. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, aber auch in wirtschaftlich starken ländlichen Regionen ist unverändert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen.

Unverändert werden die hohen gesetzlichen Anforderungen an die energetische und technische Ausstattung von Neubauten als Beitrag zur Verteuerung immobilienwirtschaftlicher Investitionen angesehen. Gleiches gilt für fehlendes Bauland sowie für baurechtliche Hürden bei der Nachverdichtung im städtischen Raum.

Ergänzend tragen gesetzgeberische Eingriffe in das Mietrecht dazu bei, mögliche Investoren zu verunsichern. So ist bis heute nicht erkennbar, dass beispielsweise die Mietpreisbremse tatsächlich preisdämpfend auf die Entwicklung der Mieten gewirkt hat.

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. Nach einer Erhebung des VdW Rheinland Westfalen wiesen 18 Kreise und kreisfreie Städte stagnierende und zum Teil rückläufige Mieten aus.

Die Nettokaltmieten liegen bei den Unternehmen, die dem Gesamtverband der Wohnungswirtschaft angeschlossen sind, im Bundesdurchschnitt bei 5,51 €/m² nach 5,36 €/m² im vergangenen Jahr und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,78 €/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 sehr unterschiedlich von diesem Wachstum betroffen.

Die Attraktivität der Ballungsräume um Köln, Düsseldorf und Münster ist unverändert hoch. 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.

Nach der neuen Regionalplanung werden zwar auch die kleineren Ortschaften im begrenzten Ausmaß neue Wohn- und Gewerbeflächen ausweisen können. Dennoch schrumpfen hier vielfach die private und öffentliche Infrastruktur sowie das Einzelhandelsangebot. 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.

Nach Auffassung der Genossenschaft wird sich unsere Region aber insgesamt 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. Insoweit war die Vermietbarkeit unserer Wohnungen auch im letzten Jahr gegeben. Die vermietungsbedingten Leerstände konnten in 2017 unverändert auf niedrigem Niveau gehalten werden.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung des Jahres 2017 hat am 28. Juni 2017 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2015
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2016
-Lagebericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2016
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2016
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Angelegenheiten des Aufsichtsrates
8. Satzungsänderung
9. Verschiedenes

2.2. Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2017 über 232 Häuser (Vorjahr 227) mit 1.079 Wohnungen (1.064) und 568 Garagen / Stellplätzen (559). Die Anzahl der Gewerbeeinheiten betrug weiterhin unverändert 41. Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche wuchs auf 78.430,83 m² an.

Leerstände bei der Wohnraumvermietung waren in Höhe von 19.843,74 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,48 % der Nettokaltmieten. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 19.747,83 € zu verbuchen, damit betrug die Quote hier 4,86 % der Nettokaltmieten. Dies betraf insgesamt 5 Gewerbeeinheiten. Davon war unter anderem die leerstehende Gewerbeeinheit am Ostwall betroffen, welche in 2 Wohneinheiten umgebaut und im Anschluss vermietet werden konnte. Zwei weitere Einheiten an der Glockengasse wurden zwischenzeitlich an das Gelderner Gründerzentrum vermietet.

Der Fahrkartenschalter und das Stehcafé im Bahnhofsgebäude in Geldern sind dagegen weiterhin leer stehend.

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr durch 118 Mieterwechsel gekennzeichnet, wobei Umzüge von Mietern innerhalb des eigenen Bestandes der Genossenschaft in dieser Zahl enthalten sind. Bei der Neuvermietung ergaben sich keine wesentlichen Schwierigkeiten. Wohnungen mit unzureichendem Ausstattungsstandard wurden vor ihrer Weitervermietung zeitgemäß modernisiert.

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 2017 soweit vorangetrieben werden, dass durch den Kauf des Objekts Alte Heerstraße 2 in Weeze ein weiteres Grundstück erworben werden konnte, was ebenfalls zu diesem Areal gehört. Weiterhin hat die Genossenschaft ein Grundstück in Weeze an der Breslauer Straße / Magdeburger Str. erworben, welches in 2018 mit voraussichtlich 26 Garagen bebaut werden soll.

2.3. Instandhaltung und Instandsetzung

In 2017 hat die GWS für Instandhaltungsmaßnahmen 1.031.053,37 € (Vorjahr 944.785,17 €) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 17.977,50 € auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (Badsanierungen, sowie Gartenzugänge).

Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen mit einer Größenordnung von insgesamt 143.974,79 € sind für die Umbau- und Sanierungsarbeiten im schwarzen Pferd, Issumer Tor 2 in Geldern, angefallen. Für 2018 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 2.233.223,01 € investiert. Die Errichtung der neuen Geschäftsstelle der GWS am Issumer Tor 6 in Geldern, mit drei zusätzlichen Wohneinheiten im Dachgeschoss, wurde im Sommer 2017 fertig gestellt. Das Büro der GWS wurde im Juni bezogen. Im Zuge der umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen am „Schwarzen Pferd“, die ebenfalls schon in 2016 begonnen wurden, wurde der Wintergarten fertig gestellt. Hier sind im Geschäftsjahr 2017 weitere 23.516,39 € investiert worden. In 2018 beginnen die Sanierungsarbeiten für die über der Gaststätte liegenden Wohnungen.

Für den Dachgeschoss-Ausbau an der Hartstr. 28 in Geldern sind in 2017 lediglich noch Restarbeiten in Höhe von 2.464,29 € angefallen.

Die 6 Wohneinheiten auf der Niersaue 18 in Wachtendonk konnten unmittelbar mit Fertigstellung in 2017 vermietet werden. Hier wurden noch zusätzliche 544.775,89 € investiert.

Der Ausbau der Radstation inklusive dem zugehörigen Fahrradparkhaus und der Neugestaltung des Vorplatzes am Bahnhof sind im Geschäftsjahr komplett fertig gestellt worden. Für die förderfähigen Kosten sind weitere öffentliche Mittel in Höhe von 92.000 € geflossen. Die Beantragung der letzten Rate in Höhe von 57.201,73 € liegt zurzeit bei der Bezirksregierung zur Bearbeitung, wurde jedoch schon in die Kosten einkalkuliert, so dass auf das Geschäftsjahr 2017 restlichen Nettokosten von 30.921,68 € entfallen. In diesem Zuge wurden am benachbarten Gebäude der GWS, Brühlscher Weg 4a+b in Geldern, neue Stellplatzflächen geschaffen, für die 12.247,62 € angefallen sind.

Ende 2017 wurden auch 6 Wohneinheiten im Objekt Rosengarten 1 in Geldern fertig gestellt und unmittelbar zum Jahresstart 2018 voll vermietet. Auf das Geschäftsjahr 2017 entfallen Investitionskosten von 478.682,92 €.

Die ab der zweiten Jahreshälfte 2016 leer gelegene Gewerbeeinheit am Ostwall 38 in Geldern wurde in 2017 mit 81.479,04 € erfolgreich in zwei Wohneinheiten umgebaut und im Anschluss vermietet.

Neben Bauvorbereitungskosten von 48.390,03 € in 2017, für die Modernisierung am Issumer Tor 4 in Geldern und einem geplanten Neubau Ecke Lindenallee 25-27 / Meisenweg in Geldern, sind auch Nachaktivierungen für in 2016 fertig gestellte Baumaßnahmen in Höhe von 7.599,78 € angefallen.

2.5. Grundstücksgeschäfte

Die aktivierten Anschaffungskosten der Ankäufe in 2017 betragen insgesamt 326.030,29 €. Im Geschäftsjahr 2017 wurden das Wohnhaus mit anteiligem unbebautem Grundstück Alte Heerstraße 2 in Weeze (2WE), sowie zwei Objekte in Straelen – Bahnstr. 1 (2 WE) und Josefstr. 3 (EFH+GA) erworben.

In Weeze konnten zwei Eigentumswohnungen an der Stettiner bzw. Königsberger Straße an private Erwerber verkauft werden. Die daraus resultierenden Buchgewinne belaufen sich auf 47.075,94 €.

2.6. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 sind gemäß Wirtschaftsplan, der Anfang Dezember 2017 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von ca. 10,2 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich bereits ab, dass die zunächst beabsichtigten Investitionen im Jahr 2018 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. 7,7 Mio. €:

2.6.1. Modernisierungstätigkeit

Geldern, Vernumer Str. 54-56	485.000€
Geldern, Lindenallee 25-27, Modernisierung / Dachausbauten	470.000€
Geldern, Lindenallee 34-36, Modernisierung / Dachausbauten	450.000€
Geldern, Ostwall 38, Umbau eines Büros zu zwei Wohnungen	80.000€

2.6.2. Neubau	
Issum, Waldstraße, Mehrfamilienhaus	500.000€
Geldern, Neubau eines Mehrfamilienhauses	600.000€
Geldern, Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern	400.000€
Straelen, Neubau eines Mehrfamilienhauses	600.000€
Issum-Sevelen, Neubau eines Mehrfamilienhauses	300.000€
Kevelaer, Neubau eines Mehrfamilienhauses	330.000€
Kevelaer-Winnekenonk, Neubau eines Mehrfamilienhauses	250.000€

2.6.3. Errichtung von Garagen	
Geldern, Lindenallee	50.000€
Weeze, Magdeburger Straße	225.000€

2.6.4. Ankauf und Ausbau von Objekten	
Geldern, Issumer Tor 2-4	300.000€
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	2.660.000€

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 2018 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

	2016	2017
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,8	3,9
Eigenkapitalrentabilität in %	7,6	8,7
Eigenkapitalquote in %	21,6	2,9
Durchschnittliche Miete in EUR/qm/mtl.	4,79	4,90
- Mietwohnungen:	4,93	4,97
- Gewerbeeinheiten:	3,94	4,19
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,0	0,19
Fluktuationsquote in %	10,2	10,94
Cashflow in TEUR (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	2.158	2.140

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss von 1.014.247,34 € (Vorjahr 805.679,27 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 6.561.385,02 € betragen und damit um ca. 188.330 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Der Buchgewinn aus Veräußerungen mit ca. 47.211 € wirkt sich ebenfalls ertragssteigernd aus. Weiterhin werden auch in diesem Jahr Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 41.190 € ausgewiesen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 1.031.053 € und liegen damit um 86.268 € über dem Vorjahreswert von 944.785 €. Wie schon im Vorjahr konnten die Planwerte nach unten korrigiert werden. Die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung sind um ca. 22.590 € gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen.

Die Höhe der Abschreibungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 225.694 € verringert. Sie belaufen sich auf ca. 1.126.127 €. Die Position „Abschreibung von Bauten auf fremden Grundstücken“ ist seit 2017 entfallen, da die Geschäftsstelle am Issumer Tor 32 aufgrund des Umzugs aufgegeben werden konnte. Da einige Bautätigkeiten in 2017 erst zum 31.12. fertig gestellt wurden, wird der Wert der Abschreibungen im Folgejahr deutlich ansteigen. Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund des unverändert niedrigen Zinsniveaus weiterhin, im Geschäftsjahr um ca. 99.318 € auf ca. 957.668 €.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2018 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

3.2. Vermögens- und Finanzlage, Liquidität

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um TEUR 1.417,1 auf TEUR 50.590,3 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 31.12.2017 22,9 %.

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 2018.

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 Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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 Ertragsituation 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 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.

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 Abrundung unseres Wohnungsbestandes und zur Deckung konkreter Nachfragesituationen.

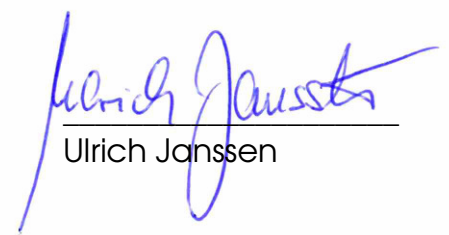
Die Genossenschaft geht von einer nachhaltigen Vermietbarkeit des eigenen Wohnungsbestandes aus und erwartet auch für das Geschäftsjahr 2018 einen guten Geschäftsverlauf.

Geldern, 30. Mai 2018

Der Vorstand


Petra Berges


Paul Düllings


Ulrich Janssen

B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017

(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 31.12.2017

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.081,52	4.468,71
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.526.223,25		40.828.901,51
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.813.282,14		3.562.502,05
Grundstücke ohne Bauten	209.939,08		150.248,67
Betriebs- und Geschäftsausstattung	128.971,67		16.668,32
Anlagen im Bau	0,00		1.902.262,50
Bauvorbereitungskosten	90.963,87		44.206,34
Geleistete Anzahlungen	22.015,00	47.791.395,01	56.508,40
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	5.047,85		5.503,85
Andere Finanzanlagen	900,00	5.947,85	900,00
Anlagevermögen insgesamt		47.799.424,38	46.572.170,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.887.153,26		1.845.962,69
Andere Vorräte	11.995,90	1.899.149,16	11.196,20
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderung aus Vermietung	28.881,12		30.559,99
Sonstige Vermögensgegenstände	259.524,62	288.405,74	166.101,91
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		601.685,90	545.920,10
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.677,01	1.308,16
Bilanzsumme		50.590.342,19	49.173.219,40

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 613.497,15 € (Vorjahr: 595.808,09 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder		1.064.230,00	1.060.820,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.413.400,00		1.263.400,00
Bauerneuerungsrücklage	4.944.400,00		4.244.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.130.700,00	10.488.500,00	4.026.200,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	9,40		34,13
Jahresüberschuss	1.014.247,34		805.679,27
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 950.000,00	64.256,74	- 780.000,00
Eigenkapital insgesamt:		11.616.986,74	10.620.533,40
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		59.515,65	54.024,05
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.101.847,24		34.363.118,13
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.356.693,77		1.636.094,12
Erhaltene Anzahlungen	2.037.439,95		2.010.115,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.302,10		96.168,32
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	322.361,00		386.382,97
Sonstige Verbindlichkeiten	8.965,32	38.913.609,38	6.552,71
davon aus Steuern: (8.965,32)			(6.552,71)
Rechnungsabgrenzungsposten		230,42	230,43
Bilanzsumme		50.590.342,19	49.173.219,40

Treuhandverbindlichkeiten
Kautionskonten der Mieter 613.497,15 € (Vorjahr: 595.808,09 €)

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2017 bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		6.561.385,02	6.373.055,47
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen		15.982,71	16.295,80
Erhöhung des Bestandes bei unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		41.190,57	88.736,78
Sonstige betriebliche Erträge		183.730,18	330.435,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 2.829.074,65	- 2.717.139,56
Rohergebnis		3.973.213,83	4.091.383,59
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 432.674,36		- 401.671,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 31.072,03 €	- 114.640,56	- 547.314,92	- 104.511,24 (28.577,19)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.126.127,25	- 1.351.820,77
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 200.624,32	- 206.387,26
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	330,00		353,99
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	134,00	464,00	207,01
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 957.667,61	- 1.056.986,05
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		34.155,49	- 5.988,75
Ergebnis nach Steuern		1.176.099,22	964.578,65
Sonstige Steuern		- 161.851,88	- 158.899,38
Jahresüberschuß		1.014.247,34	805.679,27
Gewinnvortrag		9,40	34,13
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		- 950.000,00	- 780.000,00
Bilanzgewinn		64.256,74	25.713,40

3. Anhang des Jahresabschlusses 2017 (Genossenschaften)

- A. Allgemeine Angaben
- B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Sonstige Angaben

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 e.G. 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.

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 eine Erweiterung für die Anwendungssoftware, die Neuentwicklung der Geschäftshomepage, die Kosten für eine IDEA-Schnittstelle, sowie neu benötigte zusätzliche Lizenzen einiger vorhandener Programme. 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.

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								
	AK / HK Stand 01.01.	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Wert am 31.12.2017	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m.			Kumulierte Afa	Zuschr.	Buchwert am 31.12.2017
	€	€	€	€	€	€		€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	37.003,65	1.476,79			38.480,44	32.534,94	3.863,98				36.398,92		2.081,52
Sachanlagen													
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.413.372,97	286.258,26	87.962,63	+1.497.650,23	61.109.318,83	18.584.471,46	1.008.662,69		10.038,57		19.583.095,58		41.526.223,25
Grundstücke mit anderen Bauten	3.860.109,27	3.111,03		+2.349.193,38	6.212.413,68	297.607,22	101.524,32				399.131,54		5.813.282,14
Grundstücke ohne Bauten	150.248,67	42.846,56		+16.843,85	209.939,08								209.939,08
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	96.182,48	124.420,06	53.163,22		167.439,32	79.514,16	12.076,26		53.122,77		38.467,65		128.971,67
Anlagen im Bau	1.902.262,50	1.903.284,06		-3.807.179,06 +1.632,50	0,00								0,00
Bauvorbereitungskosten	44.206,34	48.390,03		-1.632,50	90.963,87								90.963,87
Geleistete Anzahlungen	56.508,40	22.015,00		-56.508,40	22.015,00								22.015,00
				-3.865.319,96									
	65.522.890,63	2.430.325,00	141.125,85	+3.865.319,96	67.812.089,78	18.961.592,84	1.122.263,27		63.161,34		20.020.694,77		47.791.395,01
Finanzanlagen													
Sonstige Ausleihungen	7.125,00		750,00		6.375,00	1.621,15					1.621,15	294,00	5.047,85
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00								900,00
	8.025,00		750,00		7.275,00	1.621,15					1.621,15	294,00	5.947,85
Anlagevermögen insgesamt:	65.567.919,28	2.431.801,79	141.875,85	-3.865.319,96 +3.865.319,96	67.857.845,22	18.995.748,93	1.126.127,25		63.161,34		20.058.714,84	294,00	47.799.424,38

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.887.153,26 € (Vorjahr 1.845.962,69 €) 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	2.071,50	6.518,79
Sonstige Vermögensgegenstände	37.304,63	77.019,53
Gesamtbetrag	39.376,13	83.538,32

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

	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) gesetzliche Rücklage	1.263.400	0,00	150.000	0,00	1.413.400
(2) Bauerneuerungsrücklage	4.244.400	0,00	700.000	0,00	4.944.400
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.026.200	4.500	100.000	0,00	4.130.700

Sonstige Rückstellungen

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

Prüfungskosten 2017	17.500,00 €
Urlaubsreste 2017	20.663,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2017	20.280,00 €
	<hr/>
	58.443,00 €
	<hr/>

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Aufwendungen für die GWS betragen in 2017 **31.072,03 €** (einschließlich Sanierungsgeld 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 **Verbindlichkeitsspiegel**:

	Gesamt	Restlaufzeiten				gesichert	Art der Sicherheit 1)
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	35.101.847,24	1.546.325,24	33.555.522,00	6.303.714,39	27.251.807,61	35.079.236,53	GPR
Vorjahr	34.363.118,13	2.393.607,65	31.969.510,48	6.272.580,91	25.696.929,57	33.397.089,65	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.356.693,77	52.142,76	1.304.551,01	234.789,81	1.069.761,20	1.352.017,30	GPR
Vorjahr	1.636.094,12	59.020,95	1.577.073,17	265.451,11	1.311.622,06	1.631.348,63	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.037.439,95	2.037.439,95					
Vorjahr	2.010.115,27	2.010.115,27					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.302,10	86.302,10					
Vorjahr	96.168,32	96.168,32					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	322.361,00	304.089,30	18.271,70	18.271,70			
Vorjahr	386.382,97	378.468,28	7.914,69	7.914,69			
Sonstige Verbindlichkeiten	8.965,32	8.965,32					
Vorjahr	6.552,71	6.552,71					
Gesamtbetrag	38.913.609,38	4.035.264,67	34.878.344,71	6.556.775,90	28.321.568,81	36.431.253,83	

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.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von 47.210,94 € angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung vom Anlagevermögen betreffen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Aufwendungen in Höhe von 40,45 € angefallen, die Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens betreffen.

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>3</u>	<u>4</u>
Technische Mitarbeiter	<u> </u>	<u> </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte , etc. ¹	<u> </u>	<u>12</u>

Außerdem wurden: **3** Auszubildende beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang	<u>2017</u>	<u>23</u>
Zugang	<u>2017</u>	<u>0</u>
Abgang	<u>2017</u>	<u>0</u>
Ende	<u>2017</u>	<u>23</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um* € 3.410,00

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

¹ Zutreffendes fett schreiben

7. Mitglieder des Vorstandes: ¹

Düllings, Paul, Issum
Berges, Petra, Krefeld
Janssen, Ulrich, Geldern

Betriebswirt grad.
Erste Beigeordnete der Stadt Geldern
Bürgermeister der Stadt Geldern a.D.

8. Mitglieder des Aufsichtsrates: ^{1 2}

Gleißner, Guido, Weeze
Miltner, Britta, Straelen
Kleinenkuhnen, Klaus, Rheurdt
Leurs, Johannes, Geldern
Delbeck, Franz-Josef, Wachtendonk
Post, Martin, Geldern
Simon, Patrick, Geldern
Vester, Stefan, Issum
Paassen-Honzelaers, Agnes, Goch-Pfalzdorf
Fischer, Wieland, Geldern
Hufschmidt, Rainer, Kerken
Ingenhaag, Bernd, Kevelaer

Soldat
Zollbeamtin ²
Bürgermeister Gemeinde Rheurdt
Werkstattleiter
Kommunalbeamter
Leiter Informationstechnologie
Verwaltungsfachwirt
Bankkaufmann
Beigeordnete u. Kämmerin
Sozialarbeiter / Supervisor
Bankbetriebswirt
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 31.12.2017 nicht eingetreten.

11. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes:

Aufsichtsrat und Vorstand beschließen jeweils, der Mitgliederversammlung folgende Verteilung des Bilanzgewinnes 2017 vorzuschlagen:

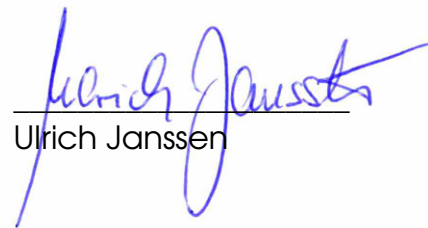
1. 1 % Gewinnanteile der Geschäftsguthaben nach dem Stande 01.Januar 2017 auszuschütten	10.608,20 €
2. eine Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2017 in andere Ergebnismrücklagen vorzunehmen	53.600,00 €
3. und den Rest als Gewinnvortrag auszuweisen	<u>48,54 €</u>
	64.256,74 €

Geldern, 30. Mai 2018

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 2017 fünf 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 2015, dem Jahresabschluss 2016, dem Wirtschaftsplan, mit dem Ankauf und der Veräußerung von Immobilien, sowie dem Stand der laufenden Investitionsvorhaben. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit einer Satzungsänderung beschäftigt, die im Jahr 2017 von der Mitgliederversammlung beschlossen worden ist. Die Fertigstellung der neuen Geschäftsstelle und der Umzug dorthin wurden ebenfalls vom Aufsichtsrat 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 2017 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2016 sind durch den gesetzlichen Prüfungsverband (VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 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 2017, 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, 30. Mai 2018



Britta Miltner



Wachtendonk, Niersaue 18



Geldern, Rosengarten 1



Geldern, Brühlscher Weg 4a + 4b



Geldern, Radstation