



Geschäftsbericht 2018

(70. Geschäftsjahr)

GWS

Wohnungsgenossenschaft Geldern e.G.

Issumer Tor 6

47608 Geldern



Geldern, Harttor 27 – Gaststätte „Zur Niersbrücke“

Bestehend aus

A) Lagebericht des Vorstandes

B) Jahresabschluss

1. Bilanz 2018

2. Gewinn- und Verlustrechnung 2018

3. Anhang des Jahresabschlusses 2018

C) Bericht des Aufsichtsrates

A) Lagebericht für das Geschäftsjahr 2018

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 2019
- 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

Die weltwirtschaftliche Entwicklung war im Jahr 2018 durchaus unterschiedlich. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte etwas eingetrübt. Insbesondere in den Schwellenländern haben sich die Finanzierungsbedingungen verschlechtert, damit sind die konjunkturellen Unterschiede zwischen den Ländern größer geworden.

Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik und China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum dagegen hat die Konjunktur insbesondere in Frankreich und Italien an Fahrt verloren. Dabei bleibt die Finanzpolitik ausgesprochen expansiv ausgerichtet.

Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 %; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 % bzw. 2,9 % erwartet. Treibende Kraft bleibt dabei angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur.

Dennoch bleibt eine Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung, die sich zukünftig belastend auswirken dürfte. Hier wirkt sich natürlich auch der Handelskonflikt zwischen China und den USA aus. Der Anstieg des Welthandels dürfte in den kommenden Jahren vermutlich lediglich 3 % erreichen. In 2017 lag die Steigerung noch bei 4,2 %.

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr etwas ab. Neben dem Nachlassen der Export-Dynamik wirkte sich im dritten Quartal auch der sog. Abgas-Skandal in der Automobilindustrie aus.

Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv und lag im Jahresschnitt bei 2,0 %. Der Zuwachs des BIP wird sich voraussichtlich in 2019 auf 1,8 % und in 2020 auf 1,6 % abschwächen, wobei das Wachstum tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen wird.

Trotz der leichten konjunkturellen Abschwächung verbesserte sich die Beschäftigungssituation weiter. Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum auf 8,2 % gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren.

Die Geldpolitik stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich unverändert seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Die Kosten der Kapitalmarktfinanzierung sind weiterhin ausgesprochen gering. Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit notieren durchschnittlich nahezu unverändert bei 1,1 %. Lediglich in Italien ist aufgrund der lockeren Finanz- und Haushaltspolitik mit einem steigenden Zinsniveau zu rechnen.

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa gelten die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten, sowie die sich allmählich abzeichnende Schuldenkrise in Italien. Die italienische Regierung hat expansive finanzpolitische Vorhaben angekündigt und dabei Vertrauen in die Solvenz des italienischen Staates verspielt. Dies stellt mittelbar auch Risiken für die Währungsunion dar.

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft mit hohen Auslastungskapazitäten in der Produktion geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.

Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7 % zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9 % gerechnet und im Jahr 2020 mit 1,8 %. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen. Deutlich spürbar ist die hohe Auslastung auch am Arbeitsmarkt. Die Zahl der gemeldeten Stellen hat deutlich zugenommen, und es dauert immer länger, bis eine offene Stelle besetzt werden kann.

In der Folge lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2018 mit 4,9 % nochmals unter dem Vorjahreswert von 5,3 % und die Zahl der Erwerbstätigen hat im November 2018 mit 45.116.000 erneut ein neues Rekordniveau erreicht. Manche Branchen bestätigen, dass der Mangel an Arbeitskräften allmählich die Produktion beeinträchtigt.

1.2. Entwicklung der Immobilien- und Wohnungswirtschaft

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung im Jahr 2018 um 1,1 % erhöhen. 2017 war sie sogar um 1,4 % gewachsen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2018 eine Bruttowertschöpfung von 325 Milliarden EUR.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2018 um 3,0 % und übertrafen damit leicht die Wachstumsrate des Vorjahres (2,9 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren überdurchschnittlich und stieg um 3,7 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,9 % zulegten. Nur der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich noch deutlich dynamischer als der Wohnungsbau und stieg im Verhältnis zum Vorjahr um 5,2 %.

In den Neubau und in die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2018 insgesamt rund 215 Milliarden EUR. Das günstige Zinsumfeld, die sehr gute Lage auf dem Arbeitsmarkt und die weiterhin hohe Nettozuwanderung werden die Nachfrage nach Wohnraum auch 2019 hochhalten.

Im Jahr 2018 dürften nach letzten Schätzungen Genehmigungen für rund 352.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Dies entspricht einem leichten Zuwachs von 1,2 %. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme von Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern zurückzuführen.

Der Mietwohnungsneubau legte mit 2,2 % in 2018 etwas über dem Durchschnitt zu. Nach einem Rückgang im Vorjahr zogen aber die Zahlen für neu genehmigte Eigentumswohnungen mit 9,5 % Wachstum deutlich stärker an. Mit rund 96.000 neu genehmigten Mietwohnungen wurden 2018 aber erneut mehr Miet- als Eigentumswohnungen auf den Weg gebracht.

Insgesamt lag das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau bei 182.000 Wohneinheiten – im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 5,6 %. Die Genehmigungen bei Ein- und Zweifamilienhäusern waren 2018 erneut leicht rückläufig und sanken auf 111.000 Einheiten. Damit liegt das Genehmigungsvolumen im Geschosswohnungsbau nun bereits seit sieben Jahren über dem im Ein- und Zweifamilienhausbau und das mit steigender Tendenz.

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 352.000 Wohnungen im Jahr 2018 kann insgesamt davon ausgegangen werden, dass etwa 182.000 dieser neu genehmigten 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 in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig, sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Baufertigstellungen vollziehen die Dynamik bei den Baugenehmigungen mit einer zeitlichen Verzögerung von ein- bis eineinhalb Jahren nach. Mit rund 300.000 fertig gestellten Wohnungen wird die Zahl der neu errichteten Wohnungen 2018 voraussichtlich nochmals um 5 % gestiegen sein, erreicht aber die erwarteten ca. 325.000 Einheiten auch deshalb nicht, weil die Anzahl der genehmigten aber nicht gebauten Wohnungen in den letzten Jahren doch deutlich angestiegen ist.

Die Zahl der neu errichteten Wohnungen dürfte 2019 noch auf etwa 310.000 Wohnungen wachsen. Dieser Zuwachs dürfte weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsneubaus getragen werden.

In Deutschland müssten nach aktualisierten Berechnungen des Pestel-Instituts (Hannover) zwischen 2018 und 2025 rund 326.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden. Davon werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbaubau und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment.

Basisannahme ist dabei eine relativ hohe Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt. Derzeit liegt die Zuwanderung mit knapp 400.000 deutlich höher als dieser Durchschnittswert. Für den gesamten Betrachtungszeitraum wird aber mit einem allmählichen Absinken der Zuwanderung gerechnet.

Die Modellrechnung berücksichtigt zudem einen aufgestauten Nachholbedarf auf den Wohnungsmärkten, der sich aufgrund der zu geringen Bautätigkeit in den Jahren 2010 bis 2017 ergeben hat. Da aber ein Großteil des Nachholbedarfes zeitlich bereits sehr weit zurückliegt und unterstellt wird, dass die Ungleichgewichte durch Elastizitäten auf der Nachfrage- wie auf der Angebotsseite des Wohnungsmarktes

bereits teilweise ausgeglichen sind, berücksichtigt die Modellrechnung nur einen Nachholbedarf von einem Drittel des sich rechnerisch ergebenden Fehlbestandes an Wohnungen.

Alle vorliegenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass sich der Aufwärtstrend im Jahr 2019 fortsetzen wird, aber die Zahl neu fertig gestellter Wohnungen erneut noch nicht ausreichen wird, um den bestehenden Nachfrageüberhang abzubauen. Insoweit wird es wohl tatsächlich bis zum Jahr 2025 andauern, bis der Nachholbedarf umgesetzt ist.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, aber auch in wirtschaftlich starken ländlichen Regionen ist unverändert eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Während aber die Nachfrage im hochpreisigen Segment in den letzten Jahren durchaus bedient werden konnte, fehlen unverändert Mietwohnungen im preisgünstigen Marktsegment.

Kritisiert wird dabei von vielen Marktteilnehmern, dass sich die Errichtung von Mietwohnhäusern durch steigende gesetzliche Anforderungen an die energetische und technische Ausstattung von Neubauten erheblich verteuert hat. Mittlerweile trägt wohl vielfach eine engere Auslegung bestehender Vorgaben durch die sachbearbeitende Behörde zu den Kostensteigerungen bei. Gleiches gilt im planerischen Bereich für fehlendes Bauland sowie für baurechtliche Hürden bei der Nachverdichtung im städtischen Raum.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen wird die Schaffung insbesondere von preisgünstigem Wohnraum deutlich schwieriger. Die Mietpreisentwicklung im Wohnungsbestand dagegen stellt sich weiterhin sehr uneinheitlich dar.

Während in den Ballungsregionen deutliche 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 5,64 €/m² nach 5,51 €/m² im vergangenen Jahr und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,81 €/m² liegt.

Auch die Situation auf dem Wohnimmobilienmarkt in Nordrhein-Westfalen ist unverändert. Die Attraktivität der Ballungsräume und größeren Studentenstädte ist weiterhin hoch. Nicht von ungefähr werden Städte wie Köln, Düsseldorf oder Münster als Schwarmstädte bezeichnet. 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. Insoweit steigen die Angebotsmieten nur langsam oder stagnieren sogar. In diesen Regionen ist dann bei den eher schlecht ausgestatteten Beständen zum Teil auch Leerstand feststellbar.

Aufgrund der guten wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre und der durchaus noch gegebenen Nähe zu den Ballungsräumen des Rheinlandes, aber auch zu den Niederlanden, ist auch im Kreis Kleve eine starke Nachfrage nach Wohnraum erkennbar. Spitzenreiter ist hier die Kreisstadt Kleve, bei der sich der besondere Einfluss der noch jungen Hochschule bemerkbar macht.

Im Kreis Kleve insgesamt aber setzt sich die positive Entwicklung der letzten Jahre konstant fort. Unverändert zählt unsere Region mit steigenden Einwohnerzahlen, vielfältigen mittelständischen Unternehmen mit attraktiven Arbeitsplatzangeboten und einer seit Jahren niedrigen Arbeitslosenquote, zu den Wachstumsregionen des Landes NRW.

In den kleineren Ortschaften unserer Städte und Gemeinden schrumpfen vielfach die private und öffentliche Infrastruktur sowie das Einzelhandelsangebot. Insoweit ist in den einzelnen Kommunen ein Trend weg von den kleinen Orten und hin zu den größeren Städten erkennbar. 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.

Durch die zum Teil sehr intensive Bautätigkeit scheint in einigen Orten zumindest die Nachfrage nach hochpreisigen Miet- und Eigentumswohnungen gedeckt zu sein. Im preiswerten Segment dagegen ist unverändert fast im kompletten Geschäftsgebiet der Genossenschaft noch ein Nachfrageüberhang festzustellen.

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. Andererseits bleibt hier festzustellen, dass gerade bei den Bestandsmieten oft seit Jahren keine Anpassungen vorgenommen worden sind und damit diese Mieten manchmal auch deutlich unterhalb der aktuellen Marktmieten liegen.

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 2018 unverändert auf niedrigem Niveau gehalten werden.

2. Geschäftsverlauf

2.1. Mitgliederversammlung

Die ordentliche Mitgliederversammlung des Jahres 2017 hat am 20. Juni 2018 stattgefunden. Die Tagesordnung hatte folgenden Inhalt:

1. Bekanntgabe des Prüfungsberichtes für das Geschäftsjahr 2016
2. Bericht des Prüfungsausschusses
3. Vorlage des Geschäftsberichtes 2017
-Lagebericht des Vorstandes, Bericht des Aufsichtsrates-
4. Feststellung des Jahresabschlusses 2017
-Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang-
5. Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes 2017
6. Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat
7. Angelegenheiten des Aufsichtsrates
8. Verschiedenes

2.2. Bestandsbewirtschaftung

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2018 über 230 Häuser (Vorjahr 232) mit 1.087 Wohnungen (1.079) und 563 Garagen / Stellplätzen (568). Die Anzahl der Gewerbeeinheiten betrug 48 (Vorjahr 41). Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche wuchs auf 79.197,89 m² an.

Leerstände bei der Wohnraumvermietung waren in Höhe von 24.397,70 € zu verzeichnen. Dies entspricht einer Quote von 0,57 % der Nettokaltmieten. Im Bereich der gewerblichen Vermietung waren Leerstände in Höhe von 18.427,18 € zu verbuchen, damit betrug die Quote hier 4,59 % der Nettokaltmieten. Dies betraf hauptsächlich 2 Objekte mit Gewerbeeinheiten. Am Bahnhof in Geldern steht der Fahrkartenschalter und das ehemalige Stehcafé nach wie vor leer und an der Friedensstr. 1 in Kerken - Nieukerk steht die ehemalige Anwaltskanzlei leer, für die sich bis heute keine Nachfolgevermietung gefunden hat, so dass erste Überlegungen entstanden sind, dort Wohnraum zu schaffen.

Die Vermietungssituation war im Geschäftsjahr, wie auch im Vorjahr, 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.

Das Erschließungsgebiet in Weeze zwischen Bahn- und Petersstraße hat sich in 2018 praktisch relativ wenig entwickelt. Mit einigen Eigentümern konnten Grundstückstauschgeschäfte vereinbart werden, die allerdings erst in 2019 realisiert werden. Weiterhin hat die GWS in Geldern – Veert am Kanalweg ein unbebautes Grundstück erworben, welches in 2019 mit einem Mehrfamilienhaus mit 6 Wohneinheiten bebaut wird.

2.3. Instandhaltung und Instandsetzung

In 2018 hat die GWS für Instandhaltungsmaßnahmen 1.164.871,84 € (Vorjahr 1.031.053,37 €) investiert. Von den Kosten der Instandhaltung entfallen 11.526,03 € auf mietwirksame Einzelmodernisierungsmaßnahmen (Badsanierungen, Außenrolllade und neue Heizkörper).

Außerordentliche Instandhaltungsmaßnahmen mit einer Größenordnung von insgesamt 154.017,43 € sind für Giebelsanierungen in Geldern, Weeze und Kevelaer - Kervenheim angefallen. Für 2019 beläuft sich die Instandhaltungsplanung auf ca. 1.400.000,00 €.

2.4. Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Rahmen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen wurde ein Betrag von insgesamt 1.484.538,70 € investiert. Nach dem in den letzten Jahren in der Gaststätte „Schwarzes Pferd“ am Issumer Tor 2 in Geldern der Wintergarten angebaut und die Kegelbahn modernisiert wurden, wurde in 2018 die Küche und der Gastraum zeitgemäß hergerichtet. Hier wurden nochmal 95.814,33 € investiert und damit sind die umfangreichen Arbeiten in und an der Gaststätte abgeschlossen. Die Sanierungsarbeiten für die über der Gaststätte liegenden 4 Wohnungen konnten unmittelbar mit Fertigstellung in 2019 vermietet werden. Hier sind in 2018 insgesamt 652.644,86 € investiert worden.

Durch den Ausbau von Dachgeschossen in einigen Objekten der GWS in Geldern konnte in 2018 zusätzlicher Wohnraum von insgesamt 8 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Kosten dafür belaufen sich in 2018 auf 282.201,97 €. Mit Fertigstellung in 2019 sind 4 der neuen Wohneinheiten schon vermietet. Die anderen 4 Wohneinheiten sind voraussichtlich erst gegen Jahresende bezugsfertig. Auch hier gibt es bereits Nachfragen.

In 2018 wurde der Neubau von 5 Wohneinheiten auf dem Meisenweg 1a in Geldern begonnen. Hier war das bebaute Grundstück der GWS auf der Lindenallee 25-27 groß genug, um an das vorhandene Gebäude einen Neubau anzuschließen. Neben den Kosten für den parallel durchgeführten Dachgeschossausbau von Lindenallee 25-27, sowie begleitenden Instandhaltungsmaßnahmen für das bestehende Gebäude, sind hier für den Neubau in 2018 178.133,46 € investiert worden. Die Fertigstellung der 5 Wohneinheiten ist für Herbst 2019 vorgesehen.

Neben der Giebelsanierung des Objekts Kopperskamp 58 in Kevelaer – Kervenheim, für die in 2018 außerordentliche Instandhaltungskosten angefallen sind, wurde die Außenanlage neu gestaltet, so dass in 2019 Mietergärten erstellt werden konnten. Die in 2018 dafür angefallenen Kosten betragen 1.499,88 €.

Für das in 2018 erworbene, leerstehende Objekt Issumer Str. 66 in Geldern besteht die Absicht seitens der Stadt Geldern, dort eine langfristige Anmietung für eine Kindertagesstätte vorzunehmen. Daher wurden im letzten Jahr 14.298,71 € für erste Entkernungs- und Umbauarbeiten investiert.

Neben Bauvorbereitungskosten von insgesamt 192.993,22 € in 2018, für weitere Planungen an der Vernumer Str. 54+56 in Geldern zum Staffelgeschossausbau, sowie die Errichtung von Garagen auf dem unbebauten Grundstück an der Stettiner Straße / Magdeburger Straße in Weeze, wie auch Planungskosten für das unbebaute Grundstück Kanalweg 6-8 in Geldern – Veert, die zum Teil vom Voreigentümer schon durchgeführt wurden und dann beim Kauf mit erworben und übernommen wurden, sind auch Nachaktivierungen für seinerzeit fertig gestellte Baumaßnahmen in Höhe von 53.232,88 € angefallen. Für die neu erschaffenen Stellplätze am Brühlschen Weg 4a+b in Geldern sind nochmals 13.719,39 € angefallen.

2.5. Grundstücksgeschäfte

Die aktivierten Anschaffungskosten der Ankäufe in 2018 betragen insgesamt 1.672.935,91 €. Im Geschäftsjahr 2018 wurden einige Wohn- und Geschäftshäuser in Geldern: Hartstr. 43 (2GE+4WE), Harttor 27 (2GE+3WE), Issumer Str. 66 (1GE+1WE), Issumer Str. 36 (1GE+3WE); ein Wohn- und Geschäftshaus in Kevelaer: Bahnstr. 22 (2GE+2WE), sowie eine ehemalige Schreinerei in Issum – Sevelen, Dorfstr. 23 erworben. Ebenfalls, wie schon berichtet, wurde das unbebaute Grundstück am Kanalweg 6-8 in Geldern – Veert erworben.

Das Wohn- und Geschäftshaus auf der Pastoratstr. 6-8 in Rheurdt – Schaephuysen konnte in 2018 an die Gemeinde Rheurdt veräußert werden, damit befindet sich das gesamte Areal im Eigentum der Gemeinde und ist für diese frei überplanbar. Weiterhin ist eine Grundstücksfläche am Heiligenweg in Geldern an private Investoren veräußert worden, damit diese für ihren am Grundstück angrenzenden Neubau, Garagen und einen Fahrrad-Abstellraum errichten konnten. Das Einfamilienhaus in Geldern auf der Poststr. 4a konnte an einen privaten Erwerber verkauft werden, der die Immobilie selbst nutzt. In Weeze konnten auch in diesem Jahr zwei Eigentumswohnungen an der Stettiner bzw. Königsberger Straße an private Erwerber veräußert werden. Die aus den Verkäufen resultierenden Buchgewinne belaufen sich insgesamt auf 109.852,08 €.

2.6. Geplante Investitionstätigkeit für das Jahr 2019

Für das Geschäftsjahr 2019 sind gemäß Wirtschaftsplan, der Anfang Dezember 2018 vom Aufsichtsrat verabschiedet worden ist, Investitionen in einer Größenordnung von ca. 10,69 Mio. € ausgewiesen. Zum Zeitpunkt der Erstellung des Geschäftsberichtes zeichnete sich bereits ab, dass die zunächst beabsichtigten Investitionen im Jahr 2019 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. 7,24 Mio. €:

2.6.1. Modernisierungstätigkeit

Geldern, Vernumer Str. 54	200.000€
Geldern, Lindenallee 25-27, Modernisierung / Dachausbauten	510.000€
Geldern, Kapuziner Str. 38	350.000€
Geldern, Lindenallee 34-36, Modernisierung / Dachausbauten	250.000€

2.6.2. Neubau	
Issum, Waldstraße, Mehrfamilienhaus	350.000€
Geldern, Kanalweg 6-8 Mehrfamilienhaus	1.280.000€
Geldern, Meisenweg 1a, Mehrfamilienhaus	275.000€
Straelen, Streutgenskamp, Mehrfamilienhaus	200.000€
Issum-Sevelen, Dorfstraße 23, Mehrfamilienhaus	400.000€
Kevelaer-Winnekenonk, Grüner Weg, Mehrfamilienhaus	300.000€

2.6.3. Errichtung von Garagen	
Geldern, Lindenallee	100.000€
Weeze, Magdeburger Straße	225.000€

2.6.4. Ankauf und Ausbau von Objekten	
Geldern, Issumer Tor 2-4	80.000€
Geldern, Hartstraße 43	380.000€
Geldern, Issumer Straße 66	150.000€
Geldern, Issumer Straße 36	175.000€
Kevelaer, Bahnstraße 22	125.000€
Ankauf und Modernisierung diverser Immobilien	1.890.000€

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 2019 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

	2017	2018
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,9	2,6
Eigenkapitalrentabilität in %	8,7	4,0
Eigenkapitalquote in %	22,9	23,2
Durchschnittliche Miete in EUR/qm/mtl.	4,90	4,88
- Mietwohnungen:	4,97	5,02
- Gewerbeeinheiten:	4,19	3,78
Leerstandsquote am Bilanzstichtag in %	0,19	0,09
Fluktuationsquote in %	10,94	10,86
Cashflow in TEUR (= Jahresergebnis + Abschreibungen + Veränderungen langfristiger Rückstellungen)	2.140	1.691

3. Darstellung der Lage

3.1. Ertragslage

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2018 mit einem Jahresüberschuss von 479.335,74 € (Vorjahr 1.014.247,34 €) ab.

Die Ertragslage wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt. Der Hauptposten der Erlöse sind die Mieterträge, die insgesamt 6.698.561,71 € betragen und damit um ca. 137.180 € gegenüber dem Vorjahr angestiegen sind. Der Buchgewinn aus Veräußerungen mit ca. 109.850 € wirkt sich ebenfalls ertragssteigernd aus. Weiterhin werden auch in diesem Jahr Bestandserhöhungen aus der Abrechnung der Nebenkosten von ca. 26.380 € ausgewiesen.

Die Instandhaltungskosten stellen eine der wesentlichen Aufwandspositionen dar. Sie belaufen sich auf 1.164.872 € und liegen damit um 133.819 € über dem Vorjahreswert von 1.031.053 €. Wie schon im Vorjahr konnten die Planwerte nach unten korrigiert werden. Die übrigen Kosten der Hausbewirtschaftung sind um ca. 38.860 € gegenüber dem Vorjahreswert gestiegen.

Die Höhe der Abschreibungen ist im Vergleich zum Vorjahr um 85.620 € angestiegen. Sie belaufen sich auf ca. 1.211.748 €. Dies ist u.a. daraus resultierend, dass einige große Baumaßnahmen gegen Ende 2017 fertig gestellt wurden und sich nun die ganzjährige Abschreibung im Geschäftsjahr 2018 bemerkbar macht. Die Zinsaufwendungen sinken aufgrund des unverändert niedrigen Zinsniveaus weiterhin, im Geschäftsjahr um ca. 100.034 € auf ca. 857.634 €.

Nach den Ergebnissen der von der Finanzverwaltung durchgeführten Außensteuerprüfung für die Jahre 2013 - 2016 im Dezember 2018, wurde festgestellt, dass aufgrund der intensiven Geschäftstätigkeit der Genossenschaft, die erweiterte Kürzung bei der Ermittlung des Gewerbesteuermessbetrages bereits für das Geschäftsjahr 2016 nicht mehr in Anspruch genommen werden kann. Dies hat nun zur Folge, dass für die Gewerbesteuerzahlungen ab 2016 im Jahresabschluss 2018 entsprechende Rückstellungen gebildet wurden. Während im Berichtsjahr 2017 noch von einer Steuererstattung ausgegangen wurde, beträgt der Aufwand für Steuern vom Einkommen und Ertrag nun insgesamt ca. 471.410 € und stellt damit neben den Instandhaltungskosten eine zweite wesentliche Aufwandsposition dar.

Der Wirtschaftsplan für das Jahr 2019 weist eine gesicherte Ertragslage aus.

3.2. Vermögens- und Finanzlage, Liquidität

Die Bilanzsumme ist im Geschäftsjahr um TEUR 1.526,8 auf TEUR 52.117,1 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, die Rücklagendotierung aus dem Jahresüberschuss und in diesem Jahr besonders

die Steuerrückstellungen entsprechend aus. Die Eigenkapitalquote beträgt zum 31.12.2018 23,2 %.

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 2019.

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.

Ergänzend dazu werden die Daten zur Bevölkerungsentwicklung in der Region analysiert, um frühzeitig Veränderungen in den Nachfragetendenzen auf dem regionalen Wohnungsmarkt 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 Einschätzung der Geschäftsführung zu den Auswirkungen

gesetzgeberischer 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. Der Blick auf die Mietpreisgestaltung zeigt, dass auch weiterhin noch erhebliche Anpassungsspielräume bestehen.

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.

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.

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. Weitere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

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. 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 2019 einen guten Geschäftsverlauf.

Geldern, 05. Juni 2019

Der Vorstand


Petra Berges


Paul Düllings


Ulrich Janssen

B) Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

(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 31.12.2018

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		962,85	2.081,52
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.022.192,55		41.526.223,25
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.533.742,12		5.813.282,14
Grundstücke ohne Bauten	361.079,52		209.939,08
Betriebs- und Geschäftsausstattung	119.546,76		128.971,67
Anlagen im Bau	1.179.203,91		0,00
Bauvorbereitungskosten	232.935,06		90.963,87
Geleistete Anzahlungen	1.967,59	49.450.667,51	22.015,00
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	4.566,66		5.047,85
Andere Finanzanlagen	900,00	5.466,66	900,00
Anlagevermögen insgesamt		49.457.097,02	47.799.424,38
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.913.535,36		1.887.153,26
Andere Vorräte	12.872,31	1.926.407,67	11.995,90
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderung aus Vermietung	37.850,65		28.881,12
Sonstige Vermögensgegenstände	74.453,23	112.303,88	259.524,62
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		620.042,28	601.685,90
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		1.272,01	1.677,01
Bilanzsumme		52.117.122,86	50.590.342,19

Treuhandvermögen

Kautionskonto Volksbank an der Niers 629.003,32 € (Vorjahr: 613.497,15 €)

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder		1.066.090,00	1.064.230,00
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.513.400,00		1.413.400,00
Bauerneuerungsrücklage	5.244.400,00		4.944.400,00
Andere Ergebnisrücklagen	4.214.300,00	10.972.100,00	4.130.700,00
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	48,54		9,40
Jahresüberschuss	479.335,74		1.014.247,34
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 430.000,00	49.384,28	- 950.000,00
Eigenkapital insgesamt:		12.087.574,28	11.616.986,74
Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	290.617,17		0,00
Sonstige Rückstellungen	74.312,33	364.929,50	59.515,65
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.252.742,49		35.101.847,24
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.048,41		1.356.693,77
Erhaltene Anzahlungen	2.057.133,45		2.037.439,95
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.039,26		86.302,10
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250.433,35		322.361,00
Sonstige Verbindlichkeiten	10.222,12	39.664.619,08	8.965,32
davon aus Steuern: (10.222,12)			(8.965,32)
Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	230,42
Bilanzsumme		52.117.122,86	50.590.342,19

Treuhandverbindlichkeiten
Kautionskonten der Mieter 629.003,32 € (Vorjahr: 613.497,15 €)

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 1.1.2018 bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	6.698.561,71		6.561.385,02
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.325,27	6.716.886,98	15.982,71
Erhöhung des Bestandes bei unfertigen Leistungen		26.382,10	41.190,57
Sonstige betriebliche Erträge		276.691,58	183.730,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		- 3.001.754,44	- 2.829.074,65
Rohergebnis		4.018.206,22	3.973.213,83
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	- 466.651,29		- 432.674,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon Altersversorgung: 33.811,07 €	- 123.717,11	- 590.368,40	- 114.640,56 (31.072,03)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		- 1.211.748,05	- 1.126.127,25
Sonstige betriebliche Aufwendungen		- 238.475,19	- 200.624,32
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagenvermögens	304,81		330,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	647,00	951,81	134,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 857.633,69	- 957.667,61
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 471.410,17	34.155,49
Ergebnis nach Steuern		649.522,53	1.176.099,22
Sonstige Steuern		- 170.186,79	- 161.851,88
Jahresüberschuß		479.335,74	1.014.247,34
Gewinnvortrag		48,54	9,40
Einstellungen aus dem Jahresüberschuß in Ergebnisrücklagen		- 430.000,00	- 950.000,00
Bilanzgewinn		49.384,28	64.256,74

3. Anhang des Jahresabschlusses 2018 (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 Geldern 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

1. 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 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. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert.

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 Nutzfläche größer als Wohnfläche ist, werden die Herstellungskosten nach dem Verhältnis der Flächen aufgeteilt und mit 2 % für den Wohngebäudeanteil und mit 3 % für den Geschäftsbauanteil abgeschrieben.

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

Im Zugangsjahr ist der Monat der Fertigstellung maßgebend.

Die 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.

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.

2. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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 31.12.2018	Kumulierte Afa Stand 01.01.	Afa im Gj.	Veränderungen i. Z. m.			Zuschr.	Kumulierte Afa 31.12.2018	Buchwert am 31.12.2018	
	€	€	€	€	€	€		Zug.	Abg.	Umb.	€	€	€	
Immaterielle Vermögensgegenstände	38.480,44	177,31			38.657,75	36.398,92	1.295,98						37.694,90	962,85
Sachanlagen				+22.015,00										
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.109.318,83	782.560,40	304.555,08	-2.035,00	61.607.304,15	19.577.921,41	1.031.188,05		23.997,86				20.585.111,60	41.022.192,55
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.212.413,68	880.961,79			7.093.375,47	399.131,54	160.501,81						559.633,35	6.533.742,12
Grundstücke ohne Bauten	209.939,08	151.140,44			361.079,52									361.079,52
Betriebs- u. Geschäftsausstattung	167.439,32	6.705,30	1.129,94		173.014,68	38.467,65	16.130,21		1.129,94				53.467,92	119.546,76
Anlagen im Bau	0,00	1.128.778,88		+50.425,03	1.179.203,91									1.179.203,91
Bauvorbereitungskosten	90.963,87	192.993,22		-48.390,03	235.567,06	0,00	2.632,00						2.632,00	232.935,06
Geleistete Anzahlungen	22.015,00	1.967,59		-22.015,00	1.967,59									1.967,59
				-72.440,03										
	67.812.089,78	3.145.107,62	305.685,02	+72.440,03	70.651.512,38	20.015.520,60	1.210.452,07		25.127,80				21.200.844,87	49.450.667,51
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	6.375,00		750,00		5.625,00	1.327,15					268,81		1.058,34	4.566,66
Andere Finanzanlagen	900,00				900,00									900,00
	7.275,00		750,00		6.525,00	1.327,15					268,81		1.058,34	5.466,66
Anlagevermögen insgesamt:	67.857.845,22	3.145.284,93	306.435,02	-72.440,03 +72.440,03	70.696.695,13	20.053.246,67	1.211.748,05		25.127,80		268,81		21.239.598,11	49.457.097,02

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 1.913.535,36 € (Vorjahr 1.887.153,26 €) 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	4.729,92	2.071,50
Sonstige Vermögensgegenstände	2.067,98	37.304,63
Gesamtbetrag	6.797,90	39.376,13

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenpiegel:

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	1.413.400,00	0,00	100.000,00	0,00	1.513.400,00
(2) Bauerneuerungsrücklage	4.944.400,00	0,00	300.000,00	0,00	5.244.400,00
(3) Andere Ergebnisrücklagen	4.130.700,00	53.600,00	30.000,00	0,00	4.214.300,00

Sonstige Rückstellungen

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

Prüfungskosten 2018	17.500,00 €
Urlaubsreste 2018	20.204,00 €
interne Jahresabschlusskosten 2018	21.675,00 €
unterlassene Instandhaltung 2018	13.837,03 €
	<hr/>
	73.216,03 €
	<hr/> <hr/>

Für die Angestellten und Auszubildenden besteht eine zusätzliche Altersversorgung bei der Rheinischen Zusatzversorgungskasse. Die Aufwendungen für die GWS betragen in 2018 **33.811,07 €** (einschließlich Sanierungsgeld und Pauschalversteuerung).

Verbindlichkeiten

In den 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 Sicherung 1)
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
	€	€	€	€	€		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	37.252.742,49	2.268.234,89	34.984.507,60	5.454.437,26	29.530.070,34	36.586.326,21	GPR
Vorjahr	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
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	20.048,41	273,54	19.774,87	1.094,16	18.680,71	15.440,96	GPR
Vorjahr	1.356.693,77	52.142,76	1.304.551,01	234.789,81	1.069.761,20	1.352.017,30	GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.057.133,45	2.057.133,45					
Vorjahr	2.037.439,95	2.037.439,95					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.039,26	74.039,26					
Vorjahr	86.302,10	86.302,10					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	250.433,35	230.245,21	20.188,14	20.188,14			
Vorjahr	322.361,00	304.089,30	18.271,70	18.271,70			
Sonstige Verbindlichkeiten	10.222,12	10.222,12					
Vorjahr	8.965,32	8.965,32					
Gesamtbetrag	39.664.619,08	4.640.148,47	35.024.470,61	5.475.719,56	29.548.751,05	36.601.767,17	

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 periodenfremde Erträge in Höhe von 109.912,08 € angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung vom Anlagevermögen betreffen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 289.461,29 € angefallen, die erstmals den Gewerbesteueraufwand, hier 2016 – 2018, 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>4</u>	<u>4</u>
Technische Mitarbeiter	<u> </u>	<u> </u>
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte , etc. ¹	<u> </u>	<u>10</u>

Außerdem wurden: **2** Auszubildende beschäftigt

5. Mitgliederbewegung		
Anfang	<u>2018</u>	<u>23</u>
Zugang	<u>2018</u>	<u>2</u>
Abgang	<u>2018</u>	<u>2</u>
Ende	<u>2018</u>	<u>23</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr **vermehrt** / vermindert um¹ € 1.860,00

Die Haftungssummen haben sich im Geschäftsjahr vermehrt / vermindert um¹ €

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

¹ Zutreffendes fett schreiben

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes: ¹

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates: ^{1 2}

Gleißner, Guido, Weeze	Soldat
Miltner, Britta, Straelen	Zollbeamtin ²
Kleinenkuhnen, Klaus, Rheurdt	Bürgermeister Gemeinde Rheurdt
Leurs, Johannes, Geldern	Werkstattleiter 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 ¹
Fischer, Wieland, Geldern	Sozialarbeiter / Supervisor
Hufschmidt, Rainer, Kerken	Bankbetriebswirt
Ingenhaag, Bernd, Kevelaer	Verwaltungsfachwirt
Knorrek, Thomas, Geldern	Verwaltungsangestellter
Dahl, Friedrich, Geldern	gepr. Automobilverkäufer

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 31.12.2018 nicht eingetreten.

¹Einschließlich im Geschäftsjahr oder später ausgeschiedener Mitglieder

² Unter gesonderter Bezeichnung der Aufsichtsratsvorsitzenden

11. Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands:
Aufsichtsrat und Vorstand beschließen jeweils, der Mitgliederversammlung folgende
Verteilung des Bilanzgewinnes 2018 vorzuschlagen:

1. 1 % Gewinnanteile der Geschäftsguthaben nach dem Stande 01. Januar 2018 auszuschütten	10.642,30 €
2. eine Einstellung aus dem Bilanzgewinn 2018 in andere Ergebnisrücklagen vorzunehmen	38.700,00 €
3. und den Rest als Gewinnvortrag auszuweisen	<u>41,98 €</u>
	49.384,28 €

Geldern, 05. Juni 2019

Der Vorstand


Petra Berges


Paul Düllings


Ulrich Janssen

C) Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat in Erfüllung der ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2018 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 2016, dem Jahresabschluss 2017, dem Wirtschaftsplan, mit dem Ankauf und der Veräußerung von Immobilien, sowie dem Stand der laufenden Investitionsvorhaben insbesondere zur Schaffung von zusätzlichem preisgünstigem Wohnraum. Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat intensiv mit aktuellen steuerrechtlichen Fragen der Genossenschaft beschäftigt.

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 2018 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung) sowie den Lagebericht des Vorstandes geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben.

Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für das Jahr 2017 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 2018, 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, 05. Juni 2019


Britta Miltner



Gaststätte „Schwarzes Pferd“ in Geldern



Mietergärten in Kervenheim, Kopperskamp 58

Vorher



Nachher



Geldern, Friedrich-Spee-Straße 4-6 „Efeuhaus“