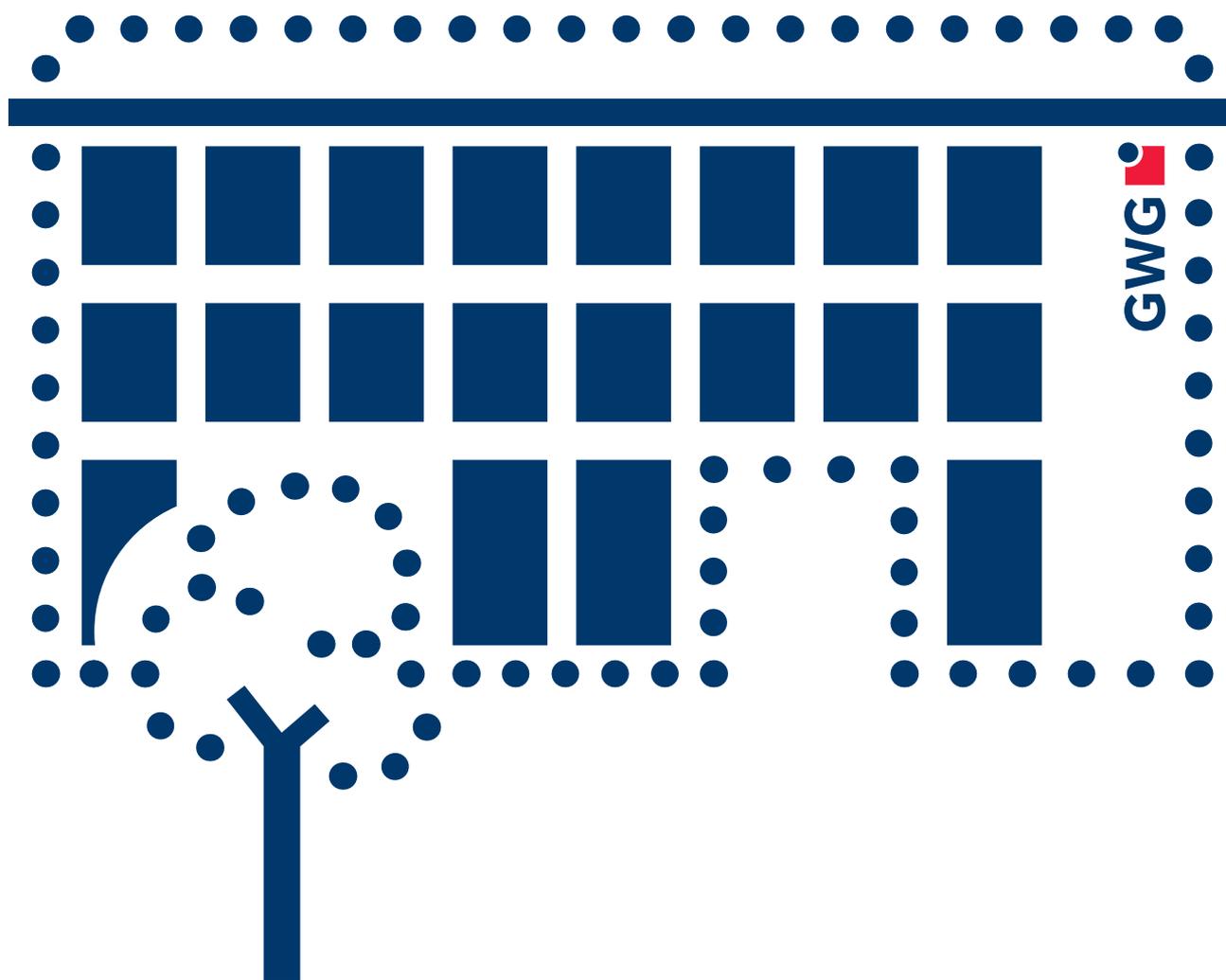


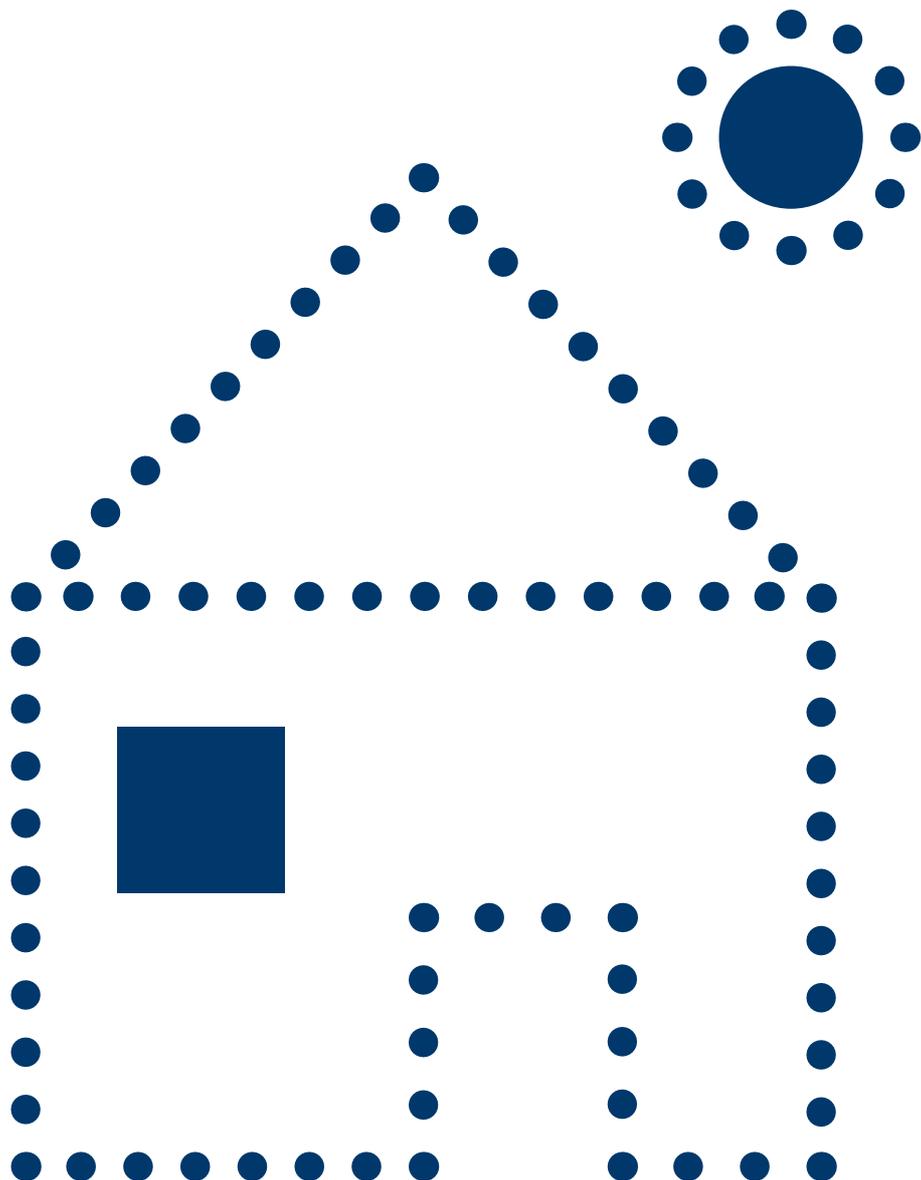
# DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018





# DER BERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

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



4.260 **Mitglieder** in 6 Wahlbezirken

83 **Vertreter** in der Vertreterversammlung

### **Aufsichtsratsvorsitzender**

Heinz Runde

### **Mitglieder des Aufsichtsrates**

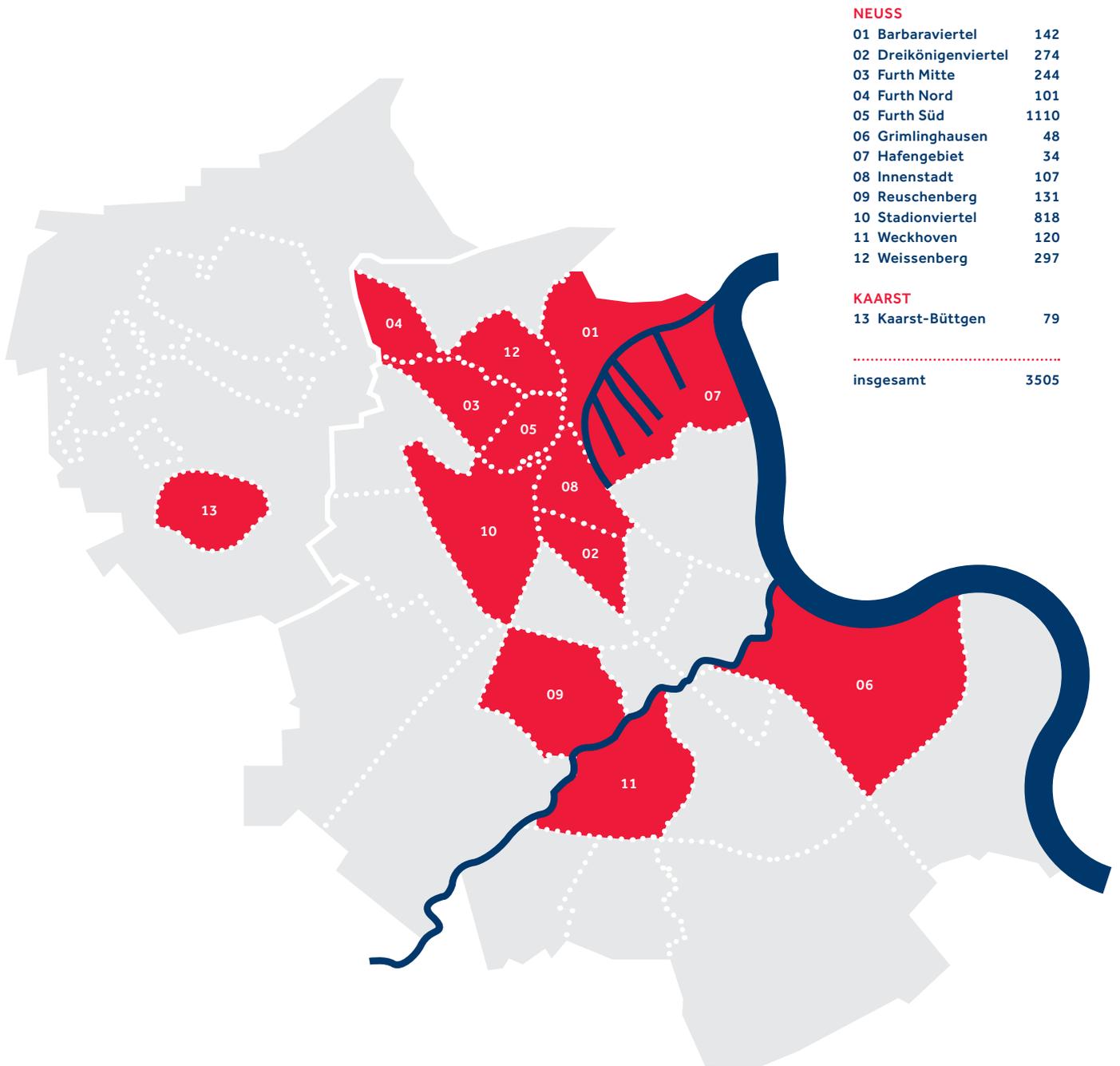
Dr. Horst Ferfers  
(Stellvertretender Vorsitzender)  
Alfred Feuchthofen  
Wilfried Fiedel (verstorben: 22.04.2019)  
Helmut Grahle  
Karlheinz Irnich  
Arno Jansen  
Karsten Mankowsky  
Angelika Quiring-Perl

### **Mitglieder des Vorstandes**

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

<b>Vorwort</b> .....	5
<b>Lagebericht des Vorstandes</b> .....	7
<b>I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	8
1. Wirtschaftliche Entwicklung .....	8
2. Die Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt .....	8
<b>II. Unternehmensentwicklung 2018</b> .....	10
<b>III. Finanzielle Leistungsindikatoren</b> .....	13
<b>IV. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit</b> .....	14
1. Grundstücksverkehr.....	14
2. Neubau .....	14
3. Modernisierung, Um- und Ausbau.....	16
4. Instandhaltung.....	16
5. Vermietungssituation .....	17
<b>V. GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH</b> .....	18
1. Bauträgertätigkeit .....	18
2. Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung .....	19
3. Vermietungstätigkeit.....	19
<b>VI. Darstellung der wirtschaftlichen Lage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.</b> .....	22
1. Ertragslage.....	22
2. Vermögens- und Finanzlage.....	22
3. Einhaltung des Förderzwecks .....	23
<b>VII. Risikobericht</b> .....	24
1. Risikomanagement.....	24
2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	24
3. Finanzierungsinstrumente.....	25
<b>VIII. Prognosebericht</b> .....	27
<b>IX. Prüfung des Geschäftsjahres 2017 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.</b> .....	28
<b>GWG im Überblick</b> .....	30
<b>Jahresabschluss</b> .....	31
1. Bilanz .....	32
2. Gewinn- und Verlustrechnung.....	34
3. Anhang .....	35
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	44

## Verteilung des Wohnungsbestandes



Verteilung des Wohnungsbestandes  
der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.  
in den Stadtgebieten Neuss und Kaarst,  
Stand 31.12.2018

## LIEBE LESERINNEN UND LESER,

ein zunehmend angespannter Wohnungsmarkt hat das Marktumfeld der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. auch in 2018 geprägt.

Obwohl dringend benötigt, werden Bauinvestitionen immer schwieriger. So sind die Bau- und Grundstückskosten in den vergangenen Monaten und Jahren ständig gestiegen. Die hohe Kapazitätsauslastung des Baugewerbes führt zu weiteren Hemmnissen hinsichtlich der Abwicklung von Baumaßnahmen. Trotz historisch günstiger Finanzierungsmöglichkeiten wird es immer herausfordernder, bezahlbaren Wohnraum zu errichten.

Insofern freuen wir uns, dass die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. gleichwohl zahlreiche Neubaumaßnahmen umsetzt, um ihre Mitglieder und diejenigen, die es werden wollen, bei der Suche nach Wohnraum zu unterstützen. Auch im Geschäftsjahr 2018 konnten wieder Neubauwohnungen an ihre künftigen Bewohner übergeben werden.

Bei einem Wohnungsunternehmen, das auf eine fast 120-jährige Tradition zurückblicken kann, versteht es sich von selbst, dass auch die Pflege und Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes eine zentrale Aufgabe ist, der wir uns stellen.

Diese Investitionen wären ohne gute wirtschaftliche Eckdaten nicht möglich. Insofern freuen wir uns, Ihnen auf den nachfolgenden Seiten ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2018 zu präsentieren.

**Ulrich Brombach**  
(Vorstand)

**Hannelore Staps**  
(Vorstand)

**Stefan Zellnig**  
(Vorstand)





# LAGEBERICHT DES VORSTANDES





## GESAMTWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### Wirtschaftliche Entwicklung

Die globale Wirtschaftsentwicklung ist derzeit durch zahlreiche Risiken gekennzeichnet. Trotz der sich hieraus ergebenden Prognoseunsicherheit gehen die wirtschaftlichen Institute für die Jahre 2019 und 2020 weiter von einem Aufwärtstrend der Weltwirtschaft aus. Hierbei wird in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur treibende Kraft sein.

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr 2018 wieder ab. Ursächlich hierfür war ein Nachlassen der Exportdynamik. Insgesamt ergibt sich ein Zuwachs beim Bruttoinlandsprodukt um 2,0 %. Auch für die Jahre 2019 und 2020 werden Zuwächse von 1,8 bzw. 1,6 % vorhergesagt. Als besondere Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eines ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens (Brexit) sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen.

In Deutschland hat das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 um 1,7 % zugenommen. Für die Jahre 2019 und 2020 werden Zuwächse in Höhe von 1,4 % bzw. 1,1 % erwartet. Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft ging in 2018 in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen an-

geregt wird. Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft aufgrund ihrer Exportorientierung besonders anfällig ist.

Im Dezember 2018 waren in Deutschland 2.210.000 Menschen arbeitslos (- 175.000 gegenüber Dezember 2017). Die Erwerbslosenquote betrug damit 4,9 % und konnte nochmals gesenkt werden (Dezember 2017: 5,3 %).

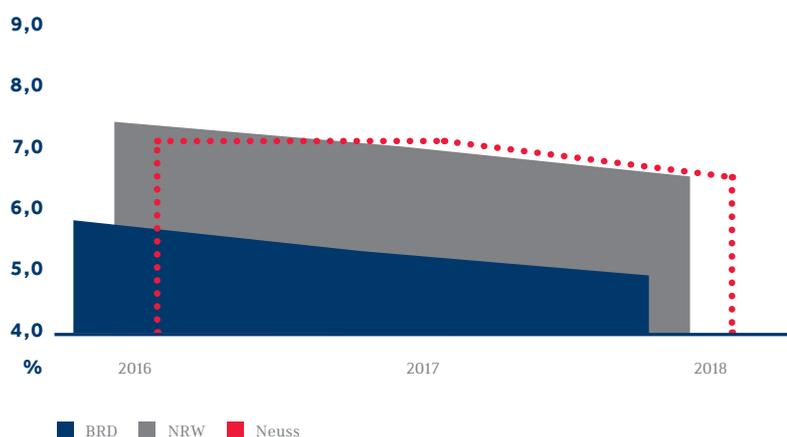
### Die Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten 7 Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz erheblicher Belebung bei weitem nicht erreicht.

Neu- und Wiedervermietungsmieten erhöhten sich deutschlandweit um 4,5 % auf durchschnittlich 7,99 €/m<sup>2</sup>. Regional verlief die Mietentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 % an. Auch wenn dieser Anstieg etwas schwächer als im Vorjahr ist (+ 6,3 %), spannen sich die Wohnungsteilmärkte immer mehr an.

Die Betriebskosten haben sich bei den Unternehmen, die im Gesamtverband der Wohnungswirtschaft organisiert sind, im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 €/m<sup>2</sup> vorauszahlen und damit nur 4 Cent/m<sup>2</sup> mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar um 1 Cent/m<sup>2</sup> gesunken und liegen jetzt bei 1,90 €/m<sup>2</sup>.

Entwicklung der Arbeitslosenquote im Vergleich



## GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN BLEIBT BEZAHLBAR

Zum Ende des neunzehnten Jahrhunderts wurden überall in Deutschland die ersten Wohnungsgenossenschaften gegründet. Einer der Hauptgründe war, dass das genossenschaftliche Modell den Menschen die Möglichkeit eröffnete, zu bezahlbaren Preisen gut und sicher wohnen zu können. Seitdem haben sich das politische System sowie die wirtschaftlichen und gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen des Wohnens bereits mehrfach geändert.

Heute aber wird in vielen Städten Deutschlands erneut die Frage gestellt, wie man immer höher steigende Mieten am effektivsten begrenzen und Wohnen zu vertretbaren Konditionen für breite Schichten der Bevölkerung wieder möglich machen kann. Auch in Neuss ist das so. Und wie

schon vor über 100 Jahren lautet eine der richtigen Antworten: Wohnen in Genossenschaften.

In § 2 der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist festgehalten: „Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnversorgung (gemeinnütziger Zweck) der Mitglieder der Genossenschaft. Sie überlässt die Wohnungen zu angemessenen Preisen.“ Dass dies keine schön klingende Worthülse ist, sondern gelebte Geschäftspolitik, lässt sich schon durch wenige Zahlen belegen: So liegt die Durchschnittsmiete für alle im Geschäftsjahr 2018 neu bezogenen Wohnungen bei 6,48 €/m<sup>2</sup>. Das arithmetische Mittel der Mieten sämtlicher Wohnungen im Genossenschaftsbestand liegt zum 31.12.2018

bei 6,10 €/m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: Die für Neuss von der F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH für 2018 ermittelte Marktmiete liegt bei 8,50 €/m<sup>2</sup>.

Sowohl im Neubau als auch bei Modernisierungen und im unsanierten Bestand liegen die Mieten bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. durchweg unter den Möglichkeiten des Marktes. Dies ist in den vergangenen 118 Jahren so gewesen und wird weiterhin so bleiben. Unabhängig von äußeren Einflüssen wie steigenden Baukosten gilt nämlich: Die Genossenschaft ist niemals der Gewinnmaximierung, sondern den Interessen ihrer Mitglieder verpflichtet. Sie bewirtschaftet ihre Wohnungen nachhaltig, und zwar einzig zu dem in § 2 ihrer Satzung bestimmten Zweck.



Neubau Lützowstraße 5, Neuss



## UNTERNEHMENSENTWICKLUNG 2018

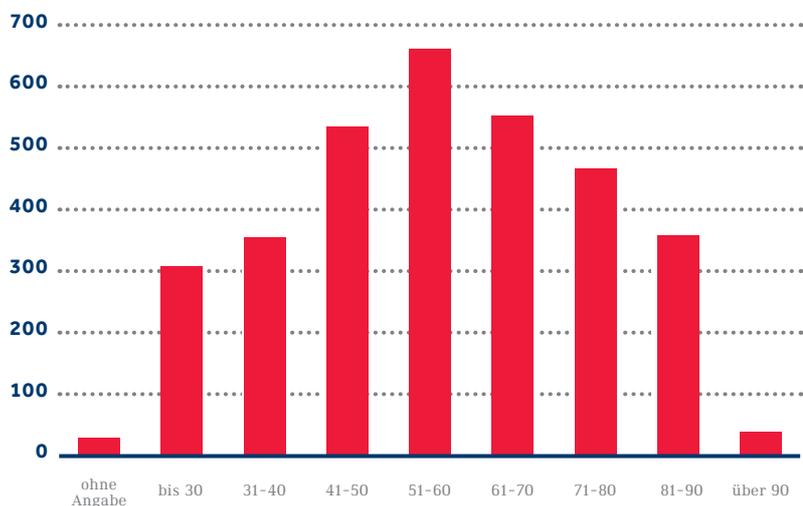


Neubau Einfamilienhäuser Augustastraße 38 – 42c, Neuss

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weist unverändert sehr gute wirtschaftliche Eckdaten auf.

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

Altersstruktur unserer Mitglieder



Wiederum erhält die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bei Bewertungen durch darlehensgebende Banken gute Urteile und damit einhergehend sehr gute Darlehensbedingungen. In einer jährlichen Bonitätsbeurteilung durch die Deutsche Bundesbank wurde die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erneut als „notenbankfähig“ eingestuft. Finanzierungs- und Liquiditätssicherheit waren damit auch im Geschäftsjahr 2018 gewährleistet.

Die Situation auf dem Neusser Wohnungsmarkt ist bereits seit einigen Jahren deutlich nachfrageorientiert und spannt sich zunehmend an. Insbesondere „bezahlbarer“ Wohnraum wird in erheblichem Maße nachgefragt.

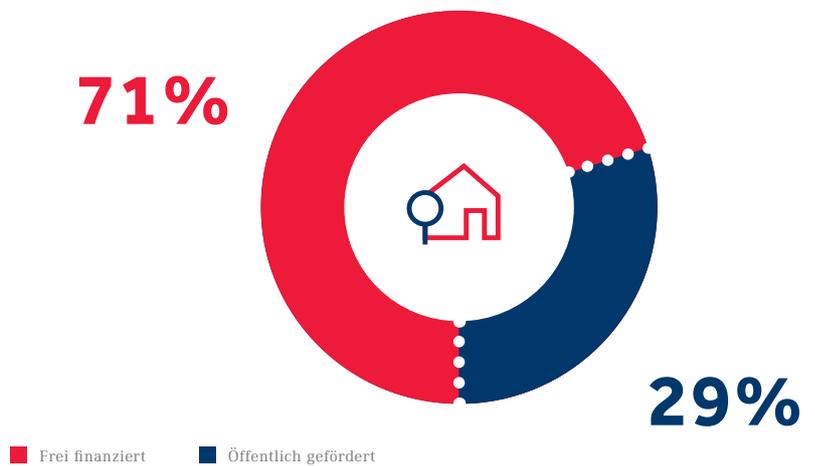
Die Vermietungssituation bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellte sich im Geschäftsjahr 2018 wiederum sehr gut dar. So sind keine Leerstände infolge von Vermietungsschwierigkeiten zu verzeichnen. Soweit Leerstände vorhanden sind, können diese vielmehr auf Modernisierungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen zurückgeführt werden. Es handelt sich also um sogenannte „strategische Leerstände“.

Aus heutiger Sicht sind kurz- und mittelfristig zudem keine Entwicklungen ersichtlich, die eine negative Änderung der Vermietungssituation für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. befürchten lassen. Auch langfristig ist sowohl für den Neusser als auch für den Kaarster Wohnungsmarkt nicht von einem Sinken, sondern vielmehr von einem Anstieg der Bevölkerungszahl auszugehen, so dass die Nachfrage nach geeignetem Wohnraum voraussichtlich noch zunehmen wird. Soweit der demographische Wandel zu einer älter werdenden Gesellschaft führen wird, ergeben sich hierdurch besondere Herausforderungen für den Wohnungsmarkt. Diesen begegnet die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. durch die Entwicklung und ständige Anpassung geeigneter Strategien bei der Modernisierung ihrer Bestandsimmobilien und der Entwicklung von Neubaumaßnahmen.

Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2018 beträgt T€ 2.506 (Vorjahr: T€ 2.978). Die Bilanzsumme ist von T€ 195.628 auf T€ 202.537 angestiegen. Das Eigenkapital konnte im Geschäftsjahr 2018 erhöht werden. Es beträgt nunmehr T€ 67.382 (Vorjahr: T€ 65.241). Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. kann damit eine sehr gute Eigenkapitalquote von 33 % (Vorjahr: 33 %) ausweisen. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 2018 T€ 24.463 (Vorjahr: T€ 24.011).

Freie Mieterhöhungen, also Mieterhöhungen, die nicht auf Modernisierung o. ä. zurückzuführen sind, wurden im Geschäftsjahr 2018 nicht ausgesprochen. Höhere Netto-Kaltmieten wur-

Anteil Wohnungen nach Finanzierungsart



den nach abgeschlossenen Modernisierungen und bei Mieterwechseln erzielt. Auch durch den Erstbezug von Neubaumaßnahmen wurden zusätzliche Mieteinnahmen generiert. Der durchschnittliche Mietzins bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. lag im Dezember 2018 bei 6,10 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 6,08 €/m<sup>2</sup>/Monat).

Per 31.12.2018 waren 4.260 Mitglieder (Vorjahr: 4.255) mit 59.325 gezeichneten Geschäftsanteilen (Vorjahr: 59.177) und einem Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 9.185 (Vorjahr: T€ 9.159) in der Mitgliederliste eingetragen.

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2018 über 728 Häuser (Vorjahr: 716) mit 3.505 Wohneinheiten (Vorjahr: 3.468) und 15 Gewerbeeinheiten (Vorjahr: 16). Im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. befinden sich darüber hinaus 1.371 Garagen und Tiefgarageneinstellplätze (Vorjahr: 1.387).

Von den 3.505 Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sind 1.026 Wohnungen öffentlich gefördert und 2.479 Wohnungen freifinanziert.

## MIETWOHNUNGSMARKT NEUSS

	Vorjahr	2018
Wohngebäude in Neuss am 31.12.	30.428	*
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.	75.510	*
davon: öff. geförderte Wohnungen Einkommensgruppe A + B insgesamt (inkl. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)	6.769	6.658
davon: öff. geförderte Mietwohnungen Einkommensgruppe B	796	806
Baugenehmigungen Wohnungen insgesamt	349	*
Baufertigstellungen Wohnungen insgesamt	267	*
Häuser im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	716	728
Wohnungen im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	3.468	3.505
Marktanteil der GWG e.G.	4,6 %	*

Die F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg hat mit dem F + B Mietspiegelindex 2018 wiederum eine aktuelle Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland vorgelegt. Demnach beträgt die Durchschnittsmiete für eine 65 m<sup>2</sup>-Wohnung in Deutschland 6,92 €/m<sup>2</sup>. Neuss belegt in dieser Studie mit einer Durchschnittsmiete von 7,54 €/m<sup>2</sup> Rang 48 unter den teuersten Städten Deutschlands. Kaarst belegt mit einer Durchschnittsmiete von 7,47 €/m<sup>2</sup> den 54. Rang.

Neben der Analyse der Angaben aus den Mietspiegeln betrachtet die F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH auch die Marktmieten. In ihrem Mietenbarometer Wohnen (Datenstand: 4. Quartal 2018 einschließlich) weist sie im arithmetischen Mittel für Neuss im Jahr 2018 eine Marktmiete von 8,50 €/m<sup>2</sup> aus. Für Bestandswohnungen (mindestens drei Jahre alt, zwei bis vier Zimmer, 50 bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, normale Ausstattung) wird die durchschnittliche Marktmiete mit 8,40 €/m<sup>2</sup>

etwas geringer angegeben, im Neubaubereich (höchstens drei Jahre alt) liegt die Marktmiete der Studie nach im arithmetischen Mittel bei 10,10 €/m<sup>2</sup>.

Für Kaarst wird in derselben Erhebung eine Marktmiete von 8,52 €/m<sup>2</sup> ausgewiesen. Für Bestandswohnungen wird die durchschnittliche Marktmiete mit 8,32 €/m<sup>2</sup> angegeben, im Neubaubereich liegt die Marktmiete im arithmetischen Mittel bei 10,42 €/m<sup>2</sup>.

\* Die Zahlen lagen bei Druckbeginn noch nicht vor



## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Im Einzelnen entwickelten sich im Zeitraum:

		2016	2017	2018
Bilanzsumme	T€	185.676	195.628	202.537
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	23.418	24.011	24.463
Investitionen - davon Instandhaltung	T€	11.913 3.393	15.627 3.496	13.624 3.981
Geschäftsguthaben	T€	9.378	9.479	9.477
Eigenkapital	T€	62.509	65.241	67.382
Eigenkapitalquote	%	34	33	33
Jahresüberschuss	T€	2.527	2.978	2.506
Cash Flow	T€	7.185	7.862	7.938
Leerstandsquote davon mangels Bewerber	%	2,33 0,00	1,61 0,00	3,20 0,00
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen eigenen Garagen		3.434 1.322	3.468 1.387	3.505 1.371
Zahl der Mitglieder Geschäftsanteile		4.212 58.728	4.255 59.177	4.260 59.325



## WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE TÄTIGKEIT

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erneut nachhaltige Investitionen in den Neubau, die Modernisierung sowie in die Instandhaltung vorgenommen.

Das Investitionsvolumen betrug T€ 13.624 (Vorjahr: T€ 15.627). Bezogen auf eine Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 244.378 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 241.418 m<sup>2</sup>) entspricht dies einem Investitionsvolumen in Höhe von 55,75 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 60,01 €/m<sup>2</sup>).

### 1. Grundstücksverkehr

Im Geschäftsjahr 2018 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. keine Grundstücksankäufe getätigt. Verkauft wurden jeweils eine Wohnung in der Goethestraße 48 und in der Weberstraße 70.

### 2. Neubau

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Baumaßnahmen abgeschlossen:

#### Augustastraße 38-42c · Neuss

Neubau von acht öffentlich geförderten und drei freifinanzierten Mieteinfamilienhäusern mit Einzelgaragen

#### Lützowstraße 8a · Neuss

Neubau von 14 Wohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) mit Anschluss an die bestehende Tiefgarage und Neubau von zwei Einfamilienhäusern

#### Lützowstraße 5 · Neuss

Neubau von 14 öffentlich geförderten Wohneinheiten mit Tiefgarage und Garagenhof

## ENERGETISCHE SANIERUNG IM BARBARAVIERTEL

Im Neusser Barbaraviertel wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in den Jahren 2019 bis 2021 insgesamt 27 Häuser mit 142 Wohnungen energetisch sanieren. Durch die prognostizierten hohen Heizkosteneinsparungen bei lediglich moderaten Mieterhöhungen sollen die Warmmieten nach der Fertigstellung nicht wesentlich höher ausfallen als vor Beginn der Maßnahme. Die energetische Sanierung wird mit Mitteln aus dem Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW öffentlich gefördert.

Die Häuser Heerdter Straße 42-60, Yorckstraße 1-13, Düsseldorfer Straße

102-116 und Gneisenaustraße 2-14 wurden in den Jahren 1912 bis 1927 errichtet. Nach Sanierungsarbeiten in den Jahren 1989-1992 weisen sie heute wieder größeren Instandsetzungsbedarf auf. Außerdem wurden erhebliche Einsparpotenziale für den Energieverbrauch identifiziert. Im Rahmen einer Informationsveranstaltung wurden die betroffenen Mieter bereits im September 2018 über die anstehenden Baumaßnahmen umfassend informiert.

Geplant sind neben der Erneuerung der Heizungsanlage unter anderem der Einbau einer Kellerdeckendäm-

mung, der Einbau neuer, besser gedämmter Fenster mit höherem Schallschutz, die Erneuerung der Dachdeckung und -dämmung sowie der Austausch sämtlicher Haus- und Wohnungseingangstüren. Einige Dachgeschosswohnungen erhalten außerdem neue Loggien, der begrünte Innenhof wird überarbeitet.

Die Sanierungsmaßnahme wird in fünf Bauabschnitten, beginnend ab Anfang 2019 bis voraussichtlich Mitte 2021, durchgeführt.

---

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Bau-  
maßnahmen begonnen bzw. fortgeführt:

**Glehner Weg 17-17g · Neuss**

Neubau von acht Mieteinfamilienhäusern (öffent-  
lich gefördert und freifinanziert) mit Stellplät-  
zen

**Glehner Weg 17h und 17i · Neuss**

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

**Freiheitstraße 30, 30a und 30b · Neuss**

Neubau von zwei Atriumhäusern und einem  
Punkthaus mit insgesamt 44 Wohneinheiten  
(öffentlich gefördert und freifinanziert) mit  
gemeinsamer Tiefgarage

**Fesserstraße 18-18a, 20-20a · Neuss**

Neubau von Mehrgenerationenhäusern mit einer  
öffentlich geförderten Demenz-Gruppenwoh-  
nung und 40 Wohneinheiten (öffentlich geför-  
dert und freifinanziert) mit Tiefgarage

Als weitere Neubauvorhaben sind ab 2019 vor-  
gesehen:

**Danziger Straße · Kaarst**

Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit ins-  
gesamt 24 Wohneinheiten (öffentlich gefördert  
und freifinanziert) mit oberirdischen Stellplät-  
zen

**Annostraße 55-75 · Neuss**

Abriss von Bestandsgebäuden und Neubau von  
öffentlich geförderten und freifinanzierten  
Wohneinheiten mit Tiefgarage

**Karlsforster Straße · Kaarst**

Neubau von 53 Wohnungen (öffentlich gefördert  
und freifinanziert) mit Tiefgarage



Neubau Glehner Weg 17-17g, Neuss

### 3. Modernisierung, Um- und Ausbau

Bei Investitionen in den Wohnungsbestand wird Wert auf die qualitative Steigerung des Wohnumfeldes, gute Wohnungszuschnitte, energetische Optimierung sowie den Abbau von Barrieren gelegt. Investitionen in den Bestand müssen den Anforderungen an eine qualitative Weiterentwicklung entsprechen und werden auf Grundlage einer Portfolio-Analyse geplant und umgesetzt. Für Modernisierungen und für Um- und Ausbau wurden in 2018 T€ 1.237 (Vorjahr: T€ 501) aufgewandt.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden folgende Baumaßnahmen fertiggestellt:

#### **Stauffenbergpark: Bismarckstraße 44, 46 · Neuss**

Energetische Modernisierung von zwei Wohnhäusern mit insgesamt zwölf Wohneinheiten

#### **Stauffenbergpark: Stauffenbergstraße 1, 2, 9, 10 · Neuss**

Energetische Modernisierung von vier Wohnhäusern mit insgesamt 20 Wohneinheiten

Folgende Maßnahmen werden in 2019 fertiggestellt, fortgeführt bzw. voraussichtlich begonnen:

#### **Viktoriastraße 25 · Neuss**

Generalmodernisierung von drei Wohneinheiten

#### **Tulpenstraße 35 · Neuss**

Generalmodernisierung von einem Einfamilienhaus

#### **Tulpenstraße 65 · Neuss**

Umbau von zwei Einzelwohnungen zu einem Einfamilienhaus

#### **Mühlenstraße 62 · Neuss**

Energetische Modernisierung von 45 Wohneinheiten

#### **Carlo-Mierendorff-Straße 22-25 · Neuss**

Energetische Modernisierung von 48 Wohneinheiten

#### **Barbaraviertel · Neuss**

Energetische Modernisierung von 142 Wohneinheiten

#### **Römerstraße 91-95 · Neuss**

Energetische Modernisierung von 32 Wohneinheiten

#### **Fesserstraße 16 · Neuss**

Energetische Modernisierung und Umbau einer Flüchtlingsunterkunft zu zwölf Wohneinheiten

### 4. Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden in 2018 T€ 3.981 (Vorjahr: T€ 3.496) aufgewandt. In 2018 wurden insgesamt 298 Wohnungen (Vorjahr: 224) einzelmodernisiert bzw. instandgesetzt. Hierfür wurden T€ 1.209 (Vorjahr: T€ 1.050) aufgewandt.



Generalmodernisierung Viktoriastraße 25, Neuss

---

## 5. Vermietungssituation

Am 31.12.2018 verfügte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. über einen Wohnungsbestand von 3.505 Wohneinheiten (Vorjahr: 3.468). Die Wohnfläche betrug 241.925 m<sup>2</sup> (Vorjahr: 238.925 m<sup>2</sup>). Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus der Fertigstellung und der Vermietung der Objekte in der Lützowstraße und der Augustastraße in Neuss.

Im Dezember 2018 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 112 Wohnungen leer (Vorjahr: 56). Dies entspricht 3,20 % (Vorjahr: 1,61 %) des Wohnungsbestandes.

68 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen, 14 Wohnungen wegen geplantem Abriss, 27 Wohnungen wegen späterer Vermietung (bereits vereinbarte Mietverhältnisse, die zu einem späteren Zeitpunkt beginnen) und drei Wohnungen wegen Verkaufs leer. Wie im Vorjahr gab es keine Wohnung, die aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stand.

Dieses Ergebnis ist für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sehr gut, zumal in 2018 272 Mieterwechsel (Vorjahr: 318) zu verzeichnen waren. Die Fluktuationsquote für das Geschäftsjahr 2018 lag mit 7,8 % unter derjenigen des Vorjahres (Vorjahr: 9,2 %).

Nach den Ergebnissen der Mieterbefragung, die auch in 2018 wieder regelmäßig durchgeführt wurde, sind die Hauptgründe für einen Woh-

nungswechsel nach wie vor in der Änderung der Lebenssituation zu finden. Der Wegzug in eine andere Stadt und Wohngegend war bei den angegebenen Umzugsgründen ein wesentlicher Faktor. Zunehmend werden Wohnungen auch wegen des Todes der Bewohner bzw. eines notwendig werdenden Umzugs in ein Heim zurückgegeben. Mangelnde Ausstattung, die Mietpreishöhe oder die Unzufriedenheit mit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wurden auch im Jahr 2018 nur vereinzelt als Auszugsgrund genannt.

Ebenfalls befragt werden Bewohner nach dem Neubezug von Genossenschaftswohnungen. Auch bei diesen Bewohnern war die Zufriedenheit mit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und ihren Dienstleistungen sehr hoch.

Von insgesamt 1.371 Garagen und Tiefgaragenstellplätzen (Vorjahr: 1.387) im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. standen im Dezember 2018 108 Einheiten (Vorjahr: 109) leer. Leerstände ergaben sich nach wie vor im Schwerpunkt bei den Tiefgaragen, die bauordnungsrechtlich gefordert wurden, aber nicht der tatsächlichen Nachfrage entsprechen.



## GWG – GESELLSCHAFT FÜR WOHNUNGS- UND GEWERBE-BAU GMBH

Die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH wurde im Jahr 1990 als 100 %ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. gegründet.

Hauptgeschäftsfelder der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH sind das Bauträgergeschäft sowie die Wohnungseigentums- und Mietverwaltung. Darüber hinaus betätigt sich die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH auch als Vermieterin von Wohn- und Gewerbeeinheiten. Hierzu zählt zum Beispiel die Vermietung von Kindertageseinrichtungen an die Stadt Neuss und die Stadt Kaarst. Schließlich erbringt die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Rahmen eines Geschäftsbesorungsvertrages Leistungen (z. B. Bau- und Objektbetreuungsleistungen) für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-

be-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 375 (Vorjahr: T€ 431). Dadurch, dass das Jahresergebnis der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH wesentlich durch das Bauträgergeschäft beeinflusst wird, ergeben sich bei der Höhe des Jahresüberschusses enorme Schwankungsbreiten. Dies ist darauf zurückzuführen, dass Bauträgerprojekte nicht innerhalb eines Jahres abgewickelt werden und somit Aufwendungen und Erträge auseinanderfallen können.

Insgesamt liegt das Jahresergebnis 2018 deutlich oberhalb des Ansatzes des Wirtschaftsplans. Positiv hierbei hat sich auch eine Steuerrückstattung im Zusammenhang mit § 13b UStG ausgewirkt.

### 1. Bauträgertätigkeit

In 2018 wurden 15 Wohnungen aus dem Projekt Eigentumswohnungen am Platzer Höhenweg in Bergisch Gladbach an die Erwerber übergeben. Die entsprechenden Verkäufe sind überwiegend



Neubau Kita „Erftstraße“, Kaarst

---

bereits im Geschäftsjahr 2017 erfolgt. Eine weitere Bauträgermaßnahme in Bergisch Gladbach (Neubau von acht Einfamilienhäusern Im Aehlemaar) befindet sich in der Planung.

## 2. Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2018 wie im Vorjahr 31 Eigentümergemeinschaften mit insgesamt 680 Wohnungen und 619 Garagen bzw. Stellplätzen. Im Bereich der Mietwohnungsverwaltung wurden 37 Wohnungen (Vorjahr: 19) und acht Garagen bzw. Stellplätze (Vorjahr: acht) betreut. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2018 T€ 244 (Vorjahr: T€ 225).

## 3. Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 2018 T€ 333 (Vorjahr: T€ 207).

Im Geschäftsjahr 2018 hat die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH zwei weitere Kindertageseinrichtungen an die Stadt Neuss bzw. die Stadt Kaarst übergeben. Derzeit befindet sich eine weitere Kindertageseinrichtung in der Planungsphase.

Darüber hinaus ist die Errichtung und Vermietung von neun Mieteinfamilienhäusern (davon sechs öffentlich gefördert) an der Danziger Straße in Kaarst vorgesehen.

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



Neubau Kita „Am Hummelbach“, Neuss

## NEUBAU KINDERTAGESSTÄTTEN

Im November 2017 wurde mit der Kita „Mullewapp“ an der Eichendorffstraße im Neusser Dreikönigenviertel die erste von der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH errichtete Kindertagesstätte eröffnet. Im Geschäftsjahr 2018 sind mit der Kita „Am Hummelbach“ in Neuss-

Weckhoven und der Kita „Erfststraße“ in Kaarst zwei weitere Kindertagesstätten hinzugekommen.

Architekt aller drei Einrichtungen ist Richard Wichmann aus Neuss, als Betreiber fungiert jeweils das Deutsche Rote Kreuz, Kreisverband Neuss

e.V. Pächterin der beiden Kitas auf Neusser Stadtgebiet ist die Stadt Neuss, Pächterin der Kita „Erfststraße“ ist die Stadt Kaarst. Zurzeit befindet sich bereits eine weitere Kindertagesstätte in Planung, die bis 2020 an der Eichenallee in Neuss-Norf entstehen soll.



Freuen sich über die Fertigstellung der Kita „Erfststraße“ in Kaarst: Stefan Zellnig (Vorstand GWG), Dr. Sebastian Semmler (Beigeordneter Stadt Kaarst), Dr. Ulrike Nienhaus (Bürgermeisterin Stadt Kaarst), Solveig Hengst (Vorstand DRK), Yvonne Nolden (Kita-Leiterin), Frank Kasper (DRK), Richard Wichmann (Wichmann Architekten Ingenieure GmbH), Ulrich Brombach (Vorstand GWG), vlnr.

## NEUBAU GRUPPENWOHNUNG FÜR DEMENZIELL ERKRANKTE

An der Fesserstraße/Ecke Römerstraße errichtet die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. einen Neubau mit insgesamt 41 Wohnungen. Eine der Wohnungen ist konzipiert als Gruppenwohnung für eine selbstbestimmte Wohngemeinschaft mit zehn Bewohnern, die an einer demenziellen Erkrankung leiden. Die Planung stammt aus dem Hause Gritzmann Architekten aus Neuss, die Wohngemeinschaft wird begleitet von der Agentur für Wohnkonzepte aus Köln. Mit der Gruppenwohnung schafft die Genossenschaft ein neues, zukunftsweisendes Angebot für ihre Mitglieder.

Das Wohnkonzept sieht vor, dass die demenzkranken Bewohner eine Ge-

meinschaft bilden, wobei sie von ihren jeweiligen Angehörigen unterstützt werden. Diese können sich individuell so einbringen, wie es ihnen jeweils zeitlich möglich ist. Jeder Mitbewohner verfügt über ein eigenes Zimmer, außerdem gibt es gemeinschaftlich nutzbare Räume, wie einen großen Wohn- und Essbereich mit offener Küche und einen Sinnesgarten mit Terrasse.

Das Zusammenleben und die mit der Zeit wachsenden persönlichen Beziehungen zwischen den Bewohnern sind besonders wichtige Aspekte dieses Wohnkonzeptes. Sie bilden die Grundlage für gegenseitige Unterstützung, wodurch letztlich eine hohe Selbst-

bestimmung der Bewohner möglich wird. Dabei werden sie 24 Stunden lang von einem Pflegedienst betreut, und zwar von zwei Personen tagsüber und von einer Person in der Nacht. Der Pflegedienst wird von den Bewohnern gemeinschaftlich in eigener Verantwortung ausgewählt und beauftragt, wobei sie von der Agentur für Wohnkonzepte beraten und unterstützt werden.

Die Fertigstellung des Wohngebäudes ist für Herbst 2020 geplant. 36 Wohnungen sowie die Wohngruppe sind öffentlich geförderter Wohnraum, vier Wohnungen sind freifinanziert.





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

### 1. Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 2.506 (Vorjahr: T€ 2.978).

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

Auch die gute Zahlungsmoral der Mitglieder der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. trägt hierzu bei. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2018 in Höhe von T€ 47 (Vorjahr: T€ 49). Dies entspricht 0,26 % des Jahresmietsolls (Vorjahr: 0,27 %).

Die Ertragslage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellt sich nach alledem als

langfristig gesichert dar. Dies verdeutlichen auch der für das Geschäftsjahr 2019 vorliegende Wirtschaftsplan und die Vorausschau auf künftige Geschäftsjahre.

### 2. Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2018 von T€ 195.628 auf T€ 202.537 erhöht.

Es wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von T€ 13.624 (Vorjahr: T€ 15.627) vorgenommen. Hierbei entfielen T€ 9.643 (Vorjahr: T€ 10.993) auf Neu-, Um- und Ausbau sowie Modernisierung und T€ 3.981 (Vorjahr: T€ 3.496) auf Instandhaltungsmaßnahmen.

Dies entspricht einem Investitionsvolumen in Höhe von 55,75 €/m<sup>2</sup>/Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 60,01 €/m<sup>2</sup>). Von den Gesamtinvestitionen in Höhe von T€ 13.624 (Vorjahr: 15.627 T€) wurden Investitionen in Höhe von T€ 9.643 (Vorjahr: T€ 12.131) aktiviert.

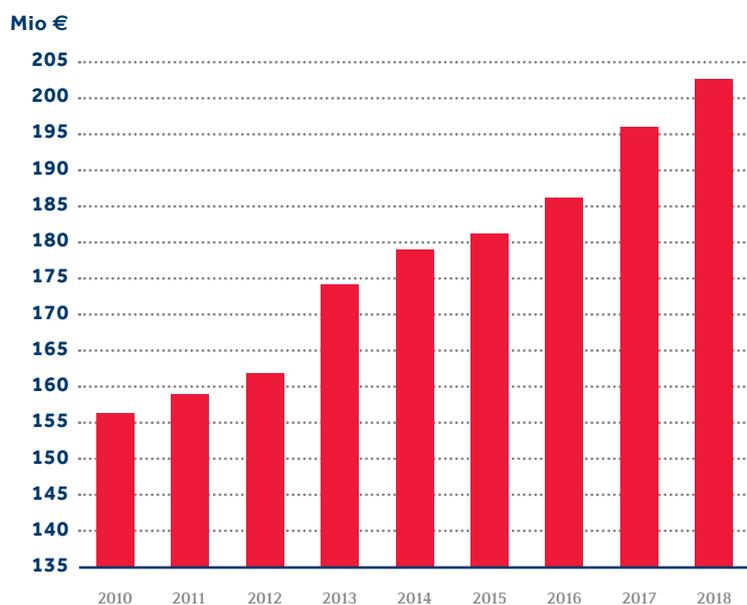
Entsprechende Investitionen führen zu einer Verbesserung des Immobilienbestandes und sichern die langfristige Vermietbarkeit der Wohn- und Gewerbeeinheiten.

Ungeachtet dieser erheblichen Investitionen und der damit verbundenen Aufnahme von Fremdkapital beträgt die Eigenkapitalquote 33 % (Vorjahr: 33 %) und liegt damit auf sehr gutem Niveau.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2018 verfügte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. über liquide Mittel und Bausparguthaben in Höhe von T€ 8.334 (Vorjahr: T€ 7.249). Zudem verfügt die Genossenschaft über erhebliche Beleihungsreserven.

Die gute Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage ermöglicht es der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G., umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu einem großen Teil ohne Darlehensneuauflagen durchzuführen. Darüber hinaus ermöglichen die guten wirtschaftlichen Eckdaten der

Entwicklung der Bilanzsumme



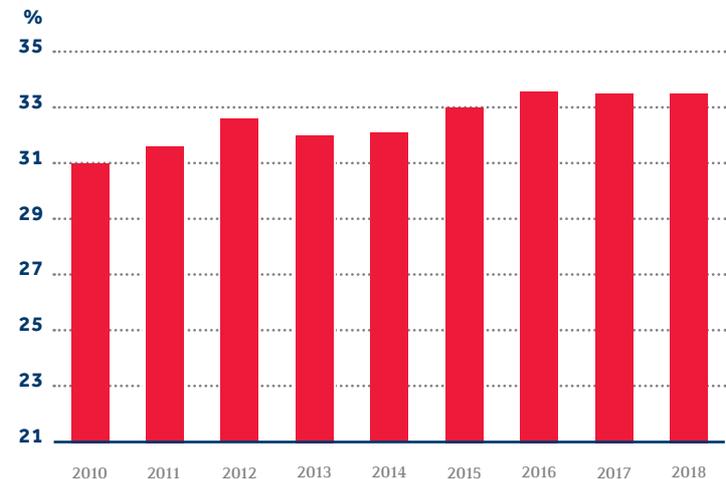
Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. jederzeit die Neuaufnahme von Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen zu besten Konditionen. Regelmäßig erreicht die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bei Bankenbewertungen Bestnoten. In einer jährlichen Bonitätsbeurteilung durch die Deutsche Bundesbank wurde die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. erneut als „notenbankfähig“ eingestuft. Finanzierungs- und Liquiditätssicherheit waren damit auch im Geschäftsjahr 2018 jederzeit gewährleistet.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellt sich insgesamt positiv dar. Die Genossenschaft konnte in 2018 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Die Liquidität ist langfristig gesichert.

### 3. Einhaltung des Förderzwecks

Der Geschäftsbetrieb der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist seit ihrem Bestehen auf die Überlassung von Wohnraum an ihre Mitglieder gerichtet. Gemäß § 2 Absatz 1 der Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist Zweck der Genossenschaft vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung der Mitglieder, wobei die Wohnungen zu angemessenen Preisen überlassen werden. Tatsächlich profitieren die Mitglieder der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. nicht nur von guten Wohnsituationen. Ein Vergleich mit den Mietpreisspiegeln für die Städte Neuss und Kaarst zeigt auch, dass die Mieten der GWG im Marktumfeld sehr moderat sind. Auch die Beteiligung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. an ihrer Tochtergesellschaft, der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, dient dem Förderzweck, indem weitere Geschäftsbereiche der Bau- und Immobilienwirtschaft, wie das Bauträgergeschäft und die Wohnungseigentumsverwaltung bedient werden. Dies ist beispielsweise bei der Entwicklung neuer Baumaßnahmen und Quartiere von besonderer Relevanz. So haben die Wohnungs-Genossenschaft und ihre Tochtergesellschaft in der

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Vergangenheit mehrfach Quartiere entwickelt, in denen neben Genossenschaftswohnungen (öffentlich gefördert und freifinanziert) auch Eigentumswohnungen entstanden sind, was im Interesse der sozialen Ausgewogenheit eines Quartiers liegt. Auch die Errichtung und Vermietung von Kindertageseinrichtungen ist in diesem Zusammenhang zu nennen.



## RISIKOBERICHT

### 1. Risikomanagement

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. verfügt über ein Risikomanagementsystem, das im Wesentlichen aus einem detaillierten Berichtswesen und einem effektiven Controlling besteht. Ziel des Risikomanagementsystems ist es, die gute wirtschaftliche Lage des Unternehmens auf Dauer zu sichern und auszubauen.

Im Rahmen des Risikomanagementsystems werden in- und externe Beobachtungsbereiche ständig erfasst und bewertet, die Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und ihrer Tochtergesellschaft, der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, haben. Von besonderer Bedeutung sind hierbei Umstände und Entwicklungen, die zu einer Störung der Vermietung des Immobilienbestandes führen können. Mit Hilfe des Risikofrühwarnsystems besteht die Möglichkeit, negative Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und auf diese durch geeignete Gegenmaßnahmen zu reagieren.

Wohnungsleerstände werden in monatlich stattfindenden, teamübergreifenden Besprechungen der Wohnungsverwaltung und der technischen Abteilung analysiert. Geeignete Gegenmaßnahmen werden gemeinsam abgestimmt, eingeleitet und kontrolliert.

Das vorhandene Risikomanagementsystem wird durch eine schriftliche Risikopotenzialanalyse ergänzt, die jährlich aktualisiert wird.

Der Aufsichtsrat wird in turnusmäßig gemeinsam mit dem Vorstand stattfindenden Sitzungen über die Entwicklungen der zentralen Geschäftsbereiche unterrichtet. Hinzu kommt ein dauerhafter Informationsaustausch zwischen dem Vorstand und den Mitgliedern des Aufsichtsrates. Hierdurch werden ein ständiger Informationsfluss und ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet. Ergänzend wurde eine gemeinsame Strategietagung durchgeführt,

in deren Rahmen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und ihrer Tochtergesellschaft untersucht wurden.

### 2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2018 sind keinerlei Entwicklungen erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder dessen Entwicklung wesentlich negativ beeinträchtigen können.

Klassische Risiken, welche die Entwicklung von Unternehmen der Immobilienwirtschaft in erheblichem Maße negativ beeinträchtigen können, sind u.a. gravierende Leerstände, unterlassene Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten und eine Zunahme der Zinsaufwendungen zur Finanzierung der Fremdmittel.

Das Risiko gravierender Leerstände wird für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. als eher gering bewertet. So sind gravierende Leerstände auch zum Ende des Geschäftsjahres 2018 nicht zu verzeichnen. Vielmehr stand am 31.12.2018 ebenso wie in den Vorjahren keine Wohnung aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer.

Wegen der guten Lage und Struktur des Immobilienbestandes sind besondere Leerstände auch künftig nicht zu erwarten. So profitiert die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in besonderem Maße von der Zukunftsfähigkeit des Wirtschaftsraumes Düsseldorf/Neuss. Es handelt sich hierbei um einen Standort, für den die Zukunftsprognosen überwiegend positiv sind.

Hinzu kommt die gute Struktur des Immobilienbestandes der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Bei einer durchschnittlichen Anzahl von lediglich 4,8 Wohneinheiten je Gebäude ergibt sich für die Bewohner ein hoher Wohnwert. Eine entsprechende Wohnstruktur

---

hilft darüber hinaus, die Entstehung von Problemquartieren und damit auch größere Leerstände zu vermeiden.

Dem Risiko gravierender Leerstände wird auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. So wurde im Geschäftsjahr 2018 erneut keine generelle Mieterhöhung ausgesprochen. Die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. lag im Dezember 2018 bei 6,10 €/m<sup>2</sup>/Monat (Vorjahr: 6,08 €/m<sup>2</sup>/Monat). Hierbei handelt es sich im Verhältnis zum Marktumfeld um einen sehr moderaten Wert. Dies wird auch bei einem Vergleich mit den Werten der Mietspiegel für die Städte Neuss und Kaarst deutlich.

Ferner werden nachhaltige Investitionen sowohl in Neubau- als auch in Bestandsgebäude vorgenommen. Um eine möglichst hohe Mieterzufriedenheit zu erzielen und die Zukunftsfähigkeit der Immobilienbestände zu sichern, folgen die Einzel- und Generalmodernisierungen festgelegten Modernisierungsstandards. Erhöhte Leerstände sind nach alledem künftig nicht zu erwarten. Auch dem Risiko unterlassener Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten wird durch die vorgenannten Investitionen für die Zukunft nachhaltig begegnet.

Das Risiko einer Zunahme der Zinsaufwendungen ist mittelfristig als gering zu bewerten. Sollte es zu einem Zinsanstieg kommen, ist davon auszugehen, dass die Zinsen nur sehr langsam und über einen längeren Zeitraum ansteigen werden. Auf ein entsprechendes Szenario ist die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. vorbereitet. Wohnungswirtschaftliche Unternehmen, die gute wirtschaftliche Eckdaten aufweisen und den Kreditinstituten ausreichende Sicherheiten zur Verfügung stellen können, sind als Darlehensnehmer bei den Banken beliebt, so dass für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. nicht von Finanzierungsengpässen auszugehen ist.

Gute Zukunftsaussichten ergeben sich für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. vor allem durch die guten wirtschaftlichen Eckdaten und die gute Qualität und Lage ihrer Immobilien in einer wirtschaftlich starken Region.

Auch die Gesellschaftsform als Genossenschaft bietet der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. besondere Zukunftschancen. Das genossenschaftliche Wohnen erlebt in Zeiten von angespannten Wohnungsmärkten eine Renaissance.

Durch zahlreiche, von der Stadt Neuss geplante Straßen- und Kanalbaumaßnahmen wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. in den nächsten Jahren mit ganz erheblichen Straßenbaubeiträgen belastet. Hierzu werden nach jeweiliger Fertigstellung der Bauarbeiten entsprechende Rückstellungen gebildet.

### **3. Finanzierungsinstrumente**

Das Anlagevermögen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen von zehn und mehr Jahren. In jüngster Zeit wurden aufgrund der besonders günstigen Zinsen Darlehen mit einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren aufgenommen, bei denen die Verbindlichkeiten innerhalb der Laufzeit vollständig getilgt werden, so dass ein Zinsänderungsrisiko bei diesen Darlehen nicht mehr besteht. Die Zinsentwicklung wird als Beobachtungsfeld im Rahmen des Risikomanagementsystems ständig erfasst und analysiert. Zur Sicherung langfristig günstiger Finanzierungsbedingungen wurden Darlehensprolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Schließlich steigen bei Annuitätendarlehen mit Zeitablauf die Tilgungsanteile der Annuitäten, so dass sich Zinsänderungsrisiken hierdurch ebenfalls mindern. Besondere Finanzierungsinstrumente und besondere Sicherungsgeschäfte wurden nicht angewandt bzw. abgeschlossen.

## NEUE WEBSITE UNTER GWG-NEUSS.DE

Die gemeinsame Website der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und ihrer Tochtergesellschaft, der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, wurde komplett neu gestaltet und das Design auf den aktuellen Markenauftritt zugeschnitten. Neben dem optischen Erscheinungsbild ist aber auch die Technik moderner geworden, und das Informationsangebot wurde deutlich erweitert.

Das Internet nutzen viele Menschen heutzutage nicht allein von ihrem Computer aus, sondern vor allem von unterwegs per Smartphone oder Tablet. Um auf den kleineren Bildschirmen der mobilen Geräte alle signifi-

kanten Informationen darbieten zu können, entspricht die neue Website ebendiesen Anforderungen. Wird die Seite [www.gwg-neuss.de](http://www.gwg-neuss.de) von einem mobilen Endgerät aufgerufen, erscheint die dafür optimierte Version mit der komfortabel strukturierten Menüführung. Die ist einfacher aufgebaut und ermöglicht schnellere Zugriffe auf die einzelnen anwählbaren Bereiche und Informationen.

Anders als bisher, bietet die neue Website viele Fotos und umfangreiche Informationen zu sämtlichen Wohnanlagen der Genossenschaft in Neuss und in Kaarst sowie zu allen aktuellen Neubauprojekten. Ebenfalls fehlte bislang eine komfortable Übersicht

aller Ansprechpartner der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und der GWG-Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH mit sämtlichen Kontaktdaten. Weitere Neuerungen sind etwa die informative Rubrik „Wohnwissen A-Z“, der um nützliche PDF-Formulare erweiterte Downloadbereich sowie die praktische Möglichkeit einer Online-Schadensmeldung, bei der auch direkt ein aussagekräftiges Foto mit hochgeladen werden kann. Der neue Internetauftritt sieht also nicht bloß anders aus als der vorherige, sondern er bringt auch eine attraktive Verbesserung des Serviceangebotes mit sich.



# VIII

## PROGNOSEBERICHT

Auch in Zukunft wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weiterhin hohe Investitionen in den Neubau, die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsbestandes tätigen. Für die kommenden Jahre werden positive Jahresergebnisse erwartet. Ausweislich des Wirtschaftsplanes 2019 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.015 bei Umsatzerlösen in Höhe von T€ 25.237 erwartet.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar sind und dass bei einer Zukunftsbetrachtung die sich bietenden Chancen die zu befürchtenden Risiken erheblich überwiegen.





## **PRÜFUNG DES GESCHÄFTSJAHRES 2017 DURCH DEN VERBAND DER WOHNUNGS- UND IMMOBILIENWIRTSCHAFT RHEINLAND WESTFALEN E.V.**

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. hat die Prüfung des Geschäftsjahres 2017 in der Zeit vom 26. März bis 26. April 2018 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft durchgeführt.

Das zusammenfassende Prüfungsergebnis lautet:

„Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 716 Häuser mit 3.468 Wohnungen, 16 gewerblichen Einheiten sowie 1.387 Garagen und Tiefgaragenstellplätze bewirtschaftet. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortliche Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gegeben.

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.978. Aus der Bewirtschaftung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 3.944. Dem steht ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 1.012 gegenüber. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2018 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.065 erwartet.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, Neuss, mit einem Stammkapital von T€ 100.

Die Gesellschaft wurde im Wesentlichen für die Erstellung und den Verkauf von Eigentumsmaßnahmen sowie die Wohnungseigentumsverwaltung im Jahr 1990 gegründet. In 2017

---

erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Projektierung und Vermarktung von Bauträgermaßnahmen in Bergisch Gladbach und Kaarst-Büttgen, die Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung und Erweiterung des eigenen Wohnungs- und Gewerbebestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH weist zum 31. Dezember 2017 bei einer Bilanzsumme von T€ 13.520 einen Jahresüberschuss von T€ 431 aus. Bei einem Verlustvortrag von T€ 1.954 beträgt das Eigenkapital T€ 7.816.

Es besteht bei einer Bank ein gemeinsamer gesamtschuldnerischer Kreditrahmen für die Genossenschaft und die Tochtergesellschaft in Höhe von T€ 1.000. Weiterhin besteht für ein

Darlehen der Tochtergesellschaft eine bei der Genossenschaft eingetragene Grundschuld über T€ 3.814. Ein weiterer Kreditrahmen für die Tochtergesellschaft über T€ 1.900 ist ebenfalls über eine bei der Genossenschaft eingetragene Grundschuld abgesichert.

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben."

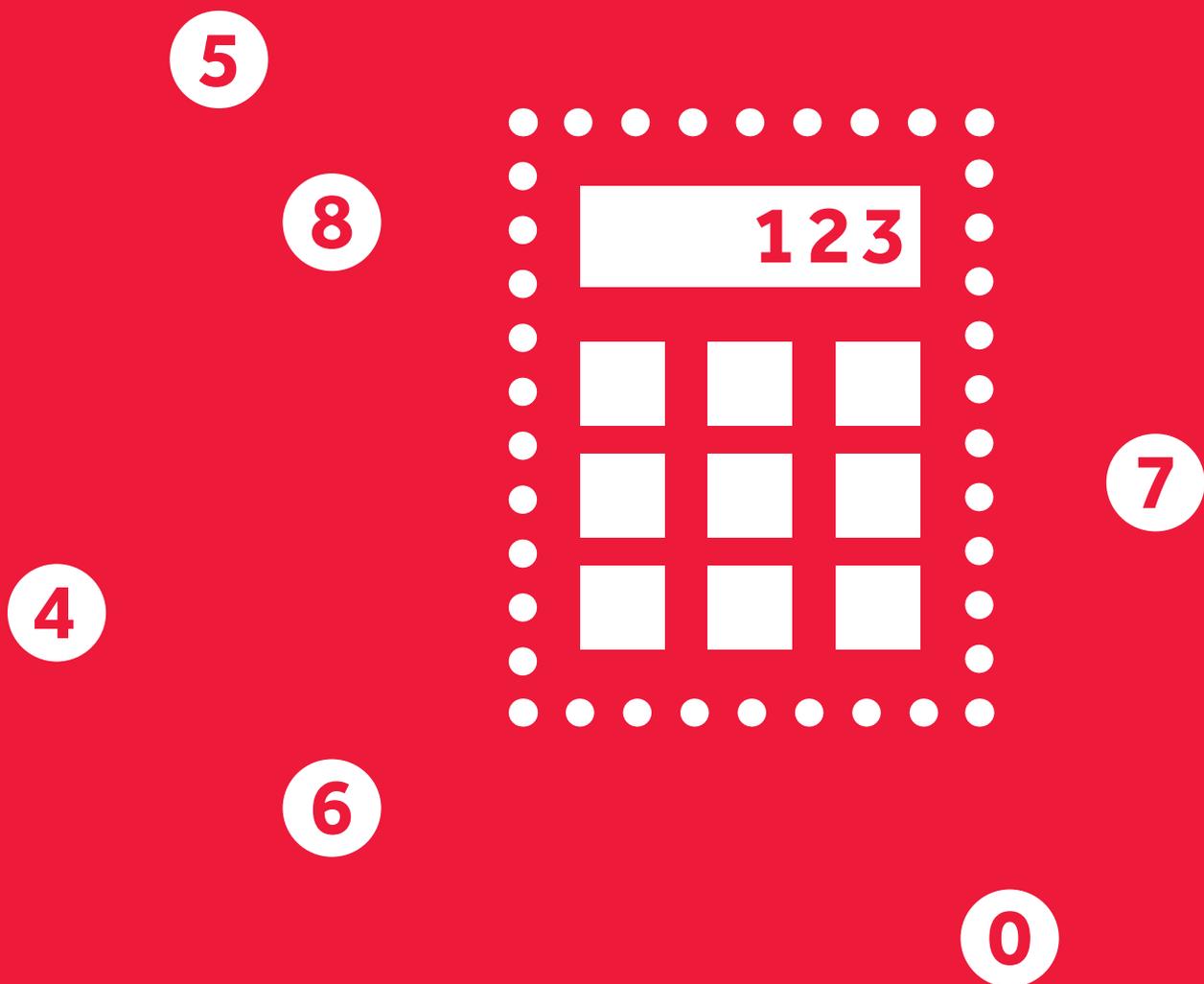


Stauffenbergpark, Neuss

**GWG im Überblick**

		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
<b>Bilanzsumme</b>	<b>T€</b>	153.529	156.178	158.458	163.997	173.813	178.098	181.847	185.676	195.628	202.537
<b>Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>T€</b>	21.234	20.732	20.973	21.518	22.167	22.700	23.447	23.418	24.011	24.463
<b>Investitionen</b>	<b>T€</b>	7.734	7.671	8.576	12.195	15.715	11.657	10.183	11.913	15.627	13.624
<b>Geschäftsguthaben</b>	<b>T€</b>	6.754	6.862	7.191	8.349	8.632	8.810	9.028	9.378	9.479	9.477
<b>Eigenkapital</b>	<b>T€</b>	47.213	48.339	50.088	53.439	55.538	57.519	59.971	62.509	65.241	67.382
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>T€</b>	1.226	1.270	1.679	2.455	2.093	2.126	2.561	2.527	2.978	2.506
<b>Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen</b>		3.329	3.326	3.298	3.304	3.363	3.386	3.422	3.434	3.468	3.505
<b>eigenen Garagen</b>		1.225	1.225	1.205	1.205	1.257	1.286	1.340	1.322	1.387	1.371
<b>Zahl der Mitglieder</b>		3.847	3.818	3.850	3.932	3.982	4.060	4.078	4.212	4.255	4.260
<b>Geschäftsanteile</b>		42.018	42.484	44.614	52.398	53.188	54.777	56.218	58.728	59.177	59.325

# JAHRES- ABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2018 9



AKTIVA	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		37.682,00	72.822,00
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	162.661.707,87		158.151.671,94
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.851.043,21		5.001.835,21
Grundstücke ohne Bauten	681.471,47		2.039.019,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.027.997,61		1.026.438,23
Technische Anlagen und Maschinen	113.459,00		121.291,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	265.334,00		285.726,00
Anlagen im Bau	8.683.771,91		6.022.079,39
Bauvorbereitungskosten	900.300,61	179.185.085,68	1.439.808,46
<b>Finanzanlagen</b>			
Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00		6.341.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	1.430.000,00		1.550.000,00
Beteiligungen	1,00		1,00
Sonstige Ausleihungen	4.050,00		4.950,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	7.776.391,00	1.340,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>186.999.158,68</b>	<b>182.057.982,23</b>
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen		5.584.725,95	5.667.706,36
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	219.470,70		231.843,63
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.132,61		13.116,66
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		127,82
Sonstige Vermögensgegenstände	1.385.125,05	1.615.728,36	404.394,37
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.879.522,84		5.917.883,19
Bausparguthaben	1.454.505,01	8.334.027,85	1.330.995,84
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		2.974,13	4.006,80
<b>BILANZSUMME</b>		<b>202.536.614,97</b>	<b>195.628.056,90</b>



	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
PASSIVA	EURO	EURO	EURO
<b>EIGENKAPITAL</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres aus- geschiedenen Mitglieder	289.659,02		319.470,34
der verbleibenden Mitglieder	9.185.156,47		9.159.086,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.325,00	9.477.140,49	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile (€ 7.476,07)			(8.533,11)
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	7.746.000,00		7.486.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 260.000,00)			(300.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00		9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	40.712.787,70	57.458.787,70	38.847.584,91
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt (€ 65.202,79)			(69.258,83)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt (€ 1.800.000,00)			(2.250.000,00)
<b>Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	2.505.600,00		2.978.445,09
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	2.060.000,00	445.600,00	2.550.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>67.381.528,19</b>	<b>65.240.586,34</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	14.478.070,00		13.355.913,00
Steuerrückstellungen	0,00		5.030,00
Sonstige Rückstellungen	883.638,00	15.361.708,00	889.589,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.647.406,56		98.680.979,41
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.447.934,27		7.154.376,92
Erhaltene Anzahlungen	6.912.482,23		7.068.981,05
Verbindlichkeiten aus Vermietung	381.548,31		317.487,36
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.700.381,12		1.268.329,91
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	220.817,44		231.307,61
Sonstige Verbindlichkeiten	402.980,55	117.713.550,48	373.881,50
davon aus Steuern (€ 44.568,60)			(34.261,10)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit (€ 8.419,34)			(8.997,43)
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		2.079.828,30	1.041.594,80
<b>BILANZSUMME</b>		<b>202.536.614,97</b>	<b>195.628.056,90</b>

**Verbindlichkeiten aus Aufwendungsdarlehen (§ 88 Abs. 3 II. WoBauG)**

Barwert € 407.699,12 (Einzelangaben im Anhang)

	GESCHÄFTSJAHR		VORJAHR
	EURO	EURO	EURO
<b>UMSATZERLÖSE</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	24.463.435,97		24.011.278,83
b) aus Betreuungstätigkeit	75.972,12		82.272,12
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	69.839,71	24.609.247,80	77.156,95
Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		- 82.980,41	10.396,71
Andere aktivierte Eigenleistungen		283.656,21	230.574,90
Sonstige betriebliche Erträge		970.787,65	668.397,56
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.778.671,11		9.230.227,18
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	62.384,18	9.841.055,29	62.663,45
<b>Rohergebnis</b>		<b>15.939.655,96</b>	<b>15.787.186,44</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.246.511,96		2.193.107,16
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	888.833,71	3.135.345,67	802.921,46
davon für die Altersversorgung	(€ 479.712,43)		(407.952,61)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		4.355.235,07	4.172.201,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.341.689,24	1.288.944,34
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		22.466,95	24.266,95
davon von verbundenen Unternehmen	(€ 22.425,00)		(24.225,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		16.325,01	13.074,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.989.220,50	3.750.730,28
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(€ 1.340.128,00)		(1.038.410,00)
Steuern vom Einkommen und Ertrag		- 1,48	5.049,25
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>3.156.958,92</b>	<b>3.611.573,59</b>
Sonstige Steuern		651.358,92	633.128,50
Jahresüberschuss		2.505.600,00	2.978.445,09
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		2.060.000,00	2.550.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>445.600,00</b>	<b>428.445,09</b>

# ANHANG DES JAHRES- ABSCHLUSSES FÜR DAS GESCHÄFTS- JAHR 2018

9

5

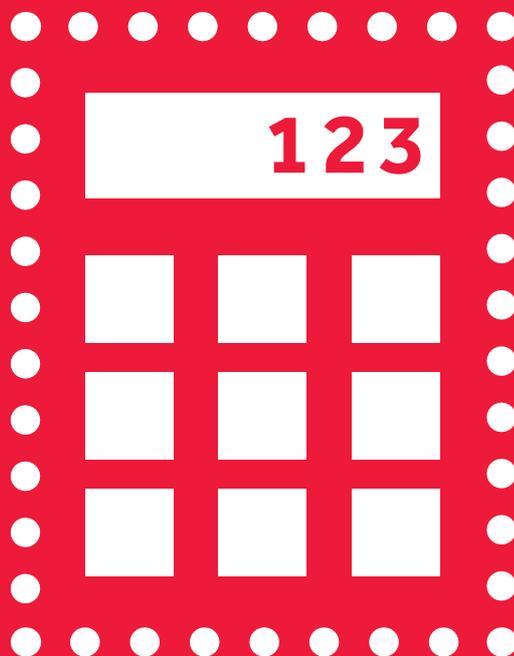
8

4

7

6

0



## ANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2018

### A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat ihren Sitz in Neuss und ist beim Amtsgericht Neuss unter Nummer GnR 217 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen wurde beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist eine mittelgroße Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### Immaterielle Vermögensgegenstände

Hierunter sind die EDV-Anwenderprogramme (Software) enthalten; die Bewertung erfolgte mit Anschaffungskosten abzüglich einer Abschreibung von 33 1/3 %.

#### Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Sachanlagenzugänge sind zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Bei Neubau- und Ausbaumaßnahmen wurden außerdem Kosten für technische und kaufmännische Eigenleistungen (eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen) angesetzt. Die Eigenleistungen sind zu Vollkosten bewertet. Einzelmodernisierungen werden aktiviert, wenn es sich um Herstellungskosten handelt.

#### Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit

Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

#### Planmäßige Abschreibungen

Grundstücke mit Wohnbauten und Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten werden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 33 bis 80 Jahren sowie Garagen entsprechend den dazu gehörenden Wohnbauten planmäßig linear abgeschrieben. Eigenständige Tief- und Einzelgaragen werden mit 2,5 %, Außenanlagen ab 1995 mit 10% linear abgeschrieben. Technische Anlagen und Maschinen sowie die Betriebs- und Geschäftsausstattung werden mit Sätzen von 5 % bis 33 1/3 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungswert von € 1.000,00 wurden in 2013 und 2014 als Sammelposten zusammengefasst und pauschal über 5 Jahre abgeschrieben. Ab 2015 werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungswert von € 410, ab 2018 bis zu einem Anschaffungswert von € 800 sofort abgeschrieben.

<b>Finanzanlagen</b>	<p>Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen aktiviert. Ausleihungen sind zu den Nominalbeträgen abzüglich Tilgungen bzw. notwendiger Wertberichtigung angesetzt.</p> <p><b>Anteile an verbundenen Unternehmen</b>          GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH,          Markt 36 · 41460 Neuss € 6.341.000,00</p> <p><b>Ausleihungen an verbundene Unternehmen</b>          GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH,          Markt 36 · 41460 Neuss € 1.430.000,00</p> <p><b>Beteiligungen</b>          WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand          Rheinland-Westfalen GmbH,          Kanzlerstr. 2 · 40472 Düsseldorf € 1,00</p> <p><b>Sonstige Ausleihungen</b>          Unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen,          die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind € 4.050,00</p> <p><b>Andere Finanzanlagen</b>          Mitgliedschaften bei Genossenschaftsbanken,          die mit Haftsummen von € 1.340,00 verbunden sind € 1.340,00</p>
<b>Unfertige Leistungen</b>	<p>Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.</p>
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>	<p>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird durch Abschreibungen oder pauschalierte Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.</p>
<b>Rückstellungen</b>	<p>Sie werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt.</p> <p>Der Ausweis der Pensionsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 3,21 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner flossen in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % und ein Rententrend von 2,5 % ein. Der Ausweis der Jubiläumsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 2,32 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner floss in die Berechnung ein Einkommenstrend von 3 % ein.</p> <p>Ferner wurden Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB für im Geschäftsjahr 2018 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.</p> <p>Die Sonstigen Rückstellungen sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.</p>
<b>Verbindlichkeiten</b>	<p>Sie sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 Abs. 3 II. WobauG sind nicht passiviert, sondern ausnahmslos nachrichtlich zur Bilanz mit dem Barwert vermerkt.</p>

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

## I. Bilanz

## 1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01. des Geschäfts- jahres €	Zugänge €	Abgänge €	Umbuchungen + / - €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12. des Geschäfts- jahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	357.954,62	10.162,60	22.181,46	0,00	345.935,76
	357.954,62	10.162,60	22.181,46	0,00	345.935,76
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke mit Wohnbauten	239.984.898,60	104.352,29	428.457,89	-877.628,87	248.311.772,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.060.153,40	22.237,35	0,00	0,00	7.082.390,75
Grundstücke ohne Bauten	2.039.019,00	6.080,27	3.185,86	-1.360.441,94	681.471,47
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	1.026.438,23	1.559,38	0,00	0,00	1.027.997,61
Technische Anlagen und Maschinen	155.175,12	0,00	0,00	0,00	155.175,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	987.850,51	93.473,44	299.636,80	0,00	781.687,15
Anlagen im Bau	6.022.079,39	8.864.962,49	95.202,67	-9.528.608,49	8.683.771,91
Bauvorbereitungskosten	1.439.808,46	642.962,53	0,00	-1.182.470,38	900.300,61
				3.420.541,19	
	258.715.422,71	9.735.627,75	826.483,22	-12.949.149,68	267.624.567,24
<b>Finanzanlagen</b>					
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,86	0,00	0,00	0,00	9.330.748,86
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	1.550.000,00	0,00	120.000,00	0,00	1.430.000,00
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00	2.556,46
Sonstige Ausleihungen	4.950,00	0,00	900,00	0,00	4.050,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00
	10.889.595,32	0,00	120.900,00	0,00	10.768.695,32
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>269.962.972,65</b>	<b>9.745.790,35</b>	<b>969.564,68</b>	<b>12.949.149,68 -12.949.149,68</b>	<b>278.739.198,32</b>

kumulierte Abschreibungen 01.01. des Geschäfts- jahres €	Abschreibungen des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen €	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen €	kumulierte Abschreibungen 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Geschäfts- jahres €	Buchwert 31.12. des Vorjahres €
285.132,62	45.302,60	22.181,46	0,00	308.253,76	37.682,00	72.822,00
285.132,62	45.302,60	22.181,46	0,00	308.253,76	37.682,00	72.822,00
81.833.226,66	4.015.205,68	103.164,92	- 95.202,67	85.650.064,75	162.661.707,87	158.151.671,94
2.058.318,19	173.029,35	0,00	0,00	2.231.347,54	4.851.043,21	5.001.835,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	681.471,47	2.039.019,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.027.997,61	1.026.438,23
33.884,12	7.832,00	0,00	0,00	41.716,12	113.459,00	121.291,00
702.124,51	113.865,44	299.636,80	0,00	516.353,15	265.334,00	285.726,00
0,00	0,00	95.202,67	95.202,67	0,00	8.683.771,91	6.022.079,39
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	900.300,61	1.439.808,46
84.627.553,48	4.309.932,47	498.004,39	0,00	88.439.481,56	179.185.085,68	174.087.869,23
2.989.748,86	0,00	0,00	0,00	2.989.748,86	6.341.000,00	6.341.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.430.000,00	1.550.000,00
2.555,46	0,00	0,00	0,00	2.555,46	1,00	1,00
000	0,00	0,00	0,00	0,00	4.050,00	4.950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.340,00	1.340,00
2.992.304,32	0,00	0,00	0,00	2.992.304,32	7.776.391,00	7.897.291,00
<b>87.904.990,42</b>	<b>4.355.235,07</b>	<b>520.185,85</b>	<b>0,00</b>	<b>91.740.039,64</b>	<b>186.999.158,68</b>	<b>182.057.982,23</b>

2. In der Position Unfertige Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Demgegenüber werden die hierauf von den Mietern geleisteten Vorauszahlungen unter der Position Erhaltene Anzahlungen ausgewiesen.
3. In der Position Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände sind keine wesentlichen Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
4. Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	Insgesamt	31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	219.470,70	44.588,50	52.722,46
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	11.132,61	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	1.385.125,05	1.032,81	1.032,81
	<b>1.615.728,36</b>	<b>45.621,31</b>	<b>53.755,27</b>

5. Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	7.486.000,00	0,00	260.000,00	7.746.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.847.584,91	65.202,79	1.800.000,00	37.712.787,70
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	<b>55.333.584,91</b>	<b>65.202,79</b>	<b>2.060.000,00</b>	<b>57.458.787,70</b>

Die zweckgebundene Rücklage besteht für eventuelle Höherverzinsungen bei prolongierten Darlehen nach Ablauf der Zinsfestschreibungsfrist.

6. Für zugesagte Pensionen bestehen Rückstellungen in voller Höhe. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 1.873. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags - mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.
7. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
- |  |        |
|--|--------|
| Rückstellung für unterlassene Instandhaltung | T€ 408 |
| Straßenausbaubeiträge gem. § 8 KAG           | T€ 221 |
| Personalbereich                              | T€ 131 |
| Jubiläumszuwendungen                         | T€ 60  |
| Prüfungs- und Steuerberatungskosten          | T€ 56  |

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

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

	Gesamt €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung <sup>1)</sup>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	101.647.406,56 (98.680.979,41)	2.971.138,86 (3.132.560,62)	98.676.267,70 (95.548.418,79)	11.647.699,58	87.028.568,12	101.647.406,56	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.447.934,27 (7.154.376,92)	242.133,47 (347.741,47)	6.205.800,80 (6.806.635,45)	773.810,13	5.431.990,67	6.447.934,27	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.912.482,23 (7.068.981,05)	6.912.482,23 (7.068.981,05)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	381.548,31 (317.487,36)	381.548,31 (317.487,36)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.700.381,12 (1.268.329,91)	1.700.381,12 (1.268.329,91)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	220.817,44 (231.307,61)	220.817,44 (231.307,61)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	402.980,55 (373.881,50)	399.960,55 (370.861,50)	3.020,00 (3.020,00)	3.020,00	0,00	0,00	
	<b>117.713.550,48</b> (115.095.343,76)	<b>12.828.461,98</b> (12.737.269,52)	<b>104.885.088,50</b> (102.358.074,24)	<b>12.424.529,71</b>	<b>92.460.558,79</b>	<b>108.095.340,83</b>	<b>GPR</b>

<sup>1)</sup> GPR = Grundpfandrechte

## II. Gewinn - und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind wesentliche periodenfremde und außergewöhnliche Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 75), aus Vorjahren (T€ 47) und aus dem Abgang von Anlagevermögen (T€ 105) und keine wesentlichen periodenfremden oder außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten.

## D. Sonstige Angaben

- Es besteht bei einer Bank ein gesamtschuldnerischer Kreditrahmen der Genossenschaft und der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH in Höhe von T€ 1.000, der zum 31.12.2018 nur von der Genossenschaft mit T€ 243 in Anspruch genommen ist. Bei der Genossenschaft besteht für die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH für ein Darlehen eine Grundschuld über T€ 3.814 und für einen Kreditrahmen eine Grundschuld über T€ 1.900. Das Risiko der Inanspruchnahme durch die Genossenschaft wird als nicht wahrscheinlich eingestuft, jedoch ist ein völliger Ausschluss nicht möglich.

2. Am 31.12.2018 bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen aus Neubau- und Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 18.396, die durch zugesagte Kredite und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert werden.

3. Die Genossenschaft besitzt 100 % der Kapitalanteile an der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH mit Sitz in Neuss.

Das Eigenkapital stellt sich am 31. Dezember 2018 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€	100.000,00
Kapitalrücklage	€	9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€	7.899,11
Verlustvortrag	€	-1.523.139,42
Jahresüberschuss	€	375.295,56
	<b>€</b>	<b>8.190.804,11</b>

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

	2018	2017
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 3 Teilzeit)	16	16
Technische Angestellte	7,50	8
Hauswarte, Handwerker	4,75	4
	<b>31,25</b>	<b>31</b>

Darüber hinaus wurden drei Auszubildende und vier Teilzeitkräfte (zwei zur Betreuung der Gästewohnungen sowie zwei für die Reinigung des Bürogebäudes) beschäftigt.

5. Mitgliederbewegung

Anfang 2018	4.255
Zugang 2018	215
Abgang 2018	210
Ende 2018	4.260

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 26 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€	22.940,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€	9.195.375,00

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:

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

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Runde, Vorsitzender	Assessor jur.
Dr. Horst Ferfers, Vorsitzender (stellvertr.)	Beigeordneter a.D.
Wilfried Fiedel (verstorben: 22.04.2019)	Installateur
Helmut Grahle	Baustoffkaufmann
Alfred Feuchthofen	Oberbrandmeister
Dipl. Kfm. Karlheinz Irnich	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Arno Jansen	Assessor jur.
Karsten Mankowsky	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Angelika Quiring-Perl	Lehrerin

9. Am 29. Juni 2018 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:

- Genehmigung des Jahresabschlusses 2017 nebst Anhang und Lagebericht des Vorstandes
- Verwendung des Bilanzgewinns 2017
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

10. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

**E. Weitere Angaben**

1. Nicht passivierte Aufwendungsdarlehen nach § 88 Abs. 3 II. WobauG.

Nominalwert €	Barwert €	Vorjahr €	Tilgungssatz %	Tilgungsbeginn	Grundbuchabsicherung T€
188.010,21	76.457,56	80.217,76	2,00	01.06.1989	205,5
571.467,02	240.381,99	251.925,08	2,00	01.04.1990	592,5
235.054,17	90.859,57	96.506,79	2,00	01.12.1990	418,1
<b>994.531,40</b>	<b>407.699,12</b>	<b>428.649,63</b>			<b>1.216,1</b>

2. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 2.505.600,00 einen Betrag von € 2.060.000,00 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen einzustellen. Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 445.600,00 wie folgt zu verteilen:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€	79.856,54
b) Gewinnausschüttung (4 % Bardividende)	€	365.743,46

Neuss, 23. April 2019

Der Vorstand

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

RA Stefan Zellnig

Hannelore Staps

# BERICHT DES AUF SICHTSRATES



Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2018 seine Aufgaben nach Gesetz und Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wahrgenommen. In insgesamt sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand hat sich der Aufsichtsrat ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen und darüber hinaus aktuelle sowie mittel- und langfristige Fragestellungen diskutiert.

Die Berichte des Vorstandes betrafen u.a.

- die Geschäftslage der Genossenschaft, insbesondere deren wirtschaftliche Entwicklung und die Einhaltung des Wirtschaftsplanes für das laufende Geschäftsjahr,
- den Umfang und die Ursachen von Wohnungsleerständen (Leerstandsbericht),
- die Entwicklung der Wohnungskaltmieten und der Betriebskosten,
- den Stand laufender und die Planung zukünftiger Modernisierungen (z.B. energetische Modernisierung von Wohngebäuden im Stauffenbergpark, im Barbaraviertel und in Weckhoven) und Neubaumaßnahmen (z.B. auf der Lützowstraße, der Augustastraße und dem Glehner Weg),
- die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes und die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2019.

Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat ferner über die aktuellen Marketing- und PR-Aktivitäten Bericht erstattet. Weitere Erörterungen betrafen die vom Vorstand jährlich erstellte Risikopotenzialanalyse und die Auswertung des Darlehensportfolios. Gegenstand von Erörterungen war darüber hinaus die Lage auf dem Neusser Wohnungsmarkt. Die Berichte des Vorstandes wurden in gemeinsamen Sitzungen von den Vorstandsmitgliedern erörtert und von den Aufsichtsratsmitgliedern kritisch hinterfragt und analysiert.

Darüber hinaus waren Aufsichtsrat und Vorstand mehrfach in den gemeinsamen Sitzungen mit der Überprüfung und Optimierung von Unternehmensbereichen und sonstigen Fragen von zentraler Bedeutung befasst. Gegenstand von umfangreichen Erörterungen war beispielsweise die Umsetzung der Datenschutzgrundverordnung. Ausführlich beraten wurde auch die Sanierung von asbestbelasteten Oberböden in Genossenschaftswohnungen und die Information der Mitglieder hierüber. Beraten wurde schließlich auch die Mietpreisgestaltung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und das neue mehrjährige Wohnungsbauförderungsprogramm NRW für die Jahre 2018 bis 2022.

Kontinuierlich befasst waren Aufsichtsrat und Vorstand zudem mit Änderungen wesentlicher gesetzlicher Rahmenbedingungen wie beispielsweise der Novellierung der Landesbauordnung sowie Änderungen des Mietrechts. Erörtert wurden auch mögliche Auswirkungen der bevorstehenden Novellierung der Grundsteuer auf die Immobilienwirtschaft im Allgemeinen und die Wohnungsgenossenschaft im Besonderen.

Vom 06. bis zum 09.09.2018 hat der Aufsichtsrat eine Informationsfahrt nach Berlin unternommen. Hierbei haben sich die Mitglieder des Aufsichtsrates zunächst über die städte- und wohnungsbauliche Entwicklung Berlins informiert. Die Aufsichtsratsmitglieder haben die Gewobag in Berlin besucht und sich dort aktuelle Projekte vorstellen lassen. Ferner haben die Aufsichtsratsmitglieder den Gesamtverband der Wohnungswirtschaft (GdW) besucht und sich von dem Geschäftsführer, Herrn Dr. Christian Lieberknecht, die Arbeit und den Aufbau des Verbandes erläutern lassen. Gegenstand der Ausführungen waren zudem aktuelle Konfliktfelder und Entwicklungen der Wohnungspolitik.

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

Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2019 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2019 zustimmend zur Kenntnis genommen,
- die notwendigen satzungsgemäßen Beschlüsse gefasst und Gegenstände, die nach § 28 der Satzung der Genossenschaft der gemeinsamen Beratung von Vorstand und Aufsichtsrat bei getrennter Abstimmung zugewiesen sind, beraten und beschlossen.

In der Sitzung am 17.09.2018 wurde der Aufsichtsrat durch einen Wirtschaftsprüfer des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. detailliert über das Ergebnis der Pflichtprüfung für den Jahresabschluss 2017 informiert. Hierbei wurde die Ertragslage der Genossenschaft anhand der einzelnen Leistungsbereiche dargestellt. Bilanzierung und Bewertung wurden mit dem Wirtschaftsprüfer erörtert. Veränderungen gegenüber dem Vorjahr wurden analysiert. Den Kennzahlen der Genossenschaft wurden Vergleichswerte anderer Wohnungsunternehmen gegenüber gestellt.

Das Ergebnis der Pflichtprüfung (Prüfungs-Nr. RW91576-0101-2017) des Jahresabschlusses 2017 nebst Lagebericht des Vorstandes, das vom gesetzlichen Prüfungsverband - dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. - vorgelegt wurde, ist entgegen genommen und beraten worden. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen.

In der Sitzung des Prüfungsausschusses am 07.05.2019 wurden der Jahresabschluss 2018 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert und dem Aufsichtsrat zur Beschlussfassung empfohlen.

In der Sitzung am 14.05.2019 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2018 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigt der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2018 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgt mithin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2018 nebst Anhang zu genehmigen,
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- d) die Verteilung des Bilanzgewinnes unter Billigung der Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen wie vorgeschlagen zu beschließen und
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern der Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat für ihre Treue und Verbundenheit. Auch die Neumitglieder heißt der Aufsichtsrat herzlich willkommen und dankt ihnen für das entgegengebrachte Vertrauen.

Neuss, im Mai 2019

Der Aufsichtsrat

Heinz Runde  
Vorsitzender



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

### Wahlbezirk 1

#### Vertreter

Horst Bischoff  
Dieter Denecke  
Walter Bender  
Monique Müller  
René Dienstbier  
Susanne Bongartz  
Mathias Bölling  
Gabriele Chauvet  
Wolfgang Kahlen  
Josef Bebber  
Bartholomäus Klatetzki  
Christine Bernholz  
Antonius von der Weiden  
Heinrich Mainz  
Rolf Holtmann

#### Ersatzvertreter

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

### Wahlbezirk 4

#### Vertreter

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

#### Ersatzvertreter

Martin Schulz  
Silvia Lebeda  
Hansjürgen Schünemann  
Silke Plöttner

### Wahlbezirk 2

#### Vertreter

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

#### Ersatzvertreter

Heinz-Peter Berner  
Hermann Müller  
Sandra Dadaros-Schmitz

### Wahlbezirk 5

#### Vertreter

Manfred Galka  
Susanne Nohles  
Silke Imkamp  
Wolfgang Gerhard  
Rüdiger Peters  
Hanno Weber  
Alfons Krings  
Helmut Wefers  
Savas Karadeniz  
Christian Roszak  
Jürgen Jesch  
Petra Schumacher  
Kai Halffter

#### Ersatzvertreter

Gisela Jennes  
Anna-Margarete Kurth  
Adolf Spannagel  
Cornelius van der Bend  
Bernd Rohlf  
Dieter Leich

### Wahlbezirk 3

#### Vertreter

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

#### Ersatzvertreter

Edda Franzen  
Jürgen Wenning  
Barbara vom Dorff

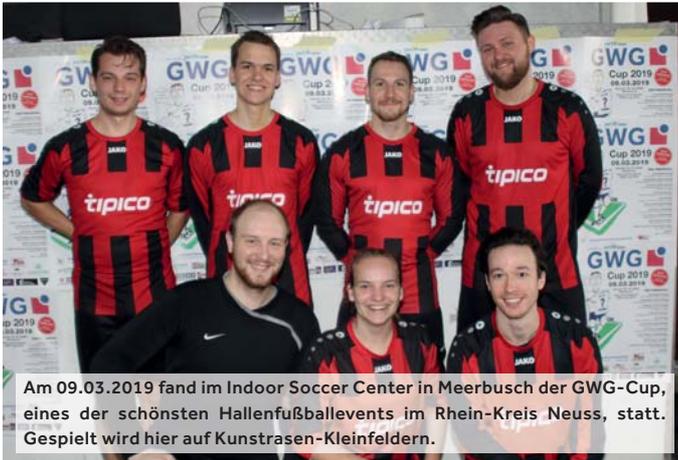
### Wahlbezirk 6

#### Vertreter

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

#### Ersatzvertreter

Paul Görner  
Horst Winzen  
Gabriele Artus  
Anke Janssen  
Wilhelm Wieland



Am 09.03.2019 fand im Indoor Soccer Center in Meerbusch der GWG-Cup, eines der schönsten Hallenfußballevents im Rhein-Kreis Neuss, statt. Gespielt wird hier auf Kunstrasen-Kleinfeldern.



Anfang Dezember war es soweit: Die Einfamilienhäuser an der Augustastraße konnten an unsere neuen Mieter übergeben werden. Am 03.12.2019 wurden sie durch die Vorstandsmitglieder Ulrich Brombach und Stefan Zellnig offiziell auf der Augustastraße begrüßt.



Mit Nüsser Wortwitz führte Heinz Langnitz durch die dritte Karnevalssitzung in der Viktoriastube und die elfte Sitzung der GWG insgesamt. Auch das Neusser Prinzen- und Kinderprinzenpaar durften dabei nicht fehlen.



Auf der Kamillianerstraße wurde das 10. Straßenfest gefeiert und bei sommerlichen Temperaturen auf den guten Zusammenhalt der Nachbarschaft angestoßen.



Wie in den Jahren zuvor startete die GWG mit einem starken Team beim Neusser Sommernachtslauf. Die Anfeuerungen neben der Laufstrecke waren eine große Motivation für unser Laufteam.



Bei bestem Sommerwetter fand im Juli 2018 der Mitglieder Ausflug der GWG in die Zoom Erlebniswelt Gelsenkirchen statt.



Sehr gut besucht war die Vertreterversammlung der GWG am 29.06.2018 im Zeughaus.



Die beliebte Wanderung mit GWG-Vorstand Ulrich Brombach ging im Jahr 2018 in das Bergische Land. Entlang an wilden Bächen und Flüssen, vorbei an geheimnisvollen Burgruinen bis zur großen Dhünntalsperre erreichte das Wanderteam schließlich am Altenberger Dom in der Gemeinde Odenthal das Ziel.

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