

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2011



Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss

Aktuelle Informationen und Wohnungsangebote finden Sie unter www.gwg-neuss.de

Wohnföhlen.

BEI DER GWG –
IHRER WOHNUNGS-
GENOSSenschaft.

Suchen... 

AAA

Mieten Kaufen Verwalten Notdienst Infos, Service und mehr

GWG
ZUHause IN NEUSS

Home

Wohnungssuche

Zimmerzahl
von bis

Wohnfläche in m²
von bis

Warmmiete in Euro
von bis

suchen

Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss ist ein modernes Dienstleistungsunternehmen mit Tradition. Wir vermieten über 3.300 Wohnungen in beliebten Wohngebieten. Wir fördern Nachbarschaften und wir bieten umfangreiche **Serviceangebote** weit über das Wohnen hinaus.

Weiterlesen

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH

Stellenangebot: WEG-Verwalter/-in gesucht

Die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH wurde 1990 als 100%-ige Tochtergesellschaft der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss gegründet. Hauptgeschäftsfelder sind die Errichtung bzw. Modernisierung und der Verkauf von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen sowie die Wohnungseigentums- und Mietverwaltung.

Weiterlesen

Neuigkeiten

DRK ruft zur Blutspende auf



Die Feiertage und Brückentage im Mai, die von der Bevölkerung häufig für einen weiteren Kurzurlaub genutzt werden, könnten die Vorräte an Blutkonserven wieder stark reduzieren, weil der "Nachschub" fehlt. Dies befürchtet das Deutsche Rote Kreuz.

Weiterlesen

Urlaub spezial



Ob Strandfeeling, Wandern oder Sightseeing in der Großstadt - Urlaub in Deutschland wird nicht nur immer beliebter, sondern für Sie als Genossenschaftsmitglied jetzt auch noch viel einfacher.

Weiterlesen

Impressum

QUADRATMETER
März 2012



Richtung weisend –
unser Leitbild

Der Bericht für das Geschäftsjahr 2011

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

Neusser Weyhe 85, D-41462 Neuss · Postfach 10 05 48, D-41405 Neuss
Telefon: 0 21 31 / 59 96-0 · Telefax: 0 21 31 / 59 96-31
e-mail: info@gwg-neuss.de · Internet: www.gwg-neuss.de

Organe der Genossenschaft

3.850 **Mitglieder** in 6 Wahlbezirken

79 **Vertreter** in der Vertreterversammlung

Aufsichtsratsvorsitzender

Heinz Runde

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Horst Ferfers
(Stellvertretender Vorsitzender)

Alfred Feuchthofen

Wilfried Fiedel

Helmut Grahle

Karlheinz Irnich

Arno Jansen

Karsten Mankowsky
(ab 21.06.2011)

Angelika Quiring-Perl

Dr. Dieter Weißenborn
(bis 21.06.2011)

Mitglieder des Vorstandes

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

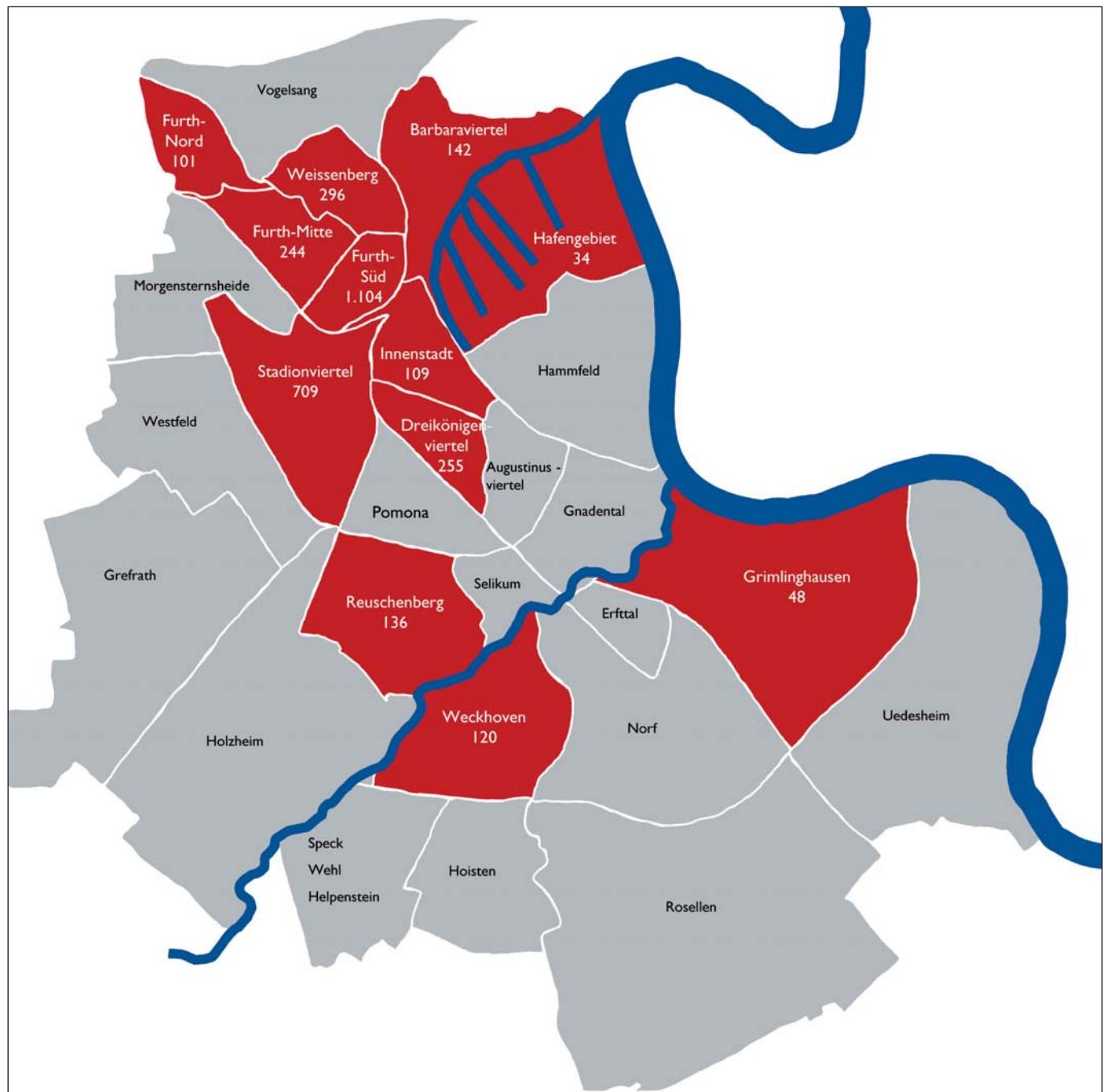
RA Stefan Zellnig, hauptamtlich

Hannelore Staps, nebenamtlich

Gliederung

Vorwort	5
Lagebericht des Vorstandes	7
I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen	8
1. Wirtschaftliche Entwicklung	8
2. Die Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt	8
3. Kapitalmarktentwicklung	10
II. Unternehmensentwicklung 2011	12
III. Finanzielle Leistungsindikatoren.....	15
IV. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	16
1. Grundstücksverkehr.....	16
2. Neubau.....	16
3. Modernisierung, Um- und Ausbau.....	16
4. Instandhaltung	18
5. Vermietungssituation.....	18
V. GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH	20
1. Bauträgeraktivität.....	21
2. Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung.....	21
3. Vermietungstätigkeit.....	21
VI. Darstellung der wirtschaftlichen Lage.....	22
1. Ertragslage	22
2. Vermögens- und Finanzlage	23
VII. Nachtragsbericht.....	24
VIII. Risikobericht	25
1. Risikomanagement	25
2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung.....	25
3. Finanzierungsinstrumente	26
IX. Prognosebericht	27
X. Prüfung des Geschäftsjahres 2010 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.	28
Jahresabschluss	31
1. Bilanz	32
2. Gewinn- und Verlustrechnung	34
3. Anhang	35
Bericht des Aufsichtsrates	43

Verteilung des Wohnungsbestandes



Verteilung des Wohnungsbestandes
der Gemeinnützige Wohnungs-
Genossenschaft e.G. im Stadtgebiet,
Stand 31.12.2011

Liebe Leserinnen und Leser,

blickt man auf das Jahr 2011 zurück, wird einmal mehr deutlich, wie viele grundlegende Dinge sich heutzutage innerhalb recht kurzer Zeit ändern können und welchen Einfluss weit entfernt stattfindende Ereignisse in unserer vernetzten Welt auch auf uns selber haben.

Die wirtschaftliche Situation in Deutschland hat sich im vergangenen Jahr stabiler entwickelt, als angesichts der finanziellen Schwierigkeiten anderer Länder der Euro-Zone zu erwarten war. Welche Herausforderungen und Risiken die Finanzkrise noch bereithält, wird die Zukunft zeigen.

Für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. war 2011 ein gutes Jahr. Solide wirtschaftliche Eckdaten, nachhaltige Investitionen in die Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes und gefestigte nachbarschaftliche Strukturen in den Wohnquartieren bilden die besten Voraussetzungen, um optimistisch in die Zukunft schauen zu können. Dies umso mehr, kann doch die Genossenschaft in 2012 auf nunmehr 111 Jahre ihres Bestehens zurückblicken, in deren Verlauf sie schon mehr als nur eine Wirtschaftskrise gut überstanden hat.

Auch das von der UNO für 2012 ausgerufene Internationale Jahr der Genossenschaften macht darauf aufmerksam, dass genossenschaftliches Wohnen eine Erfolgsgeschichte war und auch in Zukunft sein wird.

Ulrich Brombach
(Vorstand)

Hannelore Staps
(Vorstand)

Stefan Zellnig
(Vorstand)



Lagebericht des Vorstandes



I. Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Wirtschaftliche Entwicklung

Die Wirtschaft hat sich im Jahr 2011 in Deutschland zum wiederholten Male entgegen allen Prognosen gut entwickelt und ist aufgrund guter Binnennachfrage wieder kräftig gewachsen. Das Bruttoinlandsprodukt wuchs um 3,0 % an. Neben den Wachstumsimpulsen der Konsumausgaben war auch eine kräftige Investitionsdynamik feststellbar.

Weltuntergangsszenarien im Rahmen der Eurokrise haben nicht dazu geführt, dass die deutschen Konsumenten Zurückhaltung übten. Das Gegenteil war der Fall: Deutschland steht in Europa mit überdurchschnittlichen Konsum- und Investitionsausgaben da. Auch die Arbeitslosenquote konnte verbessert werden. Ende

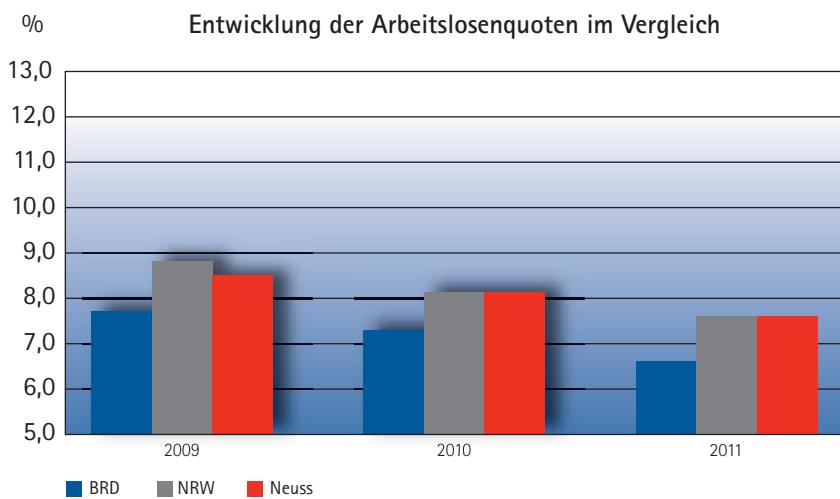
Entgegen dieser Einschätzung zeigt der Frühindikator IFO-Geschäftsclima, dass es bereits Anfang 2012 eine deutliche Trendwende nach oben zu mehr Wirtschaftswachstum gibt. Damit hätte die deutsche Wirtschaft im dritten Jahr in Folge entgegen allen Prognosen ihre positive Entwicklung verstetigt. Im Februar 2012 wird für 2012 ein Wachstum von +2 % für das Bruttoinlandsprodukt prognostiziert.

Nach wie vor bestehen aber erhebliche Risiken für die wirtschaftliche Entwicklung, welche geprägt sind durch einen drohenden wirtschaftlichen Abschwung, durch sinkende Exporte, insbesondere nach Fernost, vor allem aber durch die nach wie vor nicht überwundene Eurokrise. Die so genannten Rettungspakete zur Stabilisierung der Staatsfinanzen im Euroraum haben vorsichtiges Vertrauen in den Finanzmärkten geschaffen. Die Folgen und Gefahren der Finanzkrise sind jedoch immer noch nicht gebannt. Für Prognosen bestehen nach wie vor sehr große Risiken, da sich insbesondere die bisherige konjunkturelle Belebung dadurch auszeichnete, dass Vertrauenskrisen überwunden wurden. Sollte dies zukünftig nicht gelingen, ist mit erheblichen wirtschaftlichen und finanzmarkttechnischen Verwerfungen zu rechnen.

Die Lage auf dem Bau- und Immobilienmarkt

Die deutsche Baubranche konnte das Jahr 2011 positiv abschließen. Der Umsatz stieg 2011 nach Angaben des statistischen Bundesamtes um 12,5 % auf 93,4 Milliarden Euro, der Auftragseingang legte um 4,4 % zu. Hauptverantwortlich hierfür war der Hochbau mit + 9,3 %. Wie im Vorjahr nahm die Nachfrage im Tiefbau mit -0,6 % weiterhin ab.

Die Wohnungsbautätigkeit zieht seit 2009 an und auch im Jahr 2011 konnte ein Anwachsen



2011 lag die Arbeitslosenquote bei 6,6 % gegenüber 7,1 % im Vorjahr. Für 2012 wird mit einem verlangsamten Rückgang der Arbeitslosenquote gerechnet.

Generell stimmten zum Ende des Jahres 2011 die Prognosen überein, dass sich das Wirtschaftswachstum deutlich verlangsamt. Getragen war diese Einschätzung von einer konjunkturellen Delle zum Ende des Jahres 2011.

der Baugenehmigungen um rund 22 % – mit 40.700 Wohnungen auf 228.400 Wohnungen – festgestellt werden. Niedrige Zinsen, Inflationsangst und auch der Mangel an sicheren Anlagemöglichkeiten haben auch Investoren zunehmend in Wohnimmobilien investieren lassen.

Trotz dieser Rückbesinnung auf Immobilienwerte steht ein deutlicher Nachfrageanstieg zunehmend keinem entsprechenden Wohnungsangebot gegenüber. Dies besonders in den Ballungsräumen der Rheinschiene. Für den Düsseldorfer/Neusser Raum sind steigende Mieten und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum zu verzeichnen. Besonders nachgefragt sind preiswerte Wohnungen und qualitativ gut ausgestattete, barrierefreie Wohnungen.

Im Hinblick auf die Erfordernisse des Klimaschutzes, die demografische Entwicklung und auch die konstant hohe Nachfrage nach qualitativ gutem Wohnraum sind Modernisierungs-

und Instandhaltungsmaßnahmen im Wohnungsbestand auch in Zukunft unabdingbar. Immer höhere Anforderungen bei der Modernisierung von Bestandsimmobilien im Bereich Energiesparen, aber auch bei der Barrierefreiheit, machen solche Maßnahmen für Investoren zunehmend unwirtschaftlich. Die EU-Energierrichtlinie, die Novellierung der Energieeinsparverordnung und auch das in NRW geplante Klimaschutzgesetz dürfen aus Sicht der Wohnungswirtschaft nicht zu weiteren unwirtschaftlichen Hürden bei der Ertüchtigung des Bestandes führen. Es gilt nach wie vor die Aussage, dass Investitionen in den Bestand immer kritischer auf sozialverträgliche Umsetzbarkeit und Wirtschaftlichkeit geprüft werden müssen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass notwendige Mieterhöhungsspielräume bei der energetischen Ertüchtigung von Gebäuden in aller Regel nicht in vollem Umfang umgesetzt werden können, um das soziale Gefüge der Bewohner im Bestand nicht nachhaltig zu stören.

Klarissenbogen Kaarst-Büttgen

Erstmals in ihrer 111-jährigen Geschichte wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. künftig auch Genossenschaftswohnungen außerhalb des Stadtgebietes Neuss anbieten können. Im Neubaugebiet Hubertusstraße/Klarissenstraße in der Nachbarstadt Kaarst (Ortsteil Büttgen) werden 53 moderne Wohnungen in verschiedenen Preis- und Größenklassen entstehen. Das Spektrum reicht von modernen 2-Zimmer-Wohnungen über Haus-in-Haus-Konzepte bis hin zu schicken Penthause-Wohnungen. Der Baubeginn

ist für Herbst 2012 vorgesehen. In direkter Nachbarschaft wird die GWG – Ge-

Bau GmbH moderne Reihenhäuser und großzügige Doppelhaushälften zum Verkauf errichten.



Kapitalmarktentwicklung

Die Europäische Zentralbank hat im Verlauf des Jahres 2012 den Leitzins von zunächst 1 % zur Jahresmitte hin auf 1,5 % angehoben und zum Ende des Jahres wiederum bis auf 1 % abgesenkt. Damit befindet sich der Leitzins wieder auf Rekordtief. Am Kapitalmarkt waren auch in 2011 weiterhin erhebliche Zinssenkungen zu verzeichnen. Zum Jahresende hin waren

5-Jahres-Konditionen mit Zinssätzen von unter 2,5 % marktgängig und insgesamt kann die Aussage getroffen werden, dass die Zinsen für das Jahr 2011 historisch gesehen auf niedrigstem Niveau waren.

Da die Leitzinserhöhung zur Mitte des Jahres 2011 nicht zu einer Anhebung der Zinshöhen im Markt geführt hat, ist in der momentanen Situation davon auszugehen, dass bei einer möglichen Anhebung des Leitzinses der Europäischen Zentralbank trotzdem weiterhin ein niedriges Zinsniveau fortbesteht.

Grund hierfür ist die Suche von Anlegern nach einer sicheren Anlagemöglichkeit. So ist im Jahr 2012 bereits ein Zinsangebot auf dem Markt, welches mit einer Laufzeit von 30 Jahren mit einem Beleihungswert von 60 % einen Zinssatz von 3,50 % anbietet.

Bereits seit 2009 spürt die Wohnungswirtschaft allerdings auch eine restriktivere Haltung der Banken bei Kreditvergaben. Wohnungsgenossenschaften sind nach wie vor, im Gegensatz zu Projektentwicklern und Bauträgern, nicht sehr stark betroffen. Durch Basel III und die hiermit einhergehenden Verschärfungen der Eigenkapitalanforderungen für Kreditinstitute werden zur Sicherung der Refinanzierung von Banken und Kapitalmärkten zunehmend niedrige Beleihungsgrenzen für Immobilien angesetzt. Damit wird das Kreditangebot durch Banken gerade für die Immobilienwirtschaft begrenzter.

Festzustellen ist, dass sich zunehmend andere Akteure am Kapitalmarkt der Immobilienfinanzierung zeigen. Zu nennen sind hier in erster Linie Versicherungen, Bausparkassen und Pensionsfonds.



In der Huppertslaach

Serviceangebote und Mitgliederaktivitäten

„Unsere Mitglieder leben in guten Nachbarschaften, sind zufrieden und fühlen sich als Kunden bei uns wohl“. Diesen Anspruch stellt die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. an sich selbst und er ist fest als Ziel in ihrem Leitbild verankert.

Dass die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. es damit ernst meint, zeigt auch ein Blick auf die in den letzten Jahren immer umfangreicher gewordenen Serviceangebote, die die Genossenschaft für ihre Mitglieder bereit hält und die schon längst weit darüber hinaus gehen, attraktive und zeitgemäße Wohnungen zu vermieten.

Angefangen von einem Hauswartservice und einem 24-Stunden Handwerkernot- und Reparaturdienst an 365 Tagen im Jahr über eine umfangreiche Wohnberatung und ein spezielles Programm für medizinisch bedingte Badumbauten bis hin zu Finanzhilfen für Umzüge älterer Mitglieder in besonderen Fällen kann sich schon das Serviceangebot unmittel-

bar rund um die Wohnung sehen lassen. Darüber hinaus werden bereits seit 2004 über die GWG ServiceCard diverse haushaltsnahe Dienstleistungen kompetenter Partnerunternehmen sowie vergünstigte Konditionen bei Neusser Händlern, Handwerkern und Servicebetrieben vermittelt.

Mit der Organisation gemeinsamer Freizeitaktivitäten trägt die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bereits seit einigen Jahren aktiv zur Entwicklung nachbarschaftlicher Gemeinschaften ihrer Mitglieder bei. Mieterfeste werden regelmäßig durch die Genossenschaft selber organisiert, Feste in Eigenregie der Mieter werden aktiv mit Equipment und Geldbeträgen unterstützt. Außerdem werden ganztägige Mitgliederausflüge für alle Altersgruppen angeboten und geführte Wandertouren durchgeführt. Wer mal weiter weg möchte, findet sogar bei Kooperationspartnern in ganz Deutschland eine günstige Ferienwohnung.

Auch in den Gemeinschaftsräumen ist viel Leben. Das Angebot reicht von Vortragsveranstaltungen, Gymnastikkursen und Adventscafés über das Kennenlern-Frühstück für neue Mitglieder bis hin zu einer jährlich stattfindenden Karnevalssitzung.

Über alle Serviceangebote und Mitgliederaktivitäten wird regelmäßig in der Mitgliederzeitung QUADRATMETER sowie auf der Homepage unter www.gwg-neuss.de berichtet. Bei aller Verschiedenartigkeit der Angebote ist allen das Ziel gemeinsam, dass die Mitglieder sich in ihrer Genossenschaft wohl fühlen und diese als gelebte Gemeinschaft erleben sollen. Die hohe Wertschätzung der Genossenschaft gegenüber allen ihren Mitgliedern soll eine im Sommer 2011 neu eingeführte Aktion übrigens noch einmal betonen: Mitglieder haben seitdem exklusiv viermal im Jahr die Möglichkeit, durch Losgewinn einen außergewöhnlichen Event zu genießen und einmal jemand ganz Besonderes zu sein: ein GWG-VIP.



II. Unternehmensentwicklung 2011



Energetische Sanierung
Viktoriastraße 17

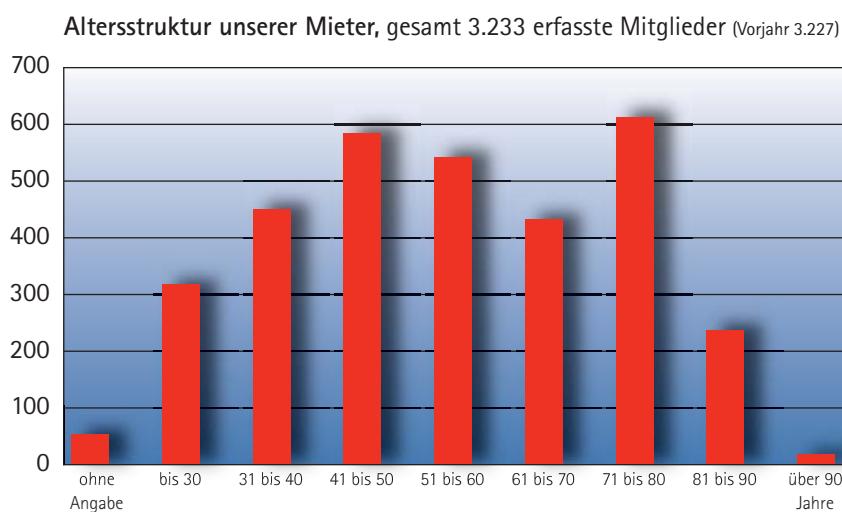
Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weist auch für das Geschäftsjahr 2011 positive wirtschaftliche Eckdaten auf.

Kontinuierliche und nachhaltige Investitionen in den Wohnungsbestand und Ergänzungen durch Investitionen in Neubauprojekte sichern nach wie vor die Zukunftsfähigkeit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Wiederum erhält die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. bei Bewertungen durch darlehensgebende Banken ein gutes Urteil. Finanzierungs- und Liquiditätssicherheit waren auch im Jahr 2011 gegeben.

Nach wie vor ist die Situation auf dem Neusser Wohnungsmarkt ausgeglichen bis nachfrageorientiert. Die Vermietungssituation bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. kann auch für das Geschäftsjahr 2011 als gut beurteilt werden. Mittelfristig sind keine Entwicklungen ersichtlich, die eine negative Änderung befürchten lassen.

Der Jahresüberschuss beträgt T€ 1.679 (Vorjahr: T€ 1.270). Die Bilanzsumme ist von T€ 156.178 auf T€ 158.458 angestiegen. Das Eigenkapital konnte auch im Jahr 2011 weiter erhöht werden. Es beträgt nunmehr T€ 50.088 (Vorjahr: T€ 48.339). Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. kann damit eine gute Eigenkapitalquote von 32 % (Vorjahr: 31 %) ausweisen.



Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betrugen im Geschäftsjahr 2011 T€ 20.973 (Vorjahr: T€ 20.732).

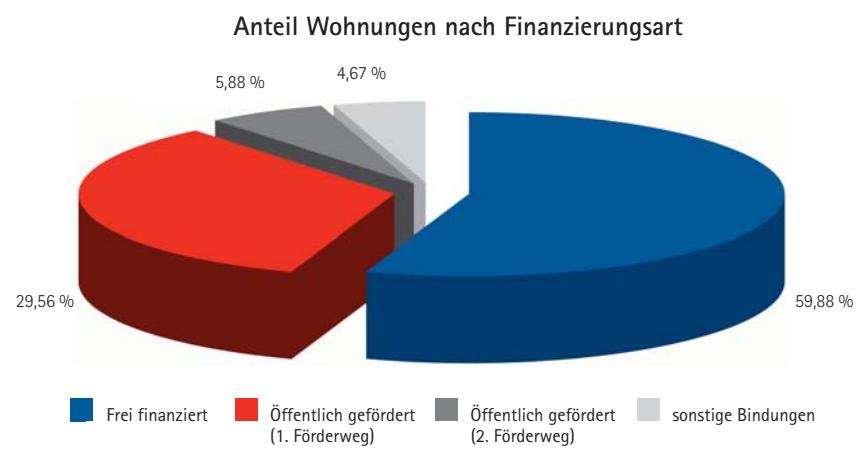
Eine generelle Mieterhöhung wurde im Geschäftsjahr 2011 nicht ausgesprochen. Höhere Netto-Kaltmieten wurden jedoch nach abgeschlossenen Modernisierungen und bei Mieterwechseln erzielt. Mieterhöhungen ergaben sich bei 1.369 öffentlich geförderten Wohnungen wegen Erhöhung der Instandhaltungs- und Verwaltungskostenpauschalen.

Der durchschnittliche Mietzins bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. liegt im Dezember 2011 bei 5,43 €/m²/Monat. Zur Beurteilung des Mietpreisniveaus können die Ergebnisse der hausinternen Beobachtung des Neusser Immobilienmarktes herangezogen werden.

Per 31.12.2011 waren 3.850 (Vorjahr: 3.818) Mitglieder mit 44.614 (Vorjahr: 42.484) gezeichneten Geschäftsanteilen und einem Geschäftsguthaben in Höhe von T€ 6.889 (Vorjahr: T€ 6.557) in die Mitgliederliste eingetragen. Damit hat sich die Mitglieds- und Geschäftsanteilsstruktur seit dem Vorjahr wiederum nur unwesentlich verändert.

Die Genossenschaft verfügte am 31.12.2011 über 708 (Vorjahr: 714) Häuser mit 3.298 (Vorjahr: 3.326) Genossenschaftswohnungen und 19 (Vorjahr: 19) gewerblichen Einheiten. Im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. befinden sich darüber hinaus 1.205 (Vorjahr: 1.225) Garagen und Tiefgaragenstellplätze.

Von den 3.298 Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sind 975 Wohnungen öffentlich gefördert, 194 Wohnungen wurden im 2. Förderweg und 154 mit



Modernisierungszuschüssen errichtet. 1.975 Wohnungen sind freifinanziert. Bis zum Jahr 2018 fallen voraussichtlich 460 Wohnungen aus der Bindung.

Mietwohnungsmarkt Neuss

	<u>2011</u>	<u>Vorjahr</u>
Wohngebäude in Neuss am 31.12.	29.439	29.175
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden am 31.12.	74.131	73.802
davon: öff. geförderte Wohnungen Einkommensgruppe A + B insgesamt (inkl. Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser)	7.500	7.414
davon: öff. geförderte Mietwohnungen Einkommensgruppe B	796	796
Baugenehmigungen Wohnungen insgesamt	449	351
Baufertigstellungen Wohnungen insgesamt	382	256
Häuser im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	708	714
Wohnungen im Bestand der GWG e.G. am 31.12.	3.298	3.326
Marktanteil der GWG e.G.	4,46 %	4,51 %

Mit Hilfe der hausinternen Wohnungsmarktbeobachtung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. lassen sich Erkenntnisse über das Mietpreisniveau sowie das Wohnungsangebot der Genossenschaft im Vergleich zu den Mitbewerbern auf dem Neusser Mietwohnungsmarkt ableiten. Angebot und Nachfrage werden durch Analyse von Inseraten in Neusser Zeitungen (Neuss-Grevenbroicher Zeitung und Stadt-Kurier) betrachtet. Weiterhin werden die Marktberichte des Internetportals Immobilienscout24 genutzt.

Die durchschnittliche Miete von 324 im 4. Quartal 2011 analysierten Wohnungsangeboten in Neusser Zeitungen liegt bei 7,05 €/m² monatlich (Vorjahr: 6,78 €/m² monatlich).

Der überwiegende Teil der angebotenen Wohnungen ist freifinanziert, lediglich 3,70 % (Vorjahr: 1,06 %) der Wohnungsangebote in Neusser Zeitungen sind im Betrachtungszeitraum als öffentlich gefördert angegeben. Zwei- bis Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen machen zusammengekommen einen Anteil von 77,78 % (Vorjahr: 73,89 %) an allen

inserierten Wohnungen aus. 2,47 % (Vorjahr: 3,61 %) der angebotenen Wohnungen liegen im Bereich unter 5,00 €/m², während bei einem Anteil von 15,43 % der Wohnungsangebote (Vorjahr: 10,19 %) die Mietpreise jenseits der Marke von 8,00 €/m² liegen.

Die F + B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH aus Hamburg hat im Herbst 2011 mit dem F + B Mietspiegelindex zum fünften Mal eine Auswertung aller amtlichen Mietpreisübersichten in Deutschland vorgelegt. Anders als bei der Zeitungsanalyse der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G., welche die aktuell bei Neuvermietung geforderten Preise betrachtet, ist hier die ortsübliche Vergleichsmiete für einen bestimmten Ausschnitt des Mietwohnungsmarktes Untersuchungsgegenstand. Demnach beträgt die Durchschnittsmiete für eine 65 m² - Wohnung in Deutschland 6,04 €/m² (Vorjahr: 5,89 €/m²). Neuss belegt in dieser Studie mit einem Mietniveau von 6,76 €/m² Rang 29 unter den teuersten Städten Deutschlands (Vorjahr: 6,60 €/m², Rang 27). Düssel-

dorf belegt mit 7,01 €/m² den 20. Rang (Vorjahr: 7,30 €/m², Rang 8).

Im Internetportal Immobilienscout24 ist im Betrachtungszeitraum ein leichter Rückgang der Wohnungsangebote gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. So basieren die Auswertungen auf 1.100 Mietwohnungen (Vorjahr: 1.168) und 64 Miet-Einfamilienhäusern (Vorjahr: 64). Die Struktur des Wohnungsangebotes ähnelt demjenigen in den Printmedien. Insgesamt werden weniger Wohnungen zu höheren Preisen angeboten. Bei größeren Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern sowie im niedrigen Preissegment ist wie schon in den Vorjahren die Nachfrage größer als das Angebot.

Die Zahl der Mietwohnungsgesuche ist mit 4.049 auf die Zimmeranzahl bezogenen Gesuchen im Vergleich zum Vorjahr (3.370) gestiegen. Etwa 60 % der Gesuche konzentrieren sich auf Zweibis Dreieinhalb-Zimmer-Wohnungen, in diesem Bereich liegen etwa 80 % der Angebote. Große Wohnungen mit 4 und mehr Zimmern werden hingegen verhältnismäßig deutlich stärker nachgefragt als angeboten.

III. Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Einzelnen entwickelten sich im Zeitraum:

		2009	2010	2011
Bilanzsumme	T€	153.529	156.178	158.458
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	21.234	20.732	20.973
Bauleistungen	T€	7.734	7.671	8.576
davon Instandhaltung	T€	3.704	3.693	3.544
Geschäftsguthaben	T€	6.754	6.862	7.191
Eigenkapital	T€	47.213	48.339	50.088
Eigenkapitalquote	%	31	31	32
Jahresüberschuss	T€	1.226	1.270	1.679
Cash Flow	T€	5.409	5.165	5.530
Leerstandsquote				
gesamt	%	1,95	3,19	2,30
davon mangels Bewerber	%	0,27	0,18	0,15
Zahl der bewirtschafteten				
eigenen Wohnungen		3.329	3.326	3.298
eigenen Garagen		1.225	1.225	1.205
Zahl der				
Mitglieder		3.847	3.818	3.850
Geschäftsanteile		42.018	42.484	44.614



Visualisierung
energetische Sanierung
Plankstraße 60–62

IV. Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Im Geschäftsjahr 2011 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. nachhaltige Investitionen in den Neubau, die Modernisierung sowie in die Instandhaltung getätigt.

Das Investitionsvolumen betrug T€ 9.882 (Vorjahr: T€ 8.080). Bei einer Wohn- und Gewerbefläche von insgesamt 226.521 m² (Vorjahr: 228.137 m²) betrug das Investitionsvolumen (ohne Zukäufe) 37,86 €/m² (Vorjahr: 33,62 €/m²).

1. Grundstücksverkehr

In 2011 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 2 Einfamilienhäuser in der Eintrachtstraße sowie 2 Grundstücke in der Straße Am Nehringskamp in Neuss verkauft.

In Kaarst-Büttgen wurde eine Grundstücksfläche zum Neubau von 53 Genossenschaftswohnungen angekauft.

Energetische Sanierung
Fesserstraße 15-19

2. Neubau

Im Geschäftsjahr 2011 wurden 2 Neubauvorhaben fortgeführt bzw. neu begonnen:

- Frankenstr. 61, Neubau von 10 Wohnungen nach Abriss eines Wohnhauses
- Stauffenbergstr. 5-8a, Neubau von 48 Wohnungen sowie einer Tiefgarage mit 46 Stellplätzen nach Abriss von 4 Wohnhäusern

3. Modernisierung, Um- und Ausbau

Bei Investitionen im Wohnungsbestand wird durchgehend Wert auf die qualitative Steigerung des Wohnumfeldes, gute Wohnungs- zuschnitte, energetische Optimierung sowie Barriearemut 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 2011 T€ 3.786 (Vorjahr: T€ 3.900) aufgewandt.

In 2011 wurden u. a. folgende Maßnahmen fertiggestellt:

Viktoriastr. 3, 5 und 7:

Modernisierung und energetische Sanierung von 9 Wohneinheiten

Bergheimer Str. 134 d:

Modernisierung und Zusammenlegung von 6 Wohneinheiten zu 4 Wohneinheiten

Bergheimer 134 e:

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 6 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung sowie Ausbau des Dachgeschosses zu einer weiteren Wohneinheit

Bergheimer Str. 428, 430:

Fasaden-, Balkon- und Dachsanierung von 14 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Viktoriastr. 17:

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 6 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Schillerstr. 14/16:

Balkon- und Laubengangsanierung

Industrie-/ Hammer Landstraße:

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 34 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Folgende Maßnahmen werden in 2012 fertiggestellt:

Fesserstr. 15-19:

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 24 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

*Energetische Sanierung
Industrie-/ Hammer Landstraße*



Für 2012 sind u. a. folgende weiteren Maßnahmen vorgesehen:

Frankenstr. 69, 71, Leostr. 34:

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 15 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Bergheimer Str. 134b, 134c:

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 12 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Markt 36:

Umbau ehem. Commerzbank zur Geschäftsstelle der GWG und einem Gastronomiebetrieb

Römerstr. 85:

Umbau ehem. Gaststätte zu einem Gemeinschaftsraum (Mietertreff Römerstube) und einem Hauswartbüro der GWG

Neusser Weyhe 39 – 43, 61 – 65 und 75 – 79:

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 54 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung sowie Umstellung der Heiztechnik

Balkon- und Laubengangsanierung Schillerstraße 14–16



Plankstr. 60 – 68:

Fassaden-, Balkon- und Dachsanierung von 34 Wohneinheiten zur energetischen Optimierung

Glehner Weg 60:

Zusammenlegung von 2 Wohnungen zu einem Einfamilienhaus mit Ausbau des Dachgeschosses

4. Instandhaltung

Für die Instandhaltung wurden in 2011 T€ 3.544 (Vorjahr: T€ 3.693) investiert.

In 2011 wurden insgesamt 314 Wohnungen (Vorjahr: 256 Wohnungen) einzelmodernisiert bzw. instandgesetzt. Alleine hierfür wurden T€ 1.051 (Vorjahr: T€ 1.141) aufgewandt.

5. Vermietungssituation

Am 31.12.2011 hatte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. einen Wohnungsbestand von 3.298 Wohnungen (Vorjahr: 3.326 Wohnungen). Die Wohnfläche betrug 223.463 m² (Vorjahr: 225.079 m²).

Im Dezember 2011 standen bei der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. 76 Wohnungen leer (Vorjahr: 106). Das entspricht 2,30 %. (Vorjahr: 3,19 %) des Wohnungsbestandes.

42 Wohnungen standen aufgrund von Modernisierungen leer, 21 Wohnungen aufgrund späterer Vermietung (bereits abgeschlossene Mietverhältnisse zu einem späteren Zeitpunkt).

Lediglich bei 5 Wohnungen (Vorjahr: 6 Wohnungen) war der Leerstand auf Vermietungsschwierigkeiten zurückzuführen. Das entspricht einer Leerstandsquote von 0,15 % (Vorjahr: 0,18 %).

Dieses Ergebnis ist für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. sehr zufriedenstellend, zumal im Geschäftsjahr 281 Mieterwechsel (Vorjahr: 226) zu verzeichnen waren. Damit lag die Fluktuationsquote bei rund 8,5 % (Vorjahr: 6,8 %).

Nach den Ergebnissen der regelmäßigen Mitgliederumfrage sind die Hauptgründe für einen Wohnungswechsel nach wie vor in der Änderung der Lebenssituation zu finden.

Ausstattungsgründe, Mietpreishöhe oder Unzufriedenheit mit der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wurden auch im Jahr 2011 nur vereinzelt als Auszugsgrund genannt.

Darüber hinaus waren auch in 2011 Modernisierungsumzüge im Rahmen von Neu-, Um- und Ausbaumaßnahmen unerlässlich.

Von insgesamt 1.205 Garagen- und Tiefgaragenstellplätzen im Bestand der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. standen im Dezember 78 Einheiten (Vorjahr: 90) leer.

Leerstände ergeben sich nach wie vor im Schwerpunkt bei Tiefgaragen, die bauordnungsrechtlich gefordert wurden, aber nicht dem tatsächlichen Bedarf entsprechen.

NetCologne

Im Sommer 2011 hat NetCologne über 3.200 Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. an ihr Glasfasernetz und damit an eines der modernsten Kabelnetze in Europa angeschlossen.

Die GWG-Mitglieder können seither zu einem günstigeren Preis mehr analoge Radio- und Fernsehsender als zuvor empfangen, darunter auch 40 internationale TV-Sender. Darüber hinaus erhalten sie das digitale Basispaket mit

über 180 Programmen kostenlos und unverschlüsselt.

Gestochen scharfe Bilder und eine überaus große Programmvielfalt sind die Vorteile, die digitales Fernsehen heute bietet. Zusätzlich besteht die Möglichkeit, zu moderaten Preisen sein ganz individuelles Fernsehprogramm zusammen zu stellen.

Die moderne Lichtwellentechnik ermöglicht neben TV auch Internet in einer

Geschwindigkeit von bis zu 100 Mbit/s. In Zukunft sind sogar Geschwindigkeiten von bis zu 1 Gbit/s denkbar, um weitere Dienste wie beispielsweise IPTV oder Video-On-Demand anzubieten. Mit dem Glasfaserkabel von NetCologne kann die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ihren Mitgliedern nun die Gewissheit geben, dass die Nutzung der Möglichkeiten der Zukunft nicht an der geringeren Leistungsfähigkeit eines herkömmlichen Breitbandkabels scheitern wird.

V. GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH

Visualisierung
Neubauvorhaben Fasanenstraße
in Bergisch Gladbach

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 in begrenztem Umfang auch als Vermieterin von Wohn-

und Gewerbeeinheiten. Schließlich erbringt die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages Leistungen (z. B. Projektentwicklungs- und Baubetreuungsleistungen) für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G.

Im Geschäftsjahr 2011 erwirtschaftete die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 115 (Vorjahr: T€ 178).



Bauträgertätigkeit

In 2011 wurde mit dem Bau von 4 Doppelhaushälften in Bergisch Gladbach („Wohnen am Lindengut“) begonnen. Die Fertigstellung der Maßnahme ist für den Sommer 2012 vorgesehen.

In Rommerskirchen wurden gemeinsam mit einem Bauträger insgesamt 46 Eigenheime errichtet. Die Häuser wurden auf Grundstücken gebaut, die sich im Eigentum der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH befinden. Bei einem Verkauf der bebauten Grundstücke an Dritte fallen daher bei der GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Grundstücken an. Diese betragen im Geschäftsjahr 2011 T€ 37 (Vorjahr: T€ 47).

Die Umsatzerlöse aus dem Verkauf von bebauten und unbebauten Grundstücken betragen im Geschäftsjahr 2011 insgesamt T€ 237 (Vorjahr: T€ 772).

In 2011 wurden Bauflächen zur Errichtung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen in Bergisch Gladbach und Kaarst angekauft. Darüber hinaus sind an verschiedenen Standorten neue Baumaßnahmen geplant.

Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung

Im Rahmen der Eigentumsverwaltung betreute die GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH im Geschäftsjahr 2011 26 Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 556 Wohnungen und 533 Garagen bzw. Stellplätzen. Im Bereich der Mietwohnungsverwaltung wurden 53 Wohnungen und 20 Garagen bzw. Stellplätze betreut. Insgesamt betragen die Umsatzerlöse aus der Eigentums- und Mietwohnungsverwaltung im Geschäftsjahr 2011 T€ 180 (Vorjahr: T€ 147).

Vermietungstätigkeit

Die durch Vermietungstätigkeit erwirtschafteten Umsatzerlöse betrugen im Geschäftsjahr 2011 T€ 253 (Vorjahr: T€ 258). Die Reduzierung der Umsatzerlöse ist im Wesentlichen auf den Verkauf von drei vermieteten Wohnungen zurückzuführen.

Neubau von 4 Doppelhaushälften in Bergisch Gladbach-Moitzfeld



VI. Darstellung der wirtschaftlichen Lage

Ertragslage

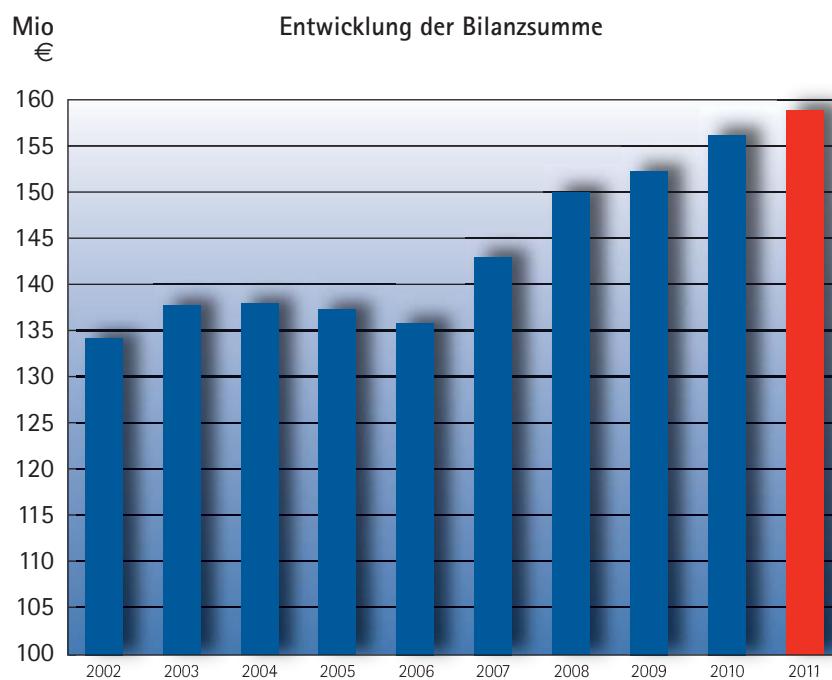
Im Geschäftsjahr 2011 erwirtschaftete die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.679 (Vorjahr: T€ 1.270).

Als positiver Sonderfaktor hat sich der Verkauf von zwei Einfamilienhäusern aus dem Anlagevermögen und zwei Grundstücken aus dem Umlaufvermögen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und die damit einhergehende Realisierung von Buchgewinnen ausgewirkt. Demgegenüber wurden im Rahmen des Neubauvorhabens „Stauffenbergpark“ Bestandsgebäude abgerissen, was als Sonderfaktor zu einer Abschreibung von Buchwerten und zu Abrisskosten geführt hat.

Im Übrigen wurde das Jahresergebnis im Wesentlichen durch nachhaltige Umsatzerlöse aus der Vermietung des Immobilienbestandes erwirtschaftet. Angesichts der maßvollen Mietpreisgestaltung und des guten Wohnstandards von GWG-Immobilien ist davon auszugehen, dass entsprechende Umsatzerlöse auch zukünftig ohne größere Erlösschmälerungen erwirtschaftet werden können.

Neben den nachhaltigen Investitionen in den Immobilienbestand und der nach wie vor geringen Leerstandsquote spricht hierfür auch die gute Zahlungsmoral der Mitglieder der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Uneinbringliche Forderungen bestanden im Geschäftsjahr 2011 in Höhe von T€ 22 (Vorjahr: T€ 22). Dies entspricht lediglich 0,15 % (Vorjahr: 0,14 %) des Jahresmietolls.

Die Ertragslage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellt sich nach alledem als langfristig gesichert dar. Dies verdeutlichen auch der für das Geschäftsjahr 2012 vorliegende Wirtschaftsplan und die Vorausschau auf künftige Geschäftsjahre.



Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme hat sich im Geschäftsjahr 2011 von T€ 156.178 auf T€ 158.458 erhöht.

Im Geschäftsjahr 2011 wurden Investitionen in den Wohnungsbestand in Höhe von T€ 9.882 (Vorjahr: T€ 8.080) vorgenommen. Hierbei entfielen T€ 5.031 (Vorjahr: T€ 3.978) auf Um- und Ausbau sowie Modernisierung, T€ 1.306 (Vorjahr: T€ 409) auf Zukauf, T€ 3.544 (Vorjahr: T€ 3.693) auf Instandhaltungsmaßnahmen. Dies entspricht einem Investitionsvolumen (ohne Zukauf) von 37,86 €/m² Wohn- und Gewerbefläche (Vorjahr: 33,62 €/m²). 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 ist die Eigenkapitalquote auf 32% angestiegen und liegt damit auf sehr gutem Niveau.

Zum Bilanzstichtag 31.12.2011 verfügte die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. über liquide Mittel und Bausparguthaben im Wert von T€ 4.479 (Vorjahr: T€ 5.255). 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 Darlehensneuaufnahmen durchzuführen. Darüber hinaus ermöglichen die guten wirtschaftlichen Eckdaten der 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.

Entwicklung der Eigenkapitalquote



Die Vermögens- und Finanzlage der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. stellt sich daher insgesamt positiv dar. Die Genossenschaft konnte in 2011 jederzeit ihre finanziellen Verpflichtungen erfüllen. Die Liquidität ist langfristig sichergestellt.

Klara-Fey-Straße



VII. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres 2011 nicht eingetreten.



Am 03.08.2011 konnte die GWG den Präsidenten des GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V., Axel Gedaschko, im Kolpingviertel begrüßen. V.l.n.r.: Heinz Runde (Aufsichtsratsvorsitzender GWG), Ulrich Brombach (Vorstand GWG), Stefan Zellnig (Vorstand GWG), Alexander Rychter (Präsident VdW Rheinland-Westfalen), Dr. Horst Ferfers (Aufsichtsratsmitglied GWG), Axel Gedaschko (Präsident GdW), Hannelore Staps (Vorstand GWG), Dr. Jörg Geerlings (MdL), Thomas Nickel (Stellv. Bürgermeister Stadt Neuss), Johannes Gritzmann (Architekt), Manfred Franck (Geschäftsführer Rheinwohnungsbau GmbH)

VIII. Risikobericht

I. 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 seit Anfang 2012 durch eine schriftliche Risikopotenzialanalyse ergänzt.

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 Mitgliedern des Aufsichtsrates. Hierdurch wird ein ständiger Informationsfluss und ein hoher Informationsgrad des Kontrollorgans gewährleistet.

2. Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Zum Ende des Geschäftsjahres 2011 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 2011 nicht zu verzeichnen. Vielmehr standen am 31.12.2011 lediglich 5 (Vorjahr: 6) Wohnungen aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer. Dies entspricht 0,15 % (Vorjahr: 0,18 %) des Wohnungsbestandes.

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 4,7 Wohneinheiten je Gebäude ergibt sich für die Bewohner ein hoher Wohnwert. Eine entsprechende Wohnstruktur hilft darüber hinaus, die Entstehung von Problemquartieren und damit auch größeren Leerständen zu vermeiden.

Dem Risiko gravierender Leerstände wird auch durch eine maßvolle Mietpreisgestaltung begegnet. So lag die Durchschnittskaltmiete aller Wohnungen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. im Dezember 2011 bei 5,43 €/m²/Monat. Im Vergleich hierzu ergibt sich bei einer internen Auswertung von Wohnungsangeboten in Neusser Tageszeitungen für das 4. Quartal 2011 eine deutlich höhere Durchschnittskaltmiete von 7,05 €/m²/Monat.

Ferner werden nachhaltige Investitionen sowohl in Neubau- als auch in Bestandsgebäuden 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 allem 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. Die Kreditinstitute sind zwar insgesamt bei der Vergabe von Darlehen restriktiver geworden und weisen ein größeres Absicherungsbedürfnis auf. Diese Entwicklung wird sich durch Basel III noch verschärfen. Wohnungswirtschaftliche Unternehmen, die gute wirtschaftliche Eckdaten aufweisen und den Kreditinstituten ausreichende Sicherheiten zur Verfügung stellen können, sind jedoch weiterhin als Darlehensnehmer interessant. Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. gehört zu dieser Gruppe von Darlehensnehmern.

Auch das Risiko sprunghaft ansteigender Darlehenszinsen kann wegen langfristiger Finanzierungen und im Voraus vorgenommener Darlehensprolongationen (Forward-Darlehen) kurz- und mittelfristig praktisch ausgeschlossen werden. Langfristige Entwicklungen werden im Rahmen der ständigen Beobachtung

und Analyse der Finanzmärkte frühzeitig erkannt, so dass kurzfristig auf geänderte Rahmenbedingungen reagiert werden kann.

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.

Besondere Zukunftschancen ergeben sich für die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. auch durch ihre Gesellschaftsform. Das genossenschaftliche Wohnen, welches nicht zuletzt durch besondere Mitgestaltungsrechte bestimmt wird, erlebt in den Zeiten der Wirtschafts- und Finanzkrise eine Renaissance.

3. Finanzierungsinstrumente

Das Anlagevermögen der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitäten-darlehen mit Zinsbindungen von 10 Jahren. Nicht berücksichtigt bei dieser Betrachtung sind öffentliche Darlehen, die regelmäßig eine längere Laufzeit aufweisen. Die Zinsentwicklung wird als Beobachtungsfeld im Rahmen des Risikomanagementsystems ständig erfasst und analysiert. Zur Sicherung langfristig günstiger Finanzierungskonditionen wurden Darlehensprolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen). Schließlich steigen bei Annuitäten-darlehen mit Zeitablauf die Tilgungsanteile der Annuitäten, so dass sich Zinsänderungsrisiken mittelfristig in beschränktem Rahmen halten. Besondere Finanzierungs-instrumente und besondere Sicherungsge-schäfte werden nicht verwendet.

IX. Prognosebericht

Auch in Zukunft wird die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. weiterhin hohe Investitionen in die Modernisierung und die Instandhaltung des Wohnungsbestandes tätigen. Für die kommenden Jahre werden positive Jahresergebnisse 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 eindeutig überwiegen.

Stauffenbergpark

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. baut in zwei Bauabschnitten an der Stauffenbergstraße im Stadionviertel einen Wohnpark mit insgesamt 80 modernen Wohnungen inmitten einer großzügig gestalteten Grünanlage.

Am 16.12.2011 haben die Vorstandsmitglieder Ulrich Brombach und Stefan Zellnig gemeinsam mit dem Aufsichtsratsvorsitzenden Heinz Runde und den Architekten Udo Herscheid und Andreas Holtkamp den symbolischen Spatenstich für den ersten Bauabschnitt gesetzt.

Nach dem Abriss der Gebäude Stauffenbergstraße 5-8 werden an dieser Stelle nun die ersten 48 Wohnungen errichtet, davon werden 9 Wohnungen mit Mitteln des Landes NRW öffentlich gefördert. Zur Entspannung der Parkplatzsituation im Viertel wird außerdem eine Tiefgarage mit 46 Stellplätzen errichtet.

Alle Wohnungen werden barrierefrei ausgestattet. Geräumige Balkonanlagen bieten Platz, durch großzügige Fensteranlagen strömt viel Licht in die Wohnräume. Moderne, unterschiedliche Grundrisse und Wohnungsgrößen ermöglichen vielfältige Wohnformen bis hin zum Mehrgenerationenwohnen. Bei der technischen Ausstattung wird höchster Wert auf eine energiesparende Gebäudetechnik gelegt. Fortschrittliche Fenstersysteme und Verglasungen, eine geschlossene, winddichte Fassaden-dämmung sowie ein hochdämmendes Dach bewirken, dass die sogenannte „Zweite Miete“ nicht zur Belastung wird.



X. Prüfung des Geschäftsjahres 2010 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 2010 mit Unterbrechungen in der Zeit vom 28. Februar bis 8. April 2011 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 714 Häuser mit 3.326 Wohnungen, 19 gewerblichen Einheiten sowie 1.225 Garagen bewirtschaftet. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsmäßigen Auftrag der Genossenschaft. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 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 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 gesichert.

Das Geschäftsjahr 2010 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.270 ab. Aus der Verwaltung des eigenen Hausbesitzes ergibt sich ein positiver Ergebnisbeitrag von T€ 2.285. Dem steht insbesondere ein negatives Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 515 sowie außerordentliche Aufwendungen aus der erstmaligen Anwendung der Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes in Höhe von T€ 450 gegenüber. Sie resultieren aus Bewertungsänderungen von Pensionsrückstellungen. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2011 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.049 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 2010 erstreckte sich die Geschäftstätigkeit im Wesentlichen auf die Vermarktung von zum sofortigen Verkauf vorgesehenen Eigentumswohnungen in Neuss-Reuschenberg, die Projektierung zukünftiger Bauträgermaßnahmen

in Bergisch Gladbach und Kaarst-Büttgen, die Betreuungstätigkeit und die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes.

Der Jahresabschluss der GWG GmbH zum 31. Dezember 2010 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 11.171 einen Jahresüberschuss von T€ 178 und bei einem Verlustvortrag von T€ 3.464 ein Eigenkapital von T€ 6.053 aus.

Es besteht bei einer Bank ein gemeinsamer gesamtschuldnerischer Kreditrahmen für die Genossenschaft und die Tochtergesellschaft in Höhe von T€ 2.000. Weiterhin besteht für ein Darlehen der Tochtergesellschaft eine bei der

Genossenschaft eingetragene Grundschuld über T€ 3.814.

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.“

Sponsoring Neusser Handball Verein e.V.

Die Zukunft liegt in den Händen von Kindern und Jugendlichen. Das ist überall so, ob in einer Wohnungsgenossenschaft oder in einem Sportverein. In 2011 hat die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. ihr gesellschaftliches Engagement weiter verstärkt und fördert nun als Sponsor die Jugendarbeit des Neusser Handball Verein e.V. Im Gegenzug erhält sie die Gelegenheit, sich in einem attraktiven Umfeld als professioneller Wohnungsanbieter in Neuss werbewirksam zu präsentieren.

Die Zusammenarbeit mit dem Neusser HV ist zunächst auf mehrere Jahre angelegt, damit beide Seiten einen optimalen Nutzen aus dieser Partnerschaft ziehen können. Handball-Interessierte kommen in Neuss bereits jetzt nicht mehr an der Gemeinnützige Woh-

nungs-Genossenschaft e.G. vorbei, denn auf den Trikots und Trainingsanzügen der Spieler prangt das Logo ge-

nauso wie bei den Heimspielen auf dem Hallenboden der Hammfeldhalle und auf Flaggen am Spielfeldrand.



GWG im Überblick

		2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Bilanzsumme	T€	134.207	137.610	137.994	137.001	135.964	142.953	149.832	153.529	156.178	158.458
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	T€	17.572	17.956	18.209	18.589	19.118	19.429	19.682	21.234	20.732	20.973
Bauleistungen	T€	5.395	6.189	5.082	6.319	6.459	14.100	13.477	7.734	7.671	8.576
Geschäftsguthaben	T€	6.653	6.687	6.397	6.590	6.608	6.631	6.650	6.754	6.862	7.191
Eigenkapital	T€	35.746	38.325	40.112	41.183	42.770	44.201	46.133	47.213	48.339	50.088
Jahresüberschuss	T€	2.206	2.795	2.329	1.119	1.811	1.656	2.164	1.226	1.270	1.679
Zahl der bewirtschafteten eigenen Wohnungen		3.300	3.291	3.279	3.276	3.272	3.297	3.330	3.329	3.326	3.298
eigenen Garagen		1.194	1.194	1.194	1.195	1.193	1.196	1.217	1.225	1.225	1.205
Zahl der Mitglieder		3.977	3.801	3.788	3.765	3.773	3.780	3.805	3.847	3.818	3.850
Geschäftsanteile		41.023	39.268	39.294	40.303	40.641	40.683	41.059	42.018	42.484	44.614

**Jahresabschluss
und Anhang für das
Geschäftsjahr 2011**

Bilanz zum 31. Dezember 2011

AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

Immaterielle Vermögensgegenstände

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Entgeltlich erworbene Lizizenzen	70.643,00	84.713,00

Sachanlagen

Grundstücke mit Wohnbauten	132.432.693,08	131.148.532,38
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.539.036,96	3.633.734,96
Grundstücke ohne Bauten	1.316.430,53	10.357,39
Technische Anlagen und Maschinen	916,00	1.650,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	164.882,00	213.603,00
Anlagen im Bau	1.762.846,76	1.475.522,04
Bauvorbereitungskosten	428.394,69	139.645.200,02

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	6.341.000,00	6.341.000,00
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.150.000,00	2.150.000,00
Beteiligungen	1,00	1,00
Sonstige Ausleihungen	27.246,76	31.775,76
Andere Finanzanlagen	1.340,00	1.340,00

Anlagevermögen insgesamt

	148.235.430,78	145.435.308,04
--	----------------	----------------

UMLAUFVERMÖGEN

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten	0,00	188.023,42
Unfertige Leistungen	5.231.483,36	4.836.631,85
Andere Vorräte	23.778,04	25.736,73

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung	230.272,08	227.678,79
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.225,00	5.220,87
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.143,95	12.052,87
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.251,63	12.729,18
Sonstige Vermögensgegenstände	181.408,30	173.656,98

Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.863.654,15	4.754.695,95
Bausparguthaben	615.219,66	500.024,78

Rechnungsabgrenzungsposten

	4.865,75	6.399,66
--	----------	----------

BILANZSUMME	158.457.732,70	156.178.159,12
--------------------	-----------------------	-----------------------

PASSIVA

EIGENKAPITAL

Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder
der verbleibenden Mitglieder
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile

302.873,09
6.888.538,77
7.191.411,86
—————
(€ 16.520,25)

Geschäftsjahr
€
Vorjahr
€
305.796,19
6.556.522,82
(16.434,73)

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt

5.986.000,00
(€ 170.000,00)

5.816.000,00
(130.000,00)

Bauerneuerungsrücklage

Andere Ergebnisrücklagen
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt

9.000.000,00
27.601.633,73
—————
(€ 31.184,92)
(€ 1.200.000,00)

9.000.000,00
26.370.448,81
(92.985,78)
(850.000,00)

Bilanzgewinn

Jahresüberschuss
Einstellungen in Ergebnisrücklagen

1.679.223,98
1.370.000,00

1.270.271,46
980.000,00

Eigenkapital insgesamt

50.088.269,57

48.339.039,28

RÜCKSTELLUNGEN

Rückstellungen für Pensionen
Sonstige Rückstellungen

9.767.112,00
709.046,87

9.217.124,00
688.412,11

VERBINDLICHKEITEN

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern
Erhaltene Anzahlungen
Verbindlichkeiten aus Vermietung
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen
Sonstige Verbindlichkeiten

79.959.926,70
10.541.668,67
5.803.275,69
277.816,87
855.513,12
294.503,21

79.977.809,84
10.515.863,86
5.765.297,57
252.089,07
1.004.436,05
255.287,34

davon aus Steuern
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit

(€ 57.086,04)
(€ 2.568,12)

(35.109,58)
(2.807,27)

Rechnungsabgrenzungsposten

160.600,00

162.800,00

BILANZSUMME

158.457.732,70

156.178.159,12

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

Barwert € 553.432,28 (Einzelangaben im Anhang)

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2011

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	20.972.689,99	20.732.023,63
b) aus Verkauf von Grundstücken	219.608,00	0,00
c) aus Betreuungstätigkeit	65.140,78	33.720,94
d) aus anderen Lieferungen und Leistungen	68.598,96	21.326.037,73
	<hr/>	<hr/>
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	394.851,51	-249.331,94
Andere aktivierte Eigenleistungen	236.618,72	207.367,14
Sonstige betriebliche Erträge	749.423,95	462.728,54
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.421.111,05	9.007.391,37
b) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	188.146,59	0,00
c) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	67.225,96	9.676.483,60
	<hr/>	<hr/>
Rohergebnis	13.030.448,31	12.172.251,63
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.811.859,03	1.615.241,53
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für die Altersversorgung	1.085.946,13	2.897.805,16
davon für Altersversorgung	(€ 734.005,59)	(172.271,59)
	<hr/>	<hr/>
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.348.273,06	3.201.740,52
Sonstige betriebliche Aufwendungen		
	1.225.309,74	1.015.581,94
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		
davon von verbundenen Unternehmen	(€ 32.472,63)	32.532,93
		(32.472,63)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		
davon aus der Abzinsung von Rückstellungen	(€ 1.127,48)	110.101,79
		(2.010,29)
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		
davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen	(€ 422.867,97)	3.467.649,90
		(655.267,59)
	<hr/>	<hr/>
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.234.045,17	2.229.072,20
Außerordentliche Aufwendungen	0,00	450.000,00
Steuern vom Ertrag	3,34	-1.074,91
Sonstige Steuern	554.817,85	509.875,65
	<hr/>	<hr/>
Jahresüberschuss	1.679.223,98	1.270.271,46
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.370.000,00	980.000,00
	<hr/>	<hr/>
BILANZGEWINN	309.223,98	290.271,46

Anhang des Jahresabschlusses

zum 31. Dezember 2011

A. Allgemeine Angaben

Die Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. hat die Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes angewandt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2011 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2011 wurden gemäß der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen für Genossenschaften gegliedert.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Änderungen.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

1. Abweichungen von den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr ergaben sich nicht.
2. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

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- und Herstellungskosten abzüglich Abschreibung bewertet.

Zugänge

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 50 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. Die Betriebs- und Geschäftsausstattung wird mit Sätzen von 7% bis 33,3% linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungswert von € 1.000,00 wurden in 2008 und 2009 als Sammelposten zusammengefasst und pauschal über 5 Jahre abgeschrieben. Ab 2010 werden geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Anschaffungswert von € 410 sofort abgeschrieben.

Finanzanlagen

Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu den Anschaffungskosten abzüglich Abschreibungen aktiviert. Ausleihungen sind zu den Nominalbeträgen abzüglich Tilgungen bzw. notwendiger Wertberichtigung angesetzt.

Anteile an verbundenen Unternehmen:

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, Neusser Weyhe 85, 41462 Neuss	€	6.341.000,00
---	---	--------------

Ausleihungen an verbundenen Unternehmen:

GWG - Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH, Neusser Weyhe 85, 41462 Neuss	€	2.150.000,00
---	---	--------------

Beteiligungen:

WRW Wohnungswirtschaftliche Treuhand Rheinland-Westfalen GmbH, Kanzlerstraße 2, 40472 Düsseldorf	€	1,00
--	---	------

Sonstige Ausleihungen:

Unverzinsliche Arbeitgeberdarlehen, die zu Rückzahlungsbeträgen bewertet sind	€	27.246,76
--	---	-----------

	Andere Finanzanlagen:		
	Mitgliedschaften bei Genossenschaftsbanken, die mit Haftsummen von € 3.196,50 verbunden sind	€	1.340,00
Unfertige Leistungen	Unter dieser Position werden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten - ohne Ausfallrisikozuschlag - ausgewiesen.		
Vorräte	Heizölbestände werden zu Anschaffungskosten nach dem Fifo-Verfahren bewertet.		
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wird durch Abschreibungen oder pauschalierte Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind bei den jeweiligen Bilanzpositionen aktivisch abgesetzt.		
Rückstellungen	Sie werden für Pensionsverpflichtungen und andere ungewisse Verbindlichkeiten entsprechend § 249 Abs. 1 HGB gebildet und zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Der Ausweis der Pensions- und der Jubiläumsrückstellung entspricht dem in einem versicherungsmathematischen Gutachten gemäß dem modifizierten Teilwertverfahren bei einem Rechnungszinsfuß von 5,13 % ermittelten Erfüllungsbetrag. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck. Ferner flossen in die Berechnung ein Einkommens- einschließlich Karrieretrend von 3 % und ein Rententrend von 2,5 % ein. Bei der Bewertung der Altersteilzeitrückstellungen wurden laufzeitabhängige Marktzinsen von 3,82 % bzw. 4,37 % berücksichtigt. Ferner wurden Rückstellungen gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 für im Geschäftsjahr 2011 unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung gebildet, die im folgenden Geschäftsjahr innerhalb von drei Monaten nachgeholt werden.		
Verbindlichkeiten	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.		

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. 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.
2. In der Position Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

3. Rücklagenspiegel	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung der Vertreterversammlung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs	Bestand am Endes des Geschäftsjahres
	€	€	€	€
Gesetzliche Rücklage	5.816.000,00	0,00	170.000,00	5.986.000,00
Bauerneuerungsrücklage	9.000.000,00	0,00	0,00	9.000.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	23.370.448,81	31.184,92	1.200.000,00	24.601.633,73
Zweckgebundene Rücklagen	3.000.000,00	0,00	0,00	3.000.000,00
	41.186.448,81	31.184,92	1.370.000,00	42.587.633,73
	=====	=====	=====	=====

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

4. Für zugesagte Pensionen bestehen Rückstellungen in voller Höhe.

5. In den Sonstigen Rückstellungen sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	T€ 338
Altersteilzeit	T€ 151
Rückstellung für Kanalsanierungen	T€ 63
Urlaubsrückstellung	T€ 45
Prüfungs- und Steuerberatungskosten	T€ 40

6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

7. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als ein Jahr:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	Vorjahr
	€	€	
Forderungen aus Vermietung	230.272,08	68.968,96	38.400,65
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	2.225,00	0,00	2.225,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	9.143,95	0,00	0,00
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	60.251,63	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	181.408,30	1.032,81	1.032,81
	483.300,96	70.001,77	41.658,46
	=====	=====	=====

8. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- Kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen + / -
				€
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen	203.502,31	35.097,86	0,00	0,00
	203.502,31	35.097,86	0,00	0,00
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	189.859.514,42	337.644,56	606.538,25	4.356.919,44 - 36.003,14
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.581.739,44	0,00	0,00	0,00
Grundstücke ohne Bauten	10.357,39	1.306.073,14	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	16.601,17	0,00	0,00	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	579.509,69	30.036,60	11.295,52	0,00
Anlagen im Bau	1.475.522,04	4.387.285,65	0,00	256.958,51 - 4.356.919,44
Bauvorbereitungskosten	343.078,51	306.271,55	0,00	- 220.955,37
	197.866.322,66	6.367.311,50	617.833,77	4.613.877,95 - 4.613.877,95
Finanzanlagen				
Anteile an verbundenen Unternehmen	9.330.748,85	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.150.000,00	0,00	0,00	0,00
Beteiligungen	2.556,46	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	31.775,76	0,00	4.529,00	0,00
Andere Finanzanlagen	1.340,00	0,00	0,00	0,00
	11.516.421,07	0,00	4.529,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	209.586.246,04	6.402.409,36	622.362,77	4.613.877,95 - 4.613.877,95

Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.	Buchwert Vorjahr	Abschreibung des Geschäftsjahres
€	€	€	€
167.957,17	70.643,00	84.713,00	49.167,86
167.957,17	70.643,00	84.713,00	49.167,86
61.478.843,95	132.432.693,08	131.148.532,38	3.128.846,60
2.042.702,48	3.539.036,96	3.633.734,96	94.698,00
0,00	1.316.430,53	10.357,39	0,00
15.685,17	916,00	1.650,00	734,00
433.368,77	164.882,00	213.603,00	74.826,60
0,00	1.762.846,76	1.475.522,04	0,00
0,00	428.394,69	343.078,51	0,00
63.970.600,37	139.645.200,02	136.826.478,28	3.299.105,20
2.989.748,85	6.341.000,00	6.341.000,00	0,00
0,00	2.150.000,00	2.150.000,00	0,00
2.555,46	1,00	1,00	0,00
0,00	27.246,76	31.775,76	0,00
0,00	1.340,00	1.340,00	0,00
2.992.304,31	8.519.587,76	8.524.116,76	0,00
67.130.861,85	148.235.430,78	145.435.308,04	3.348.273,06

9. Die Fristigkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ohne Rechte stellen sich wie folgt dar:
(Vorjahresbeträge in Klammern)

	Insgesamt	Davon			Art der Sicherung*	
		Restlaufzeit	gesichert			
			unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre		
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	79.959.926,70 (79.977.809,84)	3.497.316,06 (3.093.171,74)	11.365.867,02 (10.976.651,72)	65.096.743,62 (65.907.986,38)	78.559.084,23 (79.189.535,97)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.541.668,67 (10.515.863,86)	494.534,51 (543.684,11)	1.829.300,09 (1.902.700,69)	8.217.834,07 (8.069.479,06)	10.541.668,67 (10.515.863,86)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	5.803.275,69 (5.765.297,57)	5.803.275,69 (5.765.297,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	277.816,87 (252.089,07)	277.816,87 (252.089,07)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	855.513,12 (1.004.436,05)	846.225,45 (818.172,69)	9.287,67 (129.734,46)	0,00 (56.528,90)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	294.503,21 (255.287,34)	288.483,21 (249.267,34)	6.020,00 (6.020,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
	97.732.704,26 (97.770.783,73)	11.207.651,79 (10.721.682,52)	13.210.474,78 (13.015.106,87)	73.314.577,69 (74.033.994,34)	89.100.752,90 (89.705.399,83)	GPR*

*) GPR = Grundpfandrechte

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Aufwendungen und Erträge sind nicht angefallen.

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende, wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

Erträge aus der Veräußerung von Gegenständen des Anlagevermögens	+ T€ 314
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	- T€ 245

D. Sonstige Angaben

1. Es besteht mit einer Bank ein gesamtschuldnerischer Kreditrahmen mit der GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH in Höhe von T€ 2.000, der von dieser mit T€ 101 durch Bürgschaften in Anspruch genommen ist. Daneben besteht mit einer weiteren Bank ein Kreditrahmen in Höhe von T€ 1.000, der mit T€ 168 durch Bürgschaften in Anspruch genommen ist. Weiterhin besteht für die GWG – Gesellschaft für Wohnungs- und Gewerbe-Bau GmbH für ein Darlehen eine Grundschrift über T€ 3.814. Das Risiko der Inanspruchnahme wird als nicht wahrscheinlich eingestuft, jedoch ist ein völliger Ausschluss nicht möglich.

2. Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.

3. Um den Zinsschwankungen des Finanzmarktes vorzubeugen, wurden Forward-Darlehen für zukünftig auslaufende Zinsfestschreibungen in Höhe von T€ 12.455 mit 10 bis 15 jährigen Zinsfestschreibungen und -sätzen zwischen 3,88 % und 4,73 % p. a. vereinbart.
4. 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 2011 wie folgt dar:

Gezeichnetes Kapital	€ 100.000,00
Kapitalrücklage	€ 9.230.748,86
Gewinnrücklagen	€ 7.899,11
Verlustvortrag	€ -3.285.604,16
Jahresüberschuss	€ 114.950,40
	€ 6.167.994,21

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

	2011	2010
Kaufmännische Prokuristen	3	3
Kaufmännische Angestellte (davon 6 Teilzeit)	16,25	16,25
Technische Angestellte (davon 1 Teilzeit)	6,50	4
Hauswarte, Handwerker	5	5
	30,75	28,25

Darüber hinaus wurden zwei Auszubildende und fünf Teilzeitkräfte (2 für die Pflege der Außenanlagen, eine für die Treppenhauseinigung, eine als Hauswart in Objekten mit Altenwohnungen sowie eine für die Reinigung des Bürogebäudes) beschäftigt.

6. Mitgliederbewegung:

Anfang 2011	3.818
Zugang 2011	256
Abgang 2011	224
Ende 2011	3.850

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um T€ 332 erhöht.

Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr erhöht um	€ 330.150,00
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	€ 6.915.170,00

7. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

8. Mitglieder des Vorstandes:

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

9. Mitglieder des Aufsichtsrates:

Heinz Runde, Vorsitzender	Vorsitzender der Geschäftsführung Stadtwerke Neuss GmbH
Dr. Horst Ferfers, Vorsitzender (stellvertr.)	Beigeordneter der Stadt Neuss
Wilfried Fiedel	Installateur
Helmut Grahle	Baustoffkaufmann
Alfred Feuchthofen	Oberbrandmeister
Dipl. Kfm. Karlheinz Irnich	Steuerberater/vereidigter Buchprüfer
Arno Jansen	Rechtsassessor
Karsten Mankowsky, ab 21.06.2011	Dipl. Verwaltungswissenschaftler
Angelika Quiring-Perl	Lehrerin
Dr. Dieter Weißenborn, bis 21.06.2011	Studiendirektor i.R.

10. Am 21. Juni 2011 hat die ordentliche Vertreterversammlung stattgefunden, die u.a. folgende Beschlüsse gefasst hat:

- Genehmigung des Jahresabschlusses 2010 nebst Anhang und Lagebericht des Vorstandes
- Verwendung des Bilanzgewinns 2010
- Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat

E. Weitere Angaben

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

Nominalwert €	Barwert €	Vorjahr €	Tilgungssatz in %	Tilgungsbeginn	Grundbuch- absicherung T€
188.010,21	102.778,96	106.539,16	2,00	01.06.1989	205,5
571.467,02	321.094,12	332.607,55	2,00	01.04.1990	592,5
235.054,17	129.559,20	134.933,62	2,00	01.12.1990	418,1
994.531,40	553.432,28	574.080,33			1.216,1

2. Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinns:

a) Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 47.087,06
b) Gewinnausschüttung (4,0% Bardividende)	€ 262.136,92
	€ 309.223,98

Neuss, im April 2012

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

Der Vorstand

RA Stefan Zellnig

Hannelore Staps

Bericht des Aufsichtsrates





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

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2011 seine Aufgaben nach Gesetz und Satzung der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. wahrgenommen.

In insgesamt sieben gemeinsamen Sitzungen im Geschäftsjahr 2011 hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand ausführlich über die Tätigkeit und die Entwicklung der Genossenschaft Bericht erstatten lassen.

Die Berichte des Vorstandes betrafen u.a.

- die Geschäftslage der Genossenschaft, insbesondere deren wirtschaftliche Entwicklung und die Einhaltung des Wirtschaftsplans 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. Schillerstr. 14/16, Industrie-/Hammer Landstraße, Fesserstr. 15-19 usw.) und Neubaumaßnahmen (z.B. Frankenstr. 61, Stauffenbergstr. und Klarissenstraße in Kaarst-Büttgen usw.),
- die Einhaltung des laufenden Instandhaltungsplanes und die Vorstellung eines Instandhaltungsplanes für das Geschäftsjahr 2012.

Die Berichte des Vorstandes wurden in den gemeinsamen Sitzungen vom Aufsichtsrat 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 Erörterungen war beispielsweise der Wechsel des Kabelnetzanbieters und die Dis-

kussion um die Angemessenheitsgrenzen von Wohnungsmieten bei SGB II und SGB XII-Empfängern („Kosten der Unterkunft“). Gegenstand von Erörterungen waren ferner die Neuorganisation der Verkehrssicherungspflichten, die Novellierung der Trinkwasserverordnung und die gesetzlichen Vorgaben zur Dichtheitsprüfung von Abwasserkanälen. Ferner wurde im Aufsichtsrat der Umbau des Gebäudes Markt 36 zum neuen Verwaltungsgebäude der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. und zu einer Gastronomie erörtert.

Im Rahmen einer Klausurtagung am 06. und 07. Mai 2011 hat sich der Aufsichtsrat eingehend mit der Mitgliederstruktur und dem Immobilienportfolio der Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. befasst. Gegenstand der Klausurtagung war ferner die Überprüfung von Investitionsentscheidungen anhand von Investitionsberechnungen. Ein Schwerpunkt war hierbei die Definition und Festlegung von wesentlichen Eckpunkten von Investitionsberechnungen. Schließlich hat sich der Aufsichtsrat im Rahmen der Klausurtagung über den Neusser Wohnungs- und Immobilienmarkt, u.a. über die Wohnungsmarktprognose von GEWOS, informiert.

Im Rahmen einer Informationsfahrt nach Bremen vom 14. bis 16.10.2011 hat sich der Aufsichtsrat u.a. über Umbau- bzw. Neubaumaßnahmen der ESPABAU (Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen e.G.) sowie über die soziale Stadt Bremerhaven-Wulsdorf und Umbaumaßnahmen im Bestand der der STÄWOG (Städtische Wohnungsgesellschaft Bremen mbH) informiert.

Ferner haben Aufsichtsratsmitglieder an Fortbildungsveranstaltungen des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland-Westfalen teilgenommen.

Der Aufsichtsrat hat ferner

- den Wirtschaftsplan 2012 eingehend beraten und diesem zugestimmt,
- den Finanz-, den Investitions- und den Instandhaltungsplan für 2012 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 zu gewiesen sind, beraten und beschlossen.

In der Sitzung am 29.09.2011 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 2010 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 gegenübergestellt.

Das Ergebnis der Pflichtprüfung (Prüfungs-Nr. RW 91576-0101-2010) des Jahresabschlusses 2010 nebst Lagebericht des Vorstandes, das vom gesetzlichen Prüfungsverband – dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. – vorgelegt wurde, ist entgegengenommen und beraten worden. Der Prüfungsbericht enthält keine Beanstandungen.

In der Sitzung des Prüfungsausschusses am 03.05.2012 wurden der Jahresabschluss 2011 mit Anhang und der Lagebericht des Vorstandes eingehend erörtert.

In der Sitzung am 08.05.2012 hat der Aufsichtsrat den Jahresabschluss mit Anhang, den Lagebericht des Vorstandes und den Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2011 beraten. Aufgrund des vom Prüfungsausschuss erstatteten Berichtes billigt der Aufsichtsrat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2011 nebst Anhang und Lagebericht sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes. Er folgt mithin der Empfehlung des Prüfungsausschusses, der Vertreterversammlung vorzuschlagen:

- a) den Jahresabschluss 2011 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 wie vorgeschlagen zu beschließen und
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vertreterinnen und Vertretern, dem Vorstand und den Mitarbeitern und Mitarbeitern der Genossenschaft für die geleistete Arbeit. Den Mitgliedern der Genossenschaft dankt der Aufsichtsrat für ihre Treue und Verbundenheit.

Neuss, im Mai 2012

Der Aufsichtsrat

Heinz Runde
Vorsitzender

Wahlbezirk: 1

Vertreter:
Josef Bebber
Walter Bender
Christine Bernholz
Horst Bischoff
Mathias Bölling
Jürgen Bornschein
Frank Cielas
Dieter Denecke
René Dienstbier
Norbert Funkel
Margot Kandulski
Bartholomäus Klatetzki
Heinrich Mainz
Erika Merks
Jürgen Riemer
Antonius von der Weiden

Ersatzvertreter:

Gustav Bischof
Rolf Holtmann
Franz-Josef Littges
Joel Riemer

Wahlbezirk: 2

Vertreter:
Franz Barth
Thekla Blinken
Heinrich Dieckmann
Horst Helle
Wolfgang Köpke
Renate Kufka
Franz Loosen
Kurt Münch
Joachim Pätzold
Alfred Runkel
Hans Schnock
Michael Thiel
Siegfried Weimann

Ersatzvertreter:

Guenter Burzlaff
Hermann Müller
Wladimir Schneider
Rudolf Sehm

Wahlbezirk: 3

Vertreter:
Adelheid Barth
Ludwig Binder
Josef Brüggen
Gerhard Friedrich
Edith Goder
Andreas Kietzmann
Regina Krebs
Helmut Ollendorf
Herbert Orlean
Klaus Schubert
Waltraud Zehner

Ersatzvertreter:

Thomas Krucza
Andreas Mette
Willi Nettesheim
Tadeusz Szarwaryn
Jürgen Wenning

Wahlbezirk: 4

Vertreter:
Dieter Asbach
Johannes Diekers
Herbert Franken
Matthias Heinrichs
Elisabeth Hellendahl
Marianne Krahl
Helene Kuhs
Silvia Lebeda
Manfred Loetzner
Wilhelm Longerich
Liselotte Losen
Alexander Peerenboom
Silke Plöttner
Anton Weber
Christiane Werther

Ersatzvertreter:

Wilhelm Becker
Willy Hemmerden
Josef-Franz Krettek
Arnold Schmitz
Martin Schulz
Gerta-Marlen Thie

Wahlbezirk: 5

Vertreter:
Franz Eickeler
Wolfgang Gerhard
Silke Imkamp
Alfons Krings
Anna-Margarete Kurth
Willi Theo Muth
Rüdiger Peters
Susanne Pick
Eberhard Schlüter
Petra Schumacher
Adolf Spannagel
Hanno Weber
Helmut Wefers

Ersatzvertreter:

Kai Halffter
Gisela Jennes

Wahlbezirk: 6

Vertreter:
Wolfgang Bathen
Hermann Bolten
Karl Bongers
Dr. Stefan Pollitz
Ingrid Fabricius
Rudolf Grunwald
Michael Hohlmann
Klaus Karl Kaster
Bettina Rauschenberger
Ingeborg Schwarzfeller
Marianne Stratmeyer

Ersatzvertreter:

Gabriele Artus
Otto Langeneckhardt
Guido Raudenkob
Herbert Schmitz
Marikka Weimann-Cossaeth
Horst Winzen

Mitgliederaktivitäten





Neusser Weyhe 85, D-41462 Neuss · Postfach 10 05 48, D-41405 Neuss
Telefon: 0 21 31 / 59 96-0 · Telefax: 0 21 31 / 59 96-31
e-mail: info@gwg-neuss.de · Internet: www.gwg-neuss.de



Gemeinnützige Wohnungs-Genossenschaft e.G. Neuss