



# Geschäftsbericht 2016





# Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 (Genossenschaften)

Bilanz	
Gewinn- und Verlustrechnung	6
Anhang des Jahresabschlusses 2016	7
Bericht des Aufsichtsrates	12
Lagebericht 2016	13
1. Rahmenbedingungen und Geschäft	14
1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses	14
1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren	22
2. Darstellung der Lage	25
2.1 Ertragslage	25
2.2 Finanzlage	26
2.3 Vermögenslage	27
3. Risikobericht	28
3.1 Risiken der künftigen Entwicklung	28
3.2 Chancen der künftigen Entwicklung	28
3.3 Finanzinstrumente	28
4. Prognosebericht	29
Vorstand und Mitarbeiter	30



**Seit 1921**  
**Gut und sicher wohnen**

46483 Wesel  
Gantesweilerstraße 17  
Telefon 02 81- 3 39 98-30  
Telefax 02 81- 3 39 98-31  
[info@wohnbau-wesel.de](mailto:info@wohnbau-wesel.de)  
[www.wohnbau-wesel.de](http://www.wohnbau-wesel.de)

Jahresabschluss  
für das  
Geschäftsjahr 2016  
(Genossenschaften)

Bilanz  
Gewinn- und Verlustrechnung

## Aktivseite

Geschäftsjahr  
€Geschäftsjahr  
€Vorjahr  
€Vorjahr  
€

## Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

595,00

1.309,00

## Sachanlagen

Grundstücke und Grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

21.890.486,00

22.509.250,00

Grundstücke ohne Bauten

7.199,00

7.199,00

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung

75.586,00

83.019,00

Anlagen im Bau

3.445.283,99

382.754,73

Bauvorbereitungskosten

58.951,09

11.600,00

## Anlagevermögen insgesamt

25.478.101,08

22.995.131,73

## Umlaufvermögen

## Andere Vorräte

Unfertige Leistungen

1.261.288,42

1.258.268,56

Andere Vorräte

8.486,15

1.269.774,57

7.627,82

1.265.896,38

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung

23.756,07

33.052,65

Sonstige Vermögensgegenstände

34.549,96

58.306,03

64.693,75

97.746,40

## Flüssige Mittel

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten

812.925,60

1.072.580,13

## Rechnungsabgrenzungsposten

Geldbeschaffungskosten

5.250,00

14.250,00

Andere Rechnungsabgrenzungskosten

9.116,62

14.366,62

8.057,95

22.307,95

## Bilanzsumme

27.633.473,90

25.453.662,59

## Passivseite

Geschäftsjahr €      Geschäftsjahr €      Vorjahr €      Vorjahr €

## Eigenkapital Geschäftsguthaben

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	74.032,22		75.397,17	
der verbleibenden Mitglieder	1.006.572,09		993.754,60	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.080.604,31	640,00	1.069.791,77
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 16.995,69 € (Vorjahr 13.408,23 €)				

## Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 100.000,00 € (Vorjahr 50.000,00 €)	1.750.000,00		1.650.000,00	
Bauerneuerungsrücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 750.000,00 € (Vorjahr 300.000,00 €)	11.150.000,00		10.400.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 51.105,17 € (Vorjahr 24.857,26 €)	4.503.439,93	17.403.439,93	4.452.334,76	16.502.334,76

## Bilanzgewinn

Jahresüberschuss	940.855,36		414.165,68	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-901.105,17	39.750,19	-374.857,26	39.308,42
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>18.523.794,43</b>		<b>17.611.434,95</b>

## Rückstellungen

Steuerrückstellungen	0,00		0,00	
Sonstige Rückstellungen	44.719,09	44.719,09	30.427,72	30.427,72

## Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.510.380,38		6.330.433,13	
Erhaltene Anzahlungen	1.315.552,70		1.303.053,88	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	29.421,51		26.246,01	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	195.636,00		134.543,03	
Sonstige Verbindlichkeiten	13.969,79	9.064.960,38	17.523,87	7.811.799,92
<b>Bilanzsumme</b>		<b>27.633.473,90</b>		<b>25.453.662,59</b>

## 6 Gewinn und Verlustrechnung

### Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		4.660.037,56		4.596.567,22
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		3.019,86		36.100,81
Andere aktivierte Eigenleistungen		200,00		9.320,00
Sonstige betriebliche Erträge		78.495,59		57.123,25
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.070.821,97		2.497.013,55
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	544.116,75		516.116,12	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersvers.: 18.034,24 € (Vorjahr: 18.173,02 €)	110.503,90	654.620,65	109.100,53	625.216,65
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		650.490,89		647.223,89
Sonstige betriebliche Aufwendungen		148.957,57		205.965,02
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		265,09		901,08
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		148.740,80		190.839,00
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		0,00
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.068.386,22</b>		<b>533.754,25</b>
Sonstige Steuern		127.530,86		119.588,57
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>940.855,36</b>		<b>414.165,68</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		901.105,17		374.857,26
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>39.750,19</b>		<b>39.308,42</b>



# Anhang des Jahresabschlusses 2016 (Genossenschaften)

## A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG, Sitz in Wesel, ist beim Amtsgericht Duisburg unter Nummer GnR 236 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde nach handelsrechtlichen Vorschriften in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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.

Hinsichtlich der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG waren keine Anpassungen vorzunehmen.

## B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

**Sachanlagen** sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten beinhalten neben den Fremdkosten angemessene Teile der eigenen Verwaltungsleistungen. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Bein Neubauten und kernsanierten Bauten von Grundstücken mit Wohnbauten wird regelmäßig von einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren ausgegangen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten werden grundsätzlich auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 25 Jahren neu festgelegt.

Gegenstände der **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden in Anwendung der steuerlichen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die jeweilige Nutzungsdauer.

Garagenerstellungskosten werden jährlich mit 10 % linear abgeschrieben.

Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 410 € netto nicht übersteigen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

**Andere Vorräte** werden zu den Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Nennwert bewertet.

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände** werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

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.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

### C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

#### Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind 1.261.288,42 € noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

In den Posten Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind Beträge mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr nicht enthalten.

#### Verbindlichkeiten

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

#### Entwicklung des Anlagevermögens gem. § 284 Abs. 3

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwerte		
	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	31.12.2016 EUR	01.01.2016 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	28.664,12	0,00	0,00	0,00	28.664,12	27.355,12	714,00	0,00	28.069,12	595,00	1.309,00
<b>Sachanlagen</b>											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	41.883.482,66	7.418,75	59.246,14	0,00	41.831.655,27	19.374.232,66	626.182,75	59.246,14	19.941.169,27	21.890.486,00	22.509.250,00
Grundstücke ohne Bauten	7.199,00	0,00	0,00	0,00	7.199,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.199,00	7.199,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	228.057,81	30.100,65	43.458,02	0,00	214.700,44	145.038,81	23.594,12	29.518,49	139.114,44	75.586,00	83.019,00
Anlagen im Bau	382.754,73	3.062.529,26	0,00	0,00	3.445.283,99	0,00	0,00	0,00	0,00	3.445.283,99	382.754,73
Bauvorbereitungskosten	11.600,00	47.351,09	0,00	0,00	58.951,09	0,00	0,00	0,00	0,00	58.951,09	11.600,00
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>42.513.094,20</b>	<b>3.147.399,75</b>	<b>102.704,16</b>	<b>0,00</b>	<b>45.557.789,79</b>	<b>19.519.271,47</b>	<b>649.776,87</b>	<b>88.764,63</b>	<b>20.080.283,71</b>	<b>25.477.506,08</b>	<b>22.993.822,73</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>42.541.758,32</b>	<b>3.147.399,75</b>	<b>102.704,16</b>	<b>0,00</b>	<b>45.586.453,91</b>	<b>19.546.626,59</b>	<b>650.490,87</b>	<b>88.764,63</b>	<b>20.108.352,83</b>	<b>25.478.101,08</b>	<b>22.995.131,73</b>

Verbindlichkeiten	Restlaufzeiten					gesichert €	Art der Sicherung
	Gesamt €	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1-5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	7.510.380,38 (6.330.433,13)	618.402,73 (475.183,42)	6.891.977,65 (5.855.249,71)	2.528.419,39 (2.641.855,90)	4.363.558,26 (3.688.577,23)	7.510.380,38 (6.330.433,13)	GPR <sup>1</sup>
Erhaltene Anzahlungen (Vorjahr)	1.315.522,70 (1.303.053,88)	1.315.522,70 (1.303.053,88)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung (Vorjahr)	29.421,51 (26.246,01)	29.421,51 (26.246,01)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	195.636,00 (134.543,03)	195.636,00 (134.543,03)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	13.969,79 (17.523,87)	7.643,14 (11.687,61)	6.326,65 (5.836,26)	6.326,65 (5.836,26)	0,00 (0,00)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>9.064.930,38</b>	<b>2.166.626,08</b>	<b>6.898.304,30</b>	<b>2.534.746,04</b>	<b>4.363.558,26</b>	<b>7.510.380,38</b>	

<sup>1</sup>GPR = Grundpfandrecht

#### D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen außerordentliche bzw. periodenfremde Erträge bzw. Aufwendungen enthalten.

#### E. Sonstige Angaben

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind (z. B. aus Miet-, Pacht- und Leasingverträgen oder aus laufenden Bauvorhaben).

#### Verwendung des Jahresüberschusses

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 940.855,36 €, im Rahmen der Vorwegzuweisung, einen Betrag von 100.000,00 € in die gesetzliche Rücklage, einen Betrag von 750.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage, sowie einen Betrag von 51.105,17 € in die Ergebnissrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresüberschusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiterhin vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 39.750,19 € an die Mitglieder auszuschütten.

## Nachtragsbericht

Angaben nach § 289 Abs. 2 HGB:

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

## Mitgliederbewegung

Anfang 2016	1.321 Mitglieder mit	6.293 Anteilen	993.754,60 €
Zugang 2016	126 Mitglieder mit	603 Anteilen	92.609,71 €
Abgang 2016	114 Mitglieder mit	510 Anteilen	79.792,22 €
Ende 2016	1.333 Mitglieder mit	6.386 Anteilen	1.006.572,09 €

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 12.817,49 € erhöht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 9 (Vorjahr: 9) Arbeitnehmer.

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
kaufm. Mitarbeiter/in	5	0
techn. Mitarbeiter	1	0
Mitarbeiter im Regiebetrieb	3	0
	<b>9</b>	<b>0</b>

## Aufsichtsrat

Mitglieder des Aufsichtsrats waren im Geschäftsjahr:


Thomas Gilhaus -Vorsitzender-  
Heike Beltermann  
Dirk Gastberg  
Reinhard Heggenberger seit: 06.06.2016  
Matthias Hümmling  
Maren Kleine-Vehn

## Vorstand

Mitglieder des Vorstandes waren im Geschäftsjahr:

Annemarie Gerlach  
Wolfgang Jenz  
Birgit Reuyß


Wesel, 26.04.2017



Vorstand



Vorstand



Vorstand

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat gemäß § 38 GenG den Vorstand bei seiner Geschäftsführung in allen Zweigen der Verwaltung überwacht und sich über alle wesentlichen Vorgänge laufend unterrichtet. Er hat in regelmäßigen, teilweise gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates hat ständigen Kontakt zum Vorstand. Es finden wöchentlich gemeinsame Besprechungen statt. Somit ist gewährleistet, daß die unternehmerischen Belange der Genossenschaft und die Anliegen der Mitglieder einvernehmlich intensiv beraten werden. Der Rechnungsprüfungsausschuss des Aufsichtsrates hat die Geschäftsführung, insbesondere die Rechnungsführung, die Belege und den Mieteingang mehrmals geprüft. Es haben sich keine Beanstandungen ergeben. Der Bauausschuss hat im Jahre 2016 einzelne Wohnanlagen besichtigt und festgestellte Mängel in Niederschriften aufgezeigt.

Die nach § 25 der Satzung vorgeschriebene Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes 2016 wurde anhand der Geschäftsbücher und der sonstigen Unterlagen durchgeführt. Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Damit hat der Aufsichtsrat seine Tätigkeit entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen, insbesondere unter Beachtung seiner verstärkten Überwachungspflichten nach dem Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) und der Satzung ausgeübt.

Der Aufsichtsrat befürwortet nach Prüfung den vorgelegten Jahresabschluss mit Anhang und Lagebericht 2016 sowie den Gewinnverteilungsvorschlag des Vorstandes.

Er schlägt der Mitgliederversammlung vor,

- a) den Jahresabschluss festzustellen,
- b) den Lagebericht des Vorstandes und
- c) den Bericht des Aufsichtsrates zustimmend zur Kenntnis zu nehmen,
- d) aus dem Jahresüberschuss die Einstellungen in die Bauerneuerungs- und Ergebnisrücklage und die Ausschüttung des Bilanzgewinnes wie vorgeschlagen zu beschließen,
- e) Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt allen Mitgliedern für die Unterstützung und Förderung der Genossenschaft.

Er dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

Wesel, den 11. Mai 2017

# Lagebericht 2016



# Lagebericht 2016

## 1. Geschäftsbedingungen und Geschäft

### 1.1 Darstellung des Geschäftsverlaufs und des Geschäftsergebnisses

#### Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung

##### Weltwirtschaft<sup>1</sup>

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession.

Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wengleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, so dass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg, was die Expansion des privaten Konsums wohl bremsen wird.

Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Von der Finanzpolitik dürften in vielen Regionen zurzeit stützende Effekte auf die Konjunktur ausgehen.

Noch immer dominieren Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, sodass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist. In der Europäischen Union könnte beispielsweise die Verunsicherung, die etwa von Problemen in den Bankensektoren Italiens und Portugals ausgehen, Konsum und Investitionen dämpfen. Vor allem aber stellen die Folgen der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU ein Risiko dar. Da noch unklar ist, in welchem Maß der Gemeinsame Markt dem Land künftig offen stehen wird, könnten Großbritannien und in geringerem Maß auch die übrige Europäische Union vor einer langen Phase der Investitionszurückhaltung stehen.

##### Europäische Union<sup>2</sup>

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 Prozent im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 Prozent. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan. Die Einfuhren nahmen vor dem Hintergrund des nur mäßigen Anstiegs der gesamtwirtschaftlichen Aktivität deutlich moderater zu.

Die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken und lag im Juli bei 10,1 Prozent. Dies entspricht einem Rückgang von 2 Prozentpunkten seit dem Höchstwert vom Sommer 2013. Dabei war die Arbeitslosenquote – freilich ausgehend von sehr hohem Niveau – insbesondere in den von der Krise besonders betroffenen Ländern rückläufig.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Daten Euro-Raum 2015-2017 Prognosen	2015	2016	2017
Reales Bruttoinlandsprodukt	+ 2,0%	+ 1,6%	+ 1,5%
Verbraucherpreise	0,0%	+ 0,2%	+ 1,2%
Arbeitslosenquote <sup>3</sup>	10,9%	10,1%	9,5%

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa<sup>3</sup>

<sup>1,2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose:

Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

<sup>3</sup> In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2016 bis 2018:



## Deutschland<sup>4</sup>

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Hingegen leistet die Industrie im Vergleich zu früheren Erholungsphasen nur einen unterdurchschnittlichen Beitrag. Die außerordentlich günstigen Finanzierungsbedingungen geben den Unternehmen keine wesentlichen Impulse für die Investitionstätigkeit im Inland. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.

Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 Prozent zu erwarten (Prognoseintervall -0,1 Prozent bis 2,9 Prozent). Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen; kalenderbereinigt wird der Zuwachs im Jahr 2017 bei 1,6 Prozent liegen.

## Kapitalmarkt<sup>7</sup>

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück. Die

	2015	2016	2017
	in Prozentpunkten		
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,7%	+ 1,9%	+ 1,4%
Private Konsumausgaben	+ 1,1%	+ 1,0%	+ 0,7%
Konsumausgaben d. Staates	+ 0,5%	+ 0,7%	+ 0,5%
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2%	+ 0,1%	+ 0,0%
Bauinvestitionen	+0,0%	+ 0,3%	+ 0,2%

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts<sup>5</sup>

## Arbeitsmarkt<sup>6</sup>

Arbeitslose im Dezember 2016: 2.568.000  
(- 113.000 gegenüber Dezember 2015)

Arbeitslosenquote im Dezember 2016: 5,8%  
(Dezember 2015: 6,1%)

Erwerbstätige im November 2016: 43.763.000  
(+ 321.000 gegenüber Dezember 2015)

von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.
Termin									
Volumen									
< 1 Mio. €	2,63	2,48	-0,15	2,90	2,64	-0,26	1,98	1,69	-0,29
> 1 Mio. €	1,42	1,16	-0,26	1,79	1,32	-0,47	1,82	1,49	-0,33

<sup>4</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose:

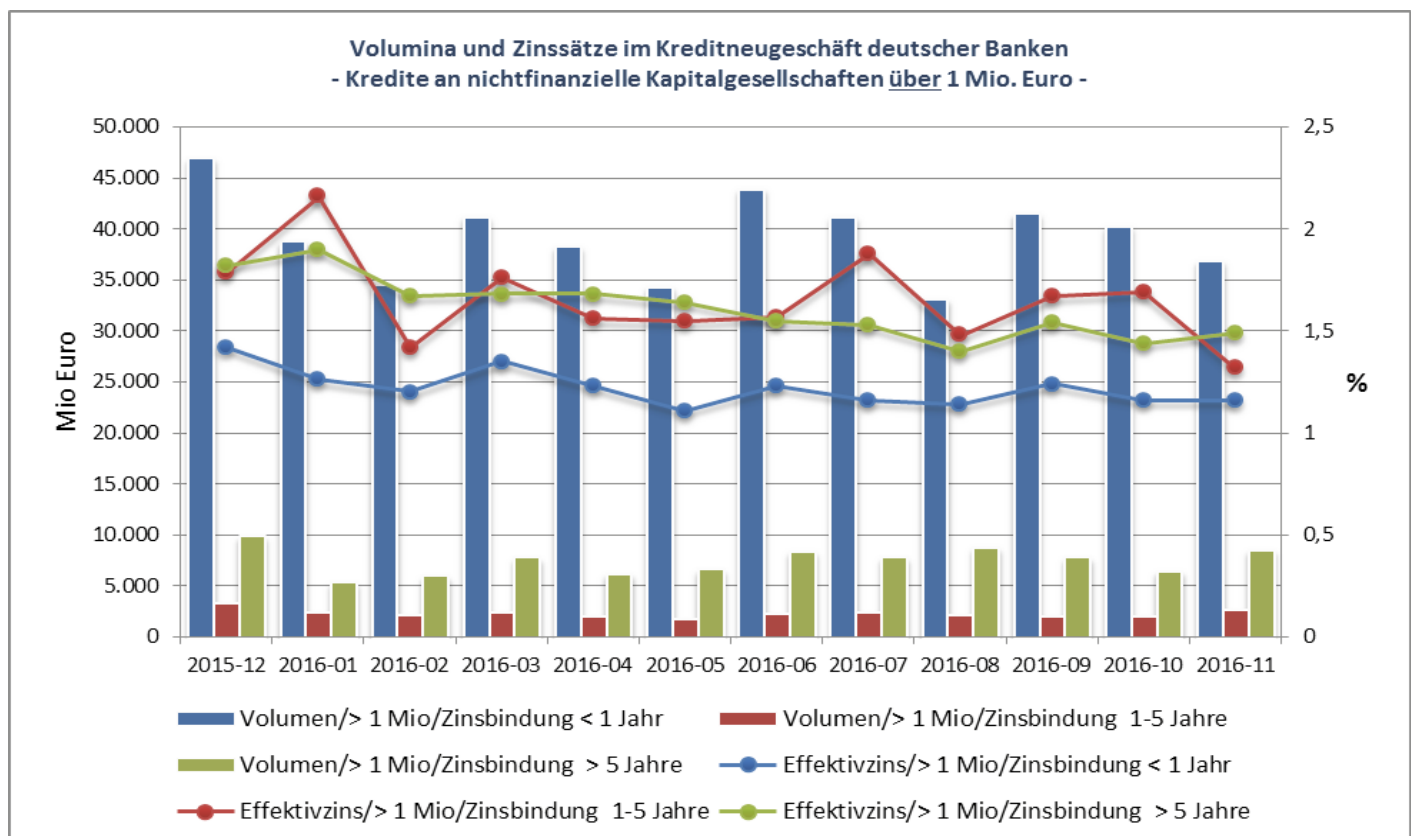
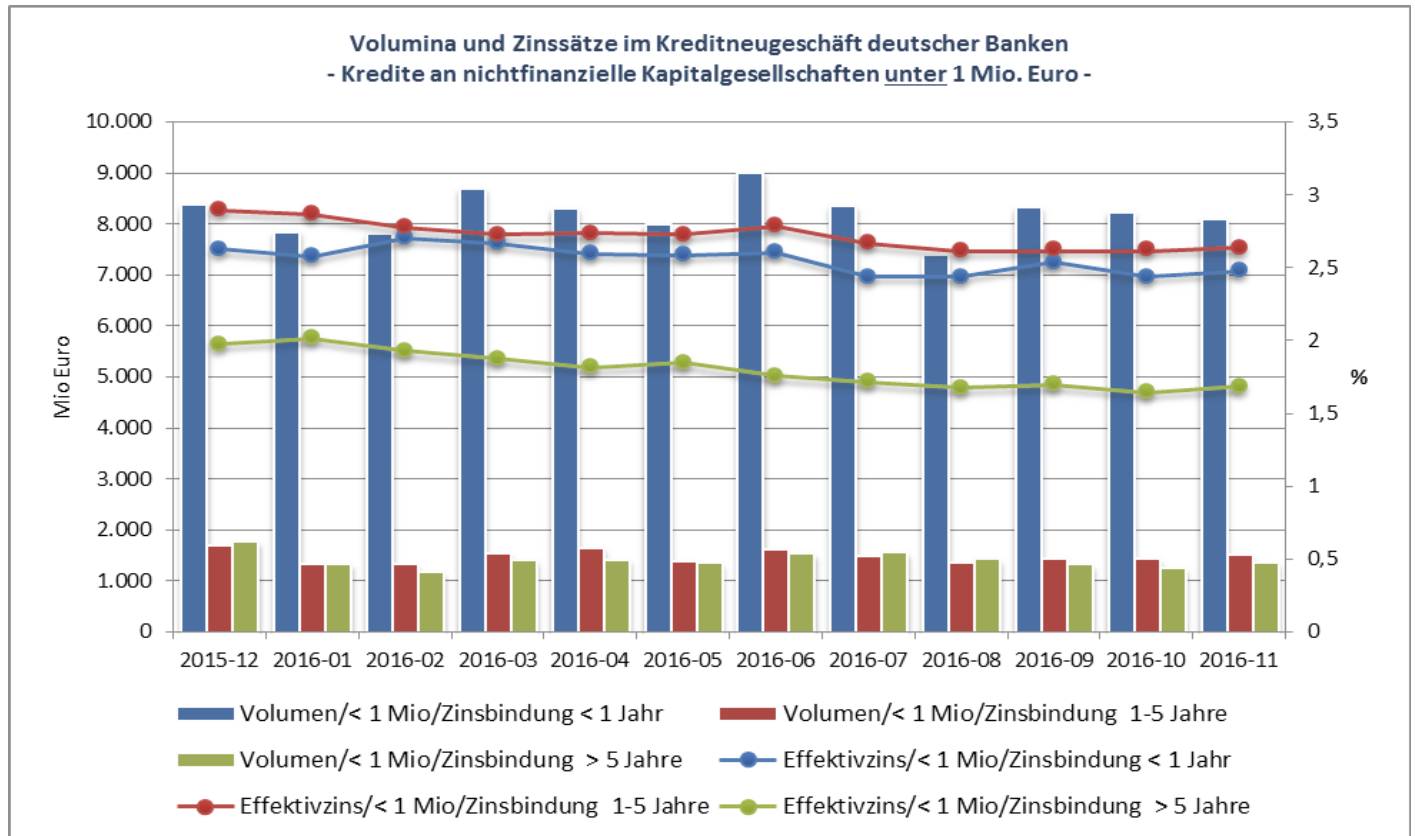
Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

<sup>5</sup> Quelle: Statistisches Bundesamt; 2016, 2017 und 2018: Prognose der Institute.

<sup>6</sup> Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

<sup>7</sup> [http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen\\_Datenbanken/zeitreihen\\_datenbank.html](http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html)

Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:



## Immobilienmarkt Deutschland

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23 % oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5 % oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000).<sup>8</sup>

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.

Die GdW-Unternehmen investierten 2015 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

Die Kaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m<sup>2</sup> und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m<sup>2</sup> liegt.<sup>9</sup>

## Geschäftstätigkeit

Die Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG hat den vorrangigen Zweck, für eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder einzustehen.

Die Genossenschaft richtet ihre Geschäftstätigkeit als Vermietungsgenossenschaft auf die Steuerbefreiung nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG aus. Deshalb steht die Vermietung genossenschaftseigener Wohnungen an Genossenschaftsmitglieder im Vordergrund. Betreuungsleistungen für Dritte oder Bauträgergeschäfte gehören nicht zu unseren Geschäftsfeldern. Unsere Genossenschaft hat ihren Sitz in Wesel und bewirtschaftet hier 81 % der insgesamt 930 eigenen Wohnungen. Am Standort Wesel sind wir die einzige Wohnungsbaugenossenschaft, was sich positiv auf unsere Wettbewerbsposition am hiesigen Wohnungsmarkt auswirkt.

Der Bestand an Häusern, Wohnungen, gewerblichen Einheiten und Garagen veränderte sich gegenüber 2015 wie folgt:

	Häuser	Wohnungen	Gew. Einheiten	Garagen
Stand per 31.12.2015	178	931	9	216
Zugang 2016	0	0	0	0
Abgang 2016	0	1	0	0
<b>Stand per 31.12.2016</b>	<b>178</b>	<b>930</b>	<b>9</b>	<b>216</b>

davon in

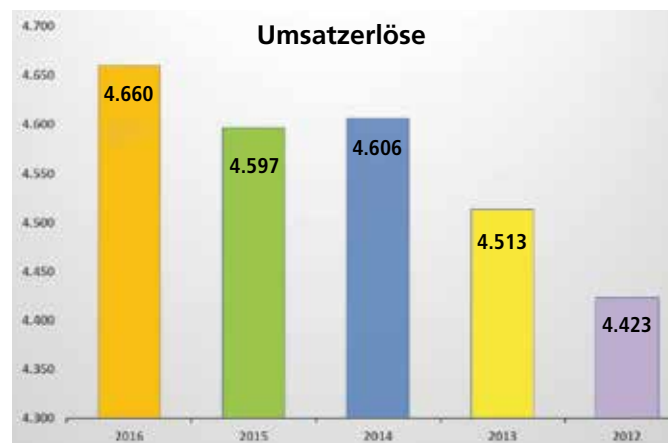
	Häuser	Wohnungen	Gew. Einheiten	Garagen
Wesel	136	752	9	181
Bocholt	6	34	0	4
Dinslaken	9	45	0	17
Isselburg	8	32	0	7
Rees und Rees-Millingen	17	57	0	5
Voerde-Spellen	2	10	0	2

### Geschäftsentwicklung

In 2016 konnte das Bauvorhaben Andreas-Vesalius-Straße 20 / Kraftstraße 22 und 24 realisiert werden. Es wurden 21 barrierefreie Wohnungen mit Wohnungsgrößen von ca. 51 qm bis ca. 125 qm errichtet. Die Vermietung der ersten Wohnungen erfolgte zum 01.01.2017 und somit vier Monate vor dem ursprünglich geplanten Fertigstellungstermin. Bereits zum 01.04.2017 bestand Vollmietung.

Diese positive Entwicklung bestärkt uns darin, das neue Bauvorhaben Wesel, Kreuzstraße (ehemaliges Kreiswehrrersatzamt) zu verwirklichen. Hier beabsichtigt die Wohnungsbaugenossenschaft Wesel eG 28 barrierefreie Wohnungen mit einer entsprechenden Anzahl von Tiefgaragenstellplätzen und Kellern zu errichten. Der Bauantrag wurde gestellt, so dass wir davon ausgehen, den Abbruch des Kreiswehrrersatzamtes in 2017 vornehmen zu können und mit den Bauarbeiten im Herbst zu beginnen.

Bei den Umsatzerlösen konnten wir ein Plus von 63 T€ verzeichnen. Der Zugang liegt hier insbesondere bei den abgerechneten Betriebs- und Heizkosten.



<sup>8</sup> Destatis: Pressemitteilung Nr. 021 vom 19.01.2017  
<sup>9</sup> GdW: Pressemitteilung vom 01.06.2016

Am Bilanzstichtag standen 8 Wohnungen (0,9 %) leer, davon 1 Wohnung modernisierungsbedingt.

2016 kam es in unseren Wohnungen zu 90 Mieterwechseln. Die Fluktuation ist damit gegenüber dem Vorjahr (126) deutlich gesunken. Genannt wurden uns folgende Kündigungsgründe:

Kündigungsgründe	
Umzug in eine größere / kleinere Wohnung	44 %
Gründung eines gemeinsamen Haushalts	12 %
Eigentumsbildung	9 %
Arbeitsplatzwechsel	7 %
Tod des Mieters	11 %
Umzug ins Senioren-/Pflegeheim	17 %

Für die Instandhaltung unseres Gesamtbestandes wurden im Geschäftsjahr 2016 verausgabt:

Instandhaltungskosten	
Instandhaltung durch Fremdhandwerker und Materialeinsatz des Regiebetriebes	823.000 €
Lohnkosten des Regiebetriebes	114.900 €
Verwaltungskosten für Instandhaltung	242.800 €
Verw.-Kosten für Schönheitsreparaturen	200 €
<b>Gesamt</b>	<b>1.180.900 €</b>





Mitarbeiter des Regiebetriebes: Björn Kracht und Wolfgang Schaffaff

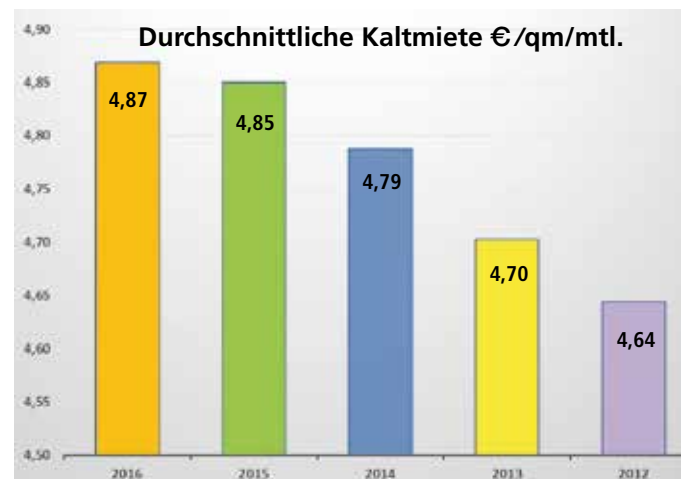
Der jährliche Instandhaltungskostenaufwand beträgt durchschnittlich 20,11 € je m<sup>2</sup>/Nutzfläche (Vorjahr 27,16 €/m<sup>2</sup>). Der Verband der Wohnungs- u. Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW) nennt im Betriebsvergleich 2015 für die dem Verband angeschlossenen Genossenschaften unserer Größenordnung jährliche Instandhaltungskostenausgaben von durchschnittlich 20,09 € je m<sup>2</sup>/Nutzfläche. Auch wenn in 2016 weniger Ausgaben in die Instandhaltung geflossen sind, liegen wir noch leicht über dem Verbandsdurchschnitt.

Neben der laufenden Instandhaltung wurden in 2016 53 T€ (Vorjahr 37 T€) für Instandhaltungsmaßnahmen ausgegeben, die durch Versicherungsleistungen gedeckt waren.

Für 2017 sind planmäßige Instandhaltungsausgaben in Höhe von 1.500 T€ (ohne eigene Lohn- und Verwaltungskosten) vorgesehen.

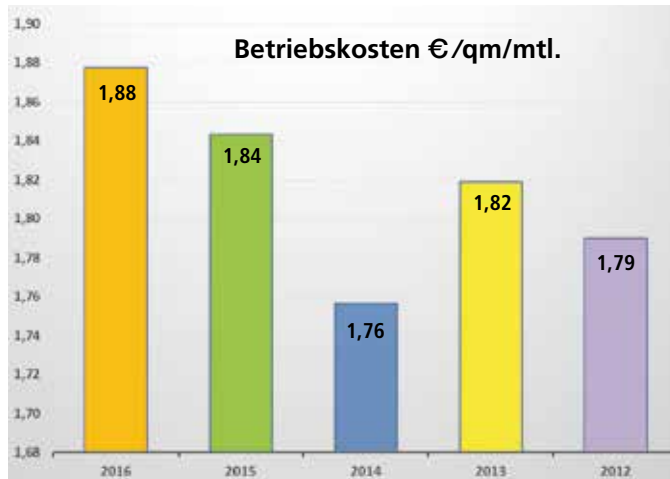
Wir überlassen den Mitgliedern der Genossenschaft nach wie vor sehr günstigen Wohnraum. Die durchschnittliche Sollmiete ist 2016 mit 4,87 €/m<sup>2</sup>/mtl. gegenüber 2015 (4,85 €/m<sup>2</sup>/mtl.) im Durchschnitt nur um 0,02 €/qm/mtl. und somit nur geringfügig gestiegen. Ausweislich der GdW-Jahresstatistik lagen die Nettokaltmieten im Bundesdurchschnitt bei GdW-Unternehmen bei 5,36 €/m<sup>2</sup>/mtl.<sup>10</sup>

Seit über 10 Jahren wurden die **Grundmieten**, abgesehen vom preisgebundenen Wohnraum, unverändert erhoben. Sie unterliegen der ständigen wirtschaftlichen Betrachtung. In 2016 sahen wir uns veranlasst, die Grundmieten um bis 0,30 €/m<sup>2</sup>/Wohnfläche/mtl. anzuheben. Aber auch unter Berücksichtigung der v. g. Erhöhung werden die Grundmieten unter den Kostenhöchstätzen der Mietspiegel liegen.



<sup>10</sup> GdW-Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2015/2016

Die Gesamtbetriebskosten je qm/mtl. einschl. Grundsteuer haben sich wie folgt entwickelt:



Die kalten Betriebskosten sind in 2016 in der Hauptsache bei den Wasserversorgungskosten um + 3 %, die Entwässerungskosten, die Grundsteuer sowie die Stromkosten sind jeweils um + 6 % gestiegen.

Für 2017 erwarten wir im Genossenschaftsdurchschnitt, abgesehen von den Müllabfuhrkosten, + 3 % gegenüber dem Berichtsjahr bei den Betriebskosten keine größeren Kostensteigerungen.

## Geschäftsergebnis

Der Jahresüberschuss (941 T€) liegt mit 527 T€ über dem Vorjahresergebnis (414 T€) und weicht um 631 T€ vom für 2016 geplanten Jahresüberschuss von 310 T€ ab. Dieses Ergebnis ist insbesondere auf die geringeren Instandhaltungskosten -554 T€, Einsparung der Zinsbelastung -42 T€ und auf die geringeren Ausgaben im sonstigen betrieblichen Bereich -54 T€ zurückzuführen. Diesen Minderausgaben stehen erhöhte Aufwendungen im Personalbereich von + 35 T€ gegenüber.

Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Ertragslage (Abschnitt 2.1) verwiesen.



## 1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Kennzahlenübersicht	in	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Bestandszahlen</b>						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anz.	930	931	935	938	939
Gewerbeeinheiten	Anz.	9	9	10	10	10
Garagen	Anz.	216	216	216	216	216
Bestände (WE) durchschnittlich	Anz.	1.011	1.012	1.017	1.020	1.022
Wohn- und Nutzfläche	qm	58.723	58.765	59.109	59.233	59.268
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>						
Bilanzsumme	T€	27.633	25.454	25.521	25.331	24.661
Jahresergebnis	T€	941	414	549	516	814
Sachanlagevermögen (inkl. Imm.VG)	T€	25.478	22.995	22.901	23.012	22.304
Sachanlagenintensität	%	92,2	90,3	89,7	90,8	90,4
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.147	762	593	1.399	670
Planmäßige Abschreibung auf Sachanlagen (inkl. Imm. VG)	T€	650	647	707	677	662
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	44,1	45,9	45,9	45,7	44,0
Eigenkapital (langfristig)	T€	18.441	17.496	17.110	16.577	16.095
Eigenkapitalquote	%	66,8	68,7	67,0	65,4	65,3
Langfristiges Fremdkapital	T€	7.510	6.330	6.853	7.175	7.031
Fremdkapitalquote	%	27,2	24,9	26,9	28,3	28,5
Umsatzerlöse	T€	4.660	4.597	4.606	4.513	4.423
Cashflow	T€	1.599	1.071	1.265	1.202	1.504
aktivierte Eigenleistung	T€	0	9	17	31	20
Planmäßige Tilgung	T€	481	341	312	258	252
Ausschüttung	T€	39	38	38	39	39
Verfügbarer Cashflow	T€	1.079	1.355	1.522	874	1.193
Durchschnittliche Buchwerte der bebauten Grundstücke	€/qm	373	383	386	387	375
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	128	108	116	121	119
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>						
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,9	2,4	3,0	3,0	4,3
Eigenkapitalrentabilität	%	5,1	2,4	3,2	3,1	5,0



	in	2016	2015	2014	2013	2012
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Sollmieten insgesamt	T€	3.432	3.420	3.396	3.343	3.303
Durchschnittliche Sollmieten	€/qm/mtl.	4,87	4,85	4,79	4,70	4,64
Erlösschmälerungen	T€	64	45	49	65	71
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,09	0,06	0,07	0,09	0,10
Instandhaltungskosten	T€	1.181	1.596	1.477	1.459	1.217
je qm Wohn und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,68	2,26	2,08	2,05	1,71
	€/qm	20,11	27,16	24,99	24,63	20,53
Betriebskosten einschl. Grundsteuer	T€	1.323	1.300	1.246	1.293	1.273
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,88	1,84	1,76	1,82	1,79
Fremdkapitalzinsen	T€	149	191	214	233	254
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,21	0,27	0,30	0,33	0,36
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	626	626	687	655	640
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,89	0,89	0,97	0,92	0,90
Verwaltungskosten	T€	447	435	401	351	350
je Bewirtschaftungseinheit	€/VE	442,00	430,00	394,00	344,00	342,00
Mieterwechsel	Anz.	90	126	99	93	95
Fluktuationsquote	%	9,7	13,5	10,6	9,9	10,0
Leerstand am Bilanzstichtag	WE	8	14	3	9	11
Leerstandsquote	%	0,9	1,5	0,3	1,0	1,2

<b>In Relation zur Jahressollmiete</b>						
Instandhaltungskosten	%	34,4	46,7	43,5	43,6	36,8
Fremdkapitalzinsen	%	4,3	5,6	6,3	7,0	7,7
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	18,2	18,3	20,2	19,6	19,4
Verwaltungskosten	%	13,0	12,7	11,8	10,5	10,6
Erlösschmälerungen	%	1,9	1,3	1,4	1,9	2,1

## Kennzahldefinitionen

Anlagenintensität	$\frac{\text{Anlagevermögen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Anlagenabnutzungsgrad	$\frac{\text{Kumulierte Abschreibungen}}{\text{Anschaffungs-/Herstellungskosten}}$
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (langfristig)}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{Langfristige Darlehen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Cash-Flow	Jahresüberschuss (JÜ) zzgl. Abschreibung AV, Zunahme langfristige Rückstellungen u. Abschreibung auf Geldbeschaffungskosten
Durchschnittlicher Buchwert der bebauten Grundstücke	$\frac{\text{Grundstücke u. grundstücksgl. Rechte mit Wohnbauten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$
Durchschnittliche Verschuldung	$\frac{\text{Langfristige Darlehen am 31.12. zur Finanzierung des AV}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{JÜ vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital laut Bilanz am 31.12.}}$
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Mieterwechsel im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl Wohnungs-, Gewerbeeinheiten}}$
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leer stehenden Einheiten am 31.12.}}{\text{Anzahl Wohnungs-, Gewerbeeinheiten}}$

## 2. Darstellung der Lage

### 2.1 Ertragslage

GuV-Analyse					
Position	2016 T€	2016 %	2015 T€	2015 %	Veränd. T€
Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderung	4.663	98,8	4.633	99,1	30
Andere aktivierte Eigenleistungen	0	0,0	9	0,2	-9
<b>Gesamtleistung</b>	<b>4.663</b>	<b>98,8</b>	<b>4.642</b>	<b>99,3</b>	<b>21</b>
Andere betriebliche Erträge	63	1,2	39	0,7	24
<b>Betriebsleistung</b>	<b>4.726</b>	<b>100,0</b>	<b>4.681</b>	<b>100,0</b>	<b>45</b>
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.056	43,4	2.481	52,9	-425
Personalaufwand	654	13,8	625	13,4	30
Abschreibungen	650	13,8	647	13,8	3
Andere betriebliche Aufwendungen	149	3,2	205	4,4	-56
Zinsaufwand	149	3,2	191	4,1	-42
Sonstige Steuern	126	2,7	119	2,5	6
Aufwendungen für die Betriebsleistung	3.784	80,1	4.268	91,1	-301
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>942</b>	<b>19,9</b>	<b>413</b>	<b>8,9</b>	<b>529</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	0		1		-1
Neutrales Ergebnis	-1		0		-1
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>941</b>		<b>414</b>		<b>527</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0		0		0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>941</b>		<b>414</b>		<b>527</b>

Der Jahresüberschuss ergibt sich wie in den Vorjahren überwiegend aus den Ergebnissen der Hausbewirtschaftung.

Wie bereits in der Erläuterung zum Geschäftsergebnis aufgeführt, führten insbesondere Minderausgaben im Instandhaltungsbereich, eingesparte Zinsaufwendungen und geringere Kosten für Rückbauten letztendlich zu einem Jahresüberschuss von 941 T€.

Das laufende Geschäftsjahr 2017 wird lt. Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem Überschuss von ca. 455 T€ abschließen. Aufgrund der geplanten Instandhaltungskosten 2017 (ohne eigene Lohn- und Verwaltungskosten) von 1.500 T€ wird der zu erwartende Jahresüberschuss um 546 T€ unter dem Ergebnis des Jahres 2016 liegen.

## 2.2 Finanzlage

Stichtagsliquidität			
Position	2016 T€	2015 T€	Veränd. T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	25.478	22.995	2.483
Finanzierungsmittel	25.929	23.836	2.093
<b>Deckung</b>	<b>451</b>	<b>841</b>	<b>390</b>
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	813	1.073	-260
Übrige Vermögenswerte	1.342	1.386	-44
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.704	1.618	86
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>451</b>	<b>841</b>	<b>-390</b>

Kapitalflussrechnung			
Position	2016 T€	2015 T€	Veränd. T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>941</b>	<b>414</b>	<b>527</b>
Cash-Flow	1.599	1.071	528
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.735	1.133	602
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-3.146	-764	2.382
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	1.151	-552	1.703
<b>Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes</b>	<b>-260</b>	<b>-183</b>	<b>-77</b>
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.073	1.256	-183
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>813</b>	<b>1.073</b>	<b>-260</b>

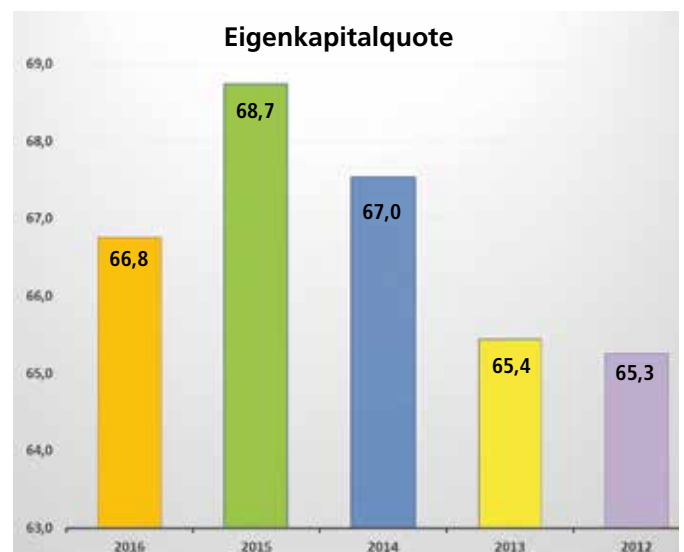
Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und ist unter Einbeziehung der Finanzplanung auch künftig gegeben.

## 2.3 Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur					
Position	2016		2015		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
<b>Anlagevermögen</b>					
IVG und Sachanlagen	25.478	92,2	22.995	90,3	2.483
<b>Umlaufvermögen/RAP</b>					
kurzfristig	2.155	7,8	2.459	9,7	-304
<b>Bilanzsumme</b>	<b>27.633</b>	<b>100,0</b>	<b>25.454</b>	<b>100,0</b>	<b>2.179</b>
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
langfristig	18.410	66,6	17.496	68,7	914
kurzfristig	114	0,4	115	0,5	-1
Rückstellungen/Verbindlichkeiten/RAP					
langfristig	7.519	27,2	6.340	24,9	1.179
kurzfristig	1.590	5,8	1.503	5,9	87
<b>Bilanzsumme</b>	<b>27.633</b>	<b>100,0</b>	<b>25.454</b>	<b>100,0</b>	<b>2.179</b>

Die langfristigen Vermögenswerte sind zum Bilanzstichtag fristgerecht mit Eigenkapital und langfristigem Fremdkapital finanziert.

Mit der Eigenkapitalquote von 66,8 % liegen wir deutlich über dem Durchschnittswert (47,45 %), den der VdW im Betriebsvergleich 2015 für Wohnungsgenossenschaften unserer Betriebsgröße im Verbandsbereich erhoben hat.



## 3. Risikobericht

### 3.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes ist Schwerpunkt der Tätigkeit der Genossenschaft. Deshalb kommt den Entwicklungen und Risiken in diesem Bereich größere Bedeutung zu.

In diesem Zusammenhang beobachten wir kontinuierlich u.a. die Situation um die fristgerechte Weitervermietung unserer Wohnungen. Auf mögliche Mietrückstände reagieren wir zeitnah.

Da die Angebots- und Nachfragesituation z. Zt. am hiesigen Mietwohnungsmarkt ausgeglichen ist, rechnen wir 2017 wie schon zuvor für 2016 - einschließlich der kurzzeitig modernisierungsbedingt leerstehenden Wohnungen - mit einem durchschnittlichen Leerstand von nur max. 1,5 %.

Aufgrund der guten Zahlungsfähigkeit der Wohnungsnutzer unserer Genossenschaft geht für 2017 von ggf. uneinbringlichen Forderungen voraussichtlich ebenfalls nur ein geringes Risiko aus. Die Ausfallrate wird wahrscheinlich 0,5 % der Sollmiete nicht überschreiten.

Im Hinblick auf die vorgenannte Einschätzung und unter Berücksichtigung der guten Eigenkapitalquote ist keine Entwicklung absehbar, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden oder einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage haben könnte.

### 3.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Entsprechend unserem Unternehmenszweck, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung zu ermöglichen, wird die Instandhaltung und Modernisierung unseres Wohnungsbestandes weiterhin hohe Priorität haben und die Attraktivität unserer Wohnungen und Wohnanlagen bei einer gleichzeitig moderaten Mietpreispolitik kontinuierlich steigern.

In unseren Wohnhäusern in Wesel, Isselstraße 20/22, Kolpingstraße 45a, und seit dem 01.01.2017, Andreas-Vesalius-Straße 20/Kraftstraße 22 und 24, verfügt die Genossenschaft über 111 barrierefreie stadtnahe Wohnungen. Somit können wir mit ca. 12 % unseres Wohnungsbestandes altersspezifische Wohnungsansprüche bedienen. Es ist geplant, in 2017 mit dem Neubau von weiteren 28 barrierefreien Wohnungen in Wesel an der Kreuzstraße zu beginnen.

Das weiterhin niedrige Zinsniveau begünstigt unsere Absicht, weitere barrierefreie Wohnanlagen zu errichten und durch den Erwerb weiterer Immobilien die wohnliche Versorgung unserer Mitglieder künftig noch besser zu unterstützen.

### 3.3 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente wie z. B. Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Von Anlagegeschäften mit hohem Risiko (z.B. Terminoptionsgeschäfte) wird abgesehen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich um Hypothekendarlehn.

## 4. Prognosebericht

Nachdem es in 2016 mit 1,9 % des Bundesinlandproduktes (BIP) noch das größte Plus seit fünf Jahren gegeben hat, erwartet die Bundesregierung für 2017 ein Wachstum von 1,4 %. Die Differenz resultiert daraus, dass es in 2017 im Vergleich zu 2016 drei Arbeitstage weniger gibt. Die Arbeitslosenquote soll nach dem Jahreswirtschaftsbericht auf 6,0 % und somit auf den tiefsten Stand seit der Wiedervereinigung fallen. Es wird erwartet, dass die Bruttolöhne wie in 2016 um 2,5 % steigen werden. Der Export soll einen Zuwachs von 2,8 % verzeichnen und somit etwas stärker anwachsen als 2016.

Nach einer IFO-Umfrage wurde die Geschäftslage zwar im Januar 2017 so gut wie seit fünf Jahren nicht mehr eingeschätzt, jedoch wurde auf die kommenden sechs Monate skeptisch geblickt. Der Geschäftsklimaindex fiel deshalb überraschend um 1,2 auf 109,8 Punkte.<sup>11</sup>

Der private Verbrauch dürfte auch 2017 weiter zulegen, wenn auch nicht mehr so deutlich wie in der Vergangenheit. Ein fortgesetzter Beschäftigungsausbau sowie die Ausweitung von Sozialleistungen, unter anderem durch zusätzliche Leistungen für die anerkannten Flüchtlinge, lassen das nominal verfügbare Einkommen steigen. Eine höhere Inflation als bisher dürfte den Zuwachs beim privaten Konsum aber bremsen. Unter dem Strich rechnen die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute für 2017 mit einem Wachstum des privaten Konsums um 1,4 %.

Die Bauinvestitionen insgesamt stiegen im Jahr 2016 um 3,1 % und damit deutlich stärker als im Vorjahr (0,3 %). Der Wohnungsbau entwickelte sich wie in den Vorjahren deutlich überdurchschnittlich und stieg um 4,3 %, während die Nichtwohnbauten lediglich um 1,4 % zulegten. Der öffentliche Hoch- und Tiefbau entwickelte sich dabei deutlich dynamischer (12,4 %) als der gewerbliche Bau (0,9 %). Hier schlagen die besser gefüllten Steuereinkassen und auch die zusätzlichen Ausgaben zur Bewältigung der Flüchtlingsunterbringung zu Buche. In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2016 rund 189,4 Milliarden EUR.

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau gestalten sich weiterhin positiv. Die Zinsen für Baugeld befinden sich auf einem äußerst niedrigen Niveau, gleichzeitig sind die Renditen für Anlagealternativen gering. Die Arbeitsmarkt- und Einkommenssichten sind positiv. Die hohe Nettozuwanderung steigert die Nachfrage nach Wohnraum zusätzlich deutlich. Alle vorlaufenden Indikatoren im Wohnungsbau deuten darauf hin, dass der Aufwärtstrend 2017 deutlich kräftiger fortgesetzt wird. Im Verlauf des Jahres 2016 hatten die Baugenehmigungen sehr deutlich zugenommen, vor allem im Mietwohnungsbau.

Die Bauinvestitionen werden auch 2017 um etwa 1,8 % gegenüber dem Vorjahr expandieren. Getragen wird diese Entwicklung vor allem vom Wohnungsbau, der seinen Höhenflug 2017 leicht vermindert fortsetzen wird. Hier rechnen die Institute mit einem weiteren Zuwachs der Investitionen um 2,7 %.

Dagegen sind die Aussichten für den Wirtschaftsbau eher verhalten. Die derzeit rückläufige Auftragsentwicklung lässt die Mehrheit der Institute vermuten, dass das Vorjahresniveau des gewerblichen Baus 2017 nicht gehalten werden kann. Der öffentliche Bau kann angesichts einer sich weiter verbesserten Kassenlage der öffentlichen Hand weiterhin expandieren. Hier spielen auch zusätzliche Mittel zur Förderung kommunaler Investitionen zum Beispiel im Rahmen der Städtebauförderung eine wichtige Rolle. Der Zuwachs könnte nach Berechnungen der Institute 2017 nochmals 2,3 % betragen.<sup>12</sup>

Der Wirtschaftsplan für 2017 lässt einen Jahresüberschuss in Höhe von 455 T€ erwarten.

Wesel, den 26. April 2017

Der Vorstand



Gerlach



Jenz



Reuyß

<sup>11</sup> Handelsblatt – Jahreswirtschaftsbericht

<sup>12</sup> VdW – Kurzbericht wirtschaftliche Lage 2016-2017

Aufsichtsratsvorsitzender



Thomas Gilhaus

Vorstand



Anne Gerlach



Wolfgang Jenz



Birgit Reuyß



Verwaltung



Stefan Parge  
Geschäftsstellenleiter



Daniela Printz  
Buchhaltung



Kai Wagner  
Wohnungsverwaltung/  
Vermietung



Birgitt Blättermann  
Wohnungsverwaltung/  
Vermietung



Peter Bönneken  
Instandhaltung/Modernisierung



Julia Schmitz  
Instandhaltung/Buchhaltung

Regiebetrieb



Wolfgang Schaffaff



Björn Kracht







46483 Wesel  
Gantesweilerstraße 17  
Telefon 02 81- 3 39 98-30  
Telefax 02 81- 3 39 98-31  
[info@wohnbau-wesel.de](mailto:info@wohnbau-wesel.de)  
[www.wohnbau-wesel.de](http://www.wohnbau-wesel.de)