Geschäftsbericht für das Jahr 2016

„Klimaschutzsiedlung NRW“

Die Wohnanlage Charlottenstraße 31 - 51 und 36 + 38

(Foto Stiebel-Eltron))

Wohnstättengenossenschaft Siegen eG
An der Alche 7

57072 Siegen

Telefon : 0271/33587-0
Fax : 0271/33587-23
Mail : info@wgseg.de
Internet: www.wgseg.de

Wohnungsunternehmen: gegründet 14.06.1909
Eingetragen im Genossenschaftsregister 113

bis 1988 gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
seit 1989 Vermietungsgenossenschaft

Inhaltsverzeichnis

I. Vorwort des Vorstandes
II. Lagebericht
III. Bericht des Aufsichtsrates
IV. Jahresabschluss 2016
1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

Vorwort des Vorstandes – diesmal in eigener Sache

Vorstand – Aufsichtsrat – Mitgliederversammlung

Durch diese drei Organe lebt unsere Vermietungsgenossenschaft. Die Aufgaben, Rechte und Pflichten sind unter VI. Organe der Genossenschaft in den § 20 – 37 unserer Satzung ausführlich beschrieben.

Aus der Mitgliederversammlung heraus werden die Mitglieder des Aufsichtsrates gewählt. Dieser wiederum bestellt den Vorstand, der die Genossenschaft unter eigener Verantwortung leitet. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen (§ 22). Die Vorstandsmitglieder haben bei ihrer Geschäftsführung die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden (§ 23).

Zum 01.07.2017 verändert sich die bisherige Zusammensetzung im Vorstand.

Am 16.08.1976, also vor mehr als 40 Jahren, trat Winfried Eling als Techniker seinen Dienst in unserer – damals noch gemeinnützigen – Genossenschaft an. Als erstes hauptamtliches Vorstandsmitglied wurde Herr Eling mit Wirkung zum 01.03.1981 vom damaligen Aufsichtsrat bestellt. Nach seinem Eintritt in den Ruhestand vor rund 13 Jahren blieb uns Herr Eling als nebenamtliches Vorstandsmitglied – und damit sein umfassendes Fachwissen als Techniker – bis heute erhalten. Sein unvergleichlich trockener Humor, seine liebeswerte, verbindliche Art, verbunden mit einem hohen sozialen Engagement gegenüber unseren Mitgliedern, Mitarbeitern, Kollegen, Handwerksfirmen usw. machen Herrn Eling zu einem geschätzten Geschäftspartner.

Jetzt, zum Ende des Monats, scheidet Herr Winfried Eling, kurz nach Vollendung seines 77. Lebensjahres aus unserem Unternehmen aus. Dankbar sehen wir auf sein Wirken zurück, dass auch nach außen hin sichtbar ist, nicht zuletzt durch die Verdoppelung des Wohnungsbestandes, an dem Herr Eling wesentlich beteiligt ist.

Durch das bevorstehende Ausscheiden von Herrn Winfried Eling war eine Neubesetzung im Vorstand notwendig. Diese Stelle wurde bereits Ende 2015 ausgeschrieben. Die Suche und Auswahl gestaltete sich jedoch wesentlich schwieriger als erwartet.

Hans-Georg Haut, als geschäftsführender Vorstand, hat mittlerweile auch das Rentenalter erreicht und möchte kürzer treten, ist aber bereit, nicht zuletzt auch auf Bitten des Aufsichtsrates hin, als Vorstandsmitglied der Genossenschaft erhalten zu bleiben. Geplant war ein Wechsel ins Nebenamt zum 01.12.2016. Leider war dies zu diesem Zeitpunkt – aus den verschiedensten Gründen – nicht möglich.

Mit Thomas Klein haben wir – zunächst, ab dem 01.01.2017 als geschäftsführender Mitarbeiter – einen geeigneten Kandidaten gewinnen können, der mit seiner Ausbildung für den Posten des geschäftsführenden Vorstands geeignet ist. Deshalb hat der Aufsichtsrat Herrn Klein in der Sitzung vom 30.05.2017 einstimmig zum 01.07.2017 in den Vorstand berufen. Ab diesem Tag wird Herr Klein als geschäftsführendes Vorstandsmitglied die hauptamtliche Verantwortung für die Wohnstättengenossenschaft übernehmen. Herr Haut wird ins Nebenamt wechseln und die wöchentliche Arbeitszeit sukzessive verkürzen. In dieser Zeit steht Herr Haut seinem neuen Vorstandskollegen gerne beratend zur Seite.

Der noch amtierende Vorstand wünscht Herrn Klein – nicht zuletzt auch im Interesse unserer Mitarbeiter und Kollegen, des Aufsichtsrates und den Mitgliedern – ein gutes Miteinander, eine glückliche Hand die zahlreichen Aufgaben unserer Branche zu lösen und unsere Genossenschaft in der Zukunft sicher zu leiten. Mit unserer ebenfalls jeden Tag mehr als engagierter Mannschaft wird das gelingen.

Dazu – wie es hier im Siegerland üblich war – wünschen wir Herrn Klein ein herzliches
„Glück auf!“

von links: Thomas Klein – Winfried Eling – Hans-Georg Haut

Trotz der enormen Herausforderungen – in den Vorjahren haben wir jeweils im Vorwort des Vorstandes berichtet – sind wir alle (Mitarbeiter, Aufsichtsrat und Vorstand) engagiert und motiviert für unsere Mitglieder und Mieter da. In diesem Sinne bitten wir auch unsere Mitglieder und Mieter: Helfen Sie mit und halten Sie den Genossenschaftsgedanken lebendig oder lassen Sie ihn wieder aufleben. Denn nur so können Sie sich in Ihrem Heim/Ihrer Wohnung wohlfühlen. Und uns, die wir immer ein offenes Ohr für unsere Mitglieder, unsere Kunden haben, erleichtern Sie die Arbeit. Wir sind gerne für Sie da!

Wenn wir in diesem Sinne zusammen stehen, werden wir auch in Zukunft auf gute Gesamtergebnisse – wie in den Vorjahren – verweisen können.

Es grüßt Sie herzlich

Der Vorstand
Hans-Georg Haut **Winfried Eling**

Lagebericht

Informationen des **VdW Rheinland Westfalen** zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung Stand 25. Januar 2017

Die Lage der Weltwirtschaft[1]

- 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, wenngleich 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.

---

[1] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

Die Lage in der Europäischen Union[2]

- 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	10,9%	10,1%	9,6%

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa[3]

[2] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

[3] In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2016 bis 2018: Prognose der Institute.

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland[4]

- 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.

	In Prozentpunkten		
	2015	2016	2017
Bruttoinlandsprodukt	+1,7%	+1,9%	+1,4%
Private Konsumausgaben	+1,1%	+1,0%	+0,7%
Konsumausgaben des 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[5]

[4] Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Deutsche Wirtschaft gut ausgelastet – Wirtschaftspolitik neu ausrichten – Herbst 2016

[5] Quelle: Statistisches Bundesamt; 2016, 2017 und 2018: Prognose der Institute.

Arbeitsmarkt[6]

- 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)

Kapitalmarkt[7]

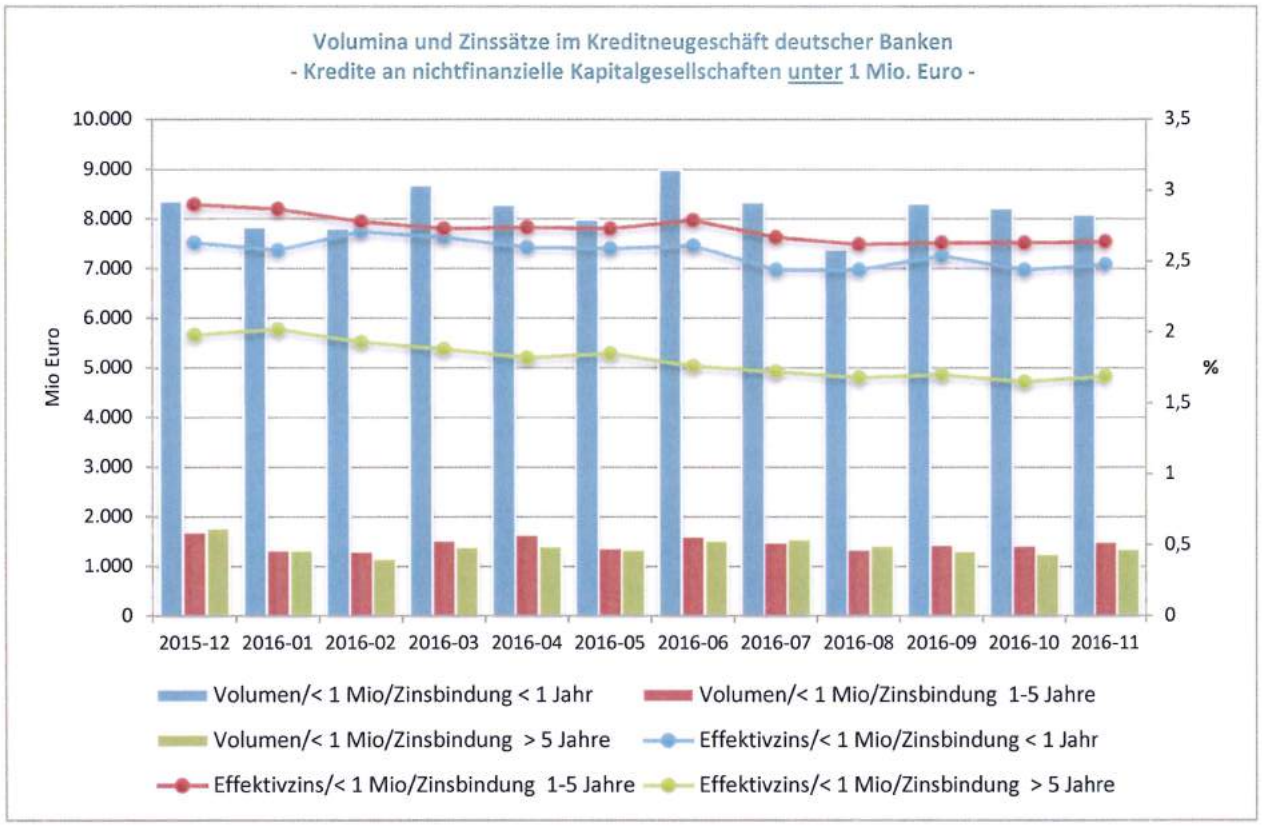
- Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. In allen Fristigkeitsbereichen gingen zwischen den jeweiligen Stichtagen die Effektivzinssätze zurück. Die von der deutschen Bundesbank veröffentlichten Effektivzinssätze für Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften (Neugeschäft) entwickelten sich wie folgt:

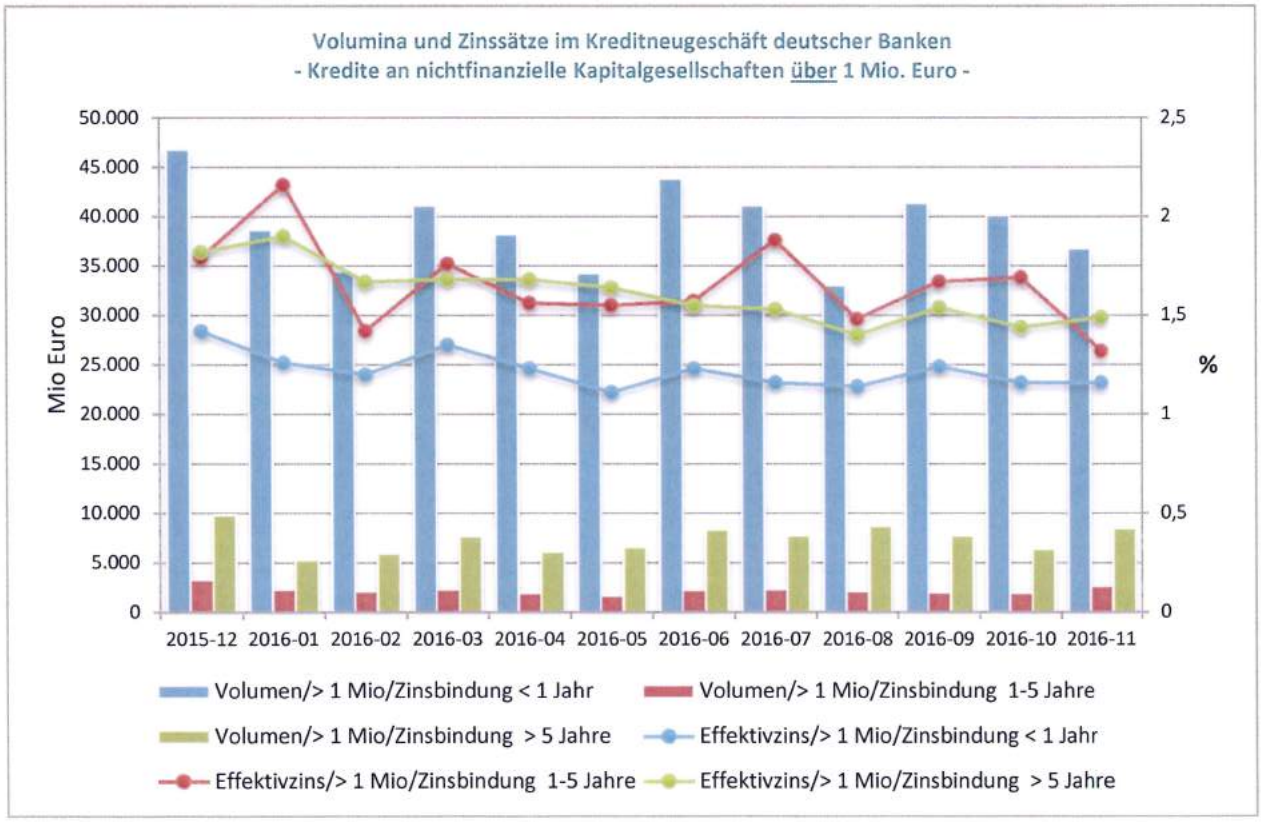
Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
Termin	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.	2015-12 %	2016-11 %	+/- %-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,63	2,48	-0,15	2,90	2,64	-0,26	1,98	1,69	-0,29
> 1 Mio. Euro	1,42	1,16	-0,26	1,79	1,32	-0,47	1,82	1,49	-0,33

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

[6] Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

[7] http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html


Volumina und Zinssätze im Kreditneugeschäft deutscher Banken
- Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften unter 1 Mio. Euro -
Mio Euro
%
10.000
9.000
8.000
7.000
6.000
5.000
4.000
3.000
2.000
1.000
0
3,5
3
2,5
2
1,5
1
0,5
0
2015-12 2016-01 2016-02 2016-03 2016-04 2016-05 2016-06 2016-07 2016-08 2016-09 2016-10 2016-11
Volumen/< 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Volumen/< 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Volumen/< 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre
Effektivzins/< 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Effektivzins/< 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Effektivzins/< 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre


Volumina und Zinssätze im Kreditneugeschäft deutscher Banken
- Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften über 1 Mio. Euro -
Mio Euro
%
50.000
45.000
40.000
35.000
30.000
25.000
20.000
15.000
10.000
5.000
0
2,5
2
1,5
1
0,5
0
2015-12 2016-01 2016-02 2016-03 2016-04 2016-05 2016-06 2016-07 2016-08 2016-09 2016-10 2016-11
Volumen/> 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Volumen/> 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Volumen/> 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre
Effektivzins/> 1 Mio/Zinsbindung < 1 Jahr
Effektivzins/> 1 Mio/Zinsbindung 1-5 Jahre
Effektivzins/> 1 Mio/Zinsbindung > 5 Jahre

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).[8]

- 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 Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m² liegt.[9]

Düsseldorf, 25. Januar 2017

---

[8] Destatis: Pressemitteilung Nr. 021 vom 19.01.2017

[9] GdW: Pressemitteilung vom 01.06.2016

Branchenspezifische Angaben unserer Genossenschaft

Fluktuation / Wohnungswechsel

Im Berichtsjahr sank die Zahl der Wohnungswechsel auf 111. Damit lag die Fluktuationsquote bei rd. 12,3% (VJ 12,9% bei 117 Wechseln).

10 Wohnungswechsel fanden im eigenen Bestand statt. Am Bilanzstichtag standen insgesamt 26 Wohnungen, davon 9 modernisierungsbedingt, leer. Das entspricht einer Quote von 2,87 % (VJ 3,74 %). Der größte Teil der gekündigten Wohnungen kann innerhalb kürzester Zeit wieder vermietet werden. In vielen Fällen werden die freiwerdenden Wohnungen – auch auf Wunsch der neuen Mieter hin – komplett modernisiert. In den meisten Fällen bauen wir dort Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung ein. Dies schützt nicht nur die Bausubstanz und vermeidet die Schimmelpilzbildung, sondern spart durch die Wärmerückgewinnung Energie und wirkt sich positiv auf das Wohlbefinden unserer Mieter aus. Die Miete passen wir an die Siegener Vergleichsmietentabelle an. Durch diese Geschäftspolitik erreichen wir nahezu eine Vollvermietung und steigern gleichzeitig unsere Mieteinnahmen. Die durchschnittliche monatliche Miete je qm Wohn-und Nutzfläche unserer Genossenschaft lag am 31.12.2016 bei 5,26 € (VJ 4,97 €/qm) und stieg um 0,29 €/qm. Hier wirken sich in erster Linie die acht Neuvermietungen der seniorengerechten Wohnungen in der Charlottenstraße sowie die Neuvermietungen nach den Komplettmodernisierungen aus.

Grund	Mieter GJ	Mieter VJ
Wohnung zu klein	**8**	**11**
Wohnung zu groß	**8**	**5**
Wohnung zu teuer	**6**	**3**
Mängel in der Wohnung	**1**	**1**
Wohnqualität/Wohnumfeld	**3**	**0**
Bau oder Kauf eines Hauses	**7**	**11**
Alter der Mieter	**4**	**6**
Ortswechsel	**16**	**22**
Tod	**16**	**14**
Probleme Hausgemeinschaft	**5**	**6**
Probleme Vermieter	**0**	**0**
Einzug zum Partner	**4**	**0**
Trennung vom Partner	**5**	**2**
Sonstige Gründe	**18**	**24**
Zwangsräumung, fristlose Kündigung	**10**	**12**
Gesamt	**111**	**117**

Nach einer nicht repräsentativen Ermittlung der Wohnungsmieten in Siegen durch die wohnungsboerse.net von privat an privat (von privat an privat) liegt der durchschnittliche Mietpreis in Siegen bei 7,41 €/m² (VJ 7,10 €/m²) und damit deutlich über den Mieten unserer Genossenschaft.

Mietwohnungen

m²	Siegen	VJ	Nordrhein-Westfalen	VJ	DE	VJ
30 m²	9,71 €	8,83 €	9,96 €	9,58 €	10,43 €	9,94 €
60 m²	7,08 €	6,41 €	6,98 €	6,72 €	7,32 €	7,06 €
100 m²	7,46 €	6,65 €	7,84 €	7,61 €	8,28 €	8,27 €

Wohnungsbewerber

Die Fluktuation ist zwar um 0,9 % gesunken, liegt aber mit 12 % immer noch recht hoch. Trotzdem ist die Wohnungsnachfrage in unserem Unternehmen nach wie vor sehr groß. Längere Leerstandszeiten – die Gründe dafür sind vielfältig – gibt es leider auch bei uns. Dies wirkt sich auf die Erlösschmälerungen aus. Nach wie vor sind besonders kleinere Wohnungen sehr beliebt (1 – 3 ZKB). Wohnungen über 90 m² Wohnfläche werden eher selten nachgefragt.

Wohnungsgröße	Unser Wohnungsbestand	Anzahl Bewerber
1 ZKB	42	31
2 ZKB	396	188
3 ZKB	377	114
4 ZKB	91	64
Gesamt	906	397

Allerdings wechseln Familien mit Kindern – und das ist positiv - kaum ihre Wohnung. Am Stichtag hatten wir 397 Wohnungsbewerber.

Aufgrund der demografischen Entwicklung und der schnelleren Bereitschaft sich von seinem Partner zu trennen, wird der Bedarf an Wohnungen für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte weiter steigen.

Neben der energetischen Sanierung legen wir als weiteren Schwerpunkt großen Wert auf eine altengerechte Wohnungsgestaltung.

1.1 Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Anzahl	Gebäude	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl.
01.01.2016	163	906	250	6	131
Stellplätze Charlottenstr.					8
31.12.2016	**163**	**906**	**250**	**6**	**139**

Flächen in m²	Grundstück	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellplätze
01.01.2016	99.009,00	56.645,40	3.750,01	545,84	1.637,50
Korrekturen		-12,00			
Stellplätze Charlottenstr.					128,00
31.12.2016	**99.009,00**	**56.633,40**	**3.750,01**	**545,84**	**1.765,50**

Gesamte Wohn- und Nutzfläche: 62.694,75 m²

Verkauf - Neubau

Im Berichtsjahr haben wir das Haus „In der Winchenbach 15“ unseren langjährigen Mietern zum Kauf angeboten. Verkaufsverhandlungen wurden auch für die drei Häuser „Am Lohgraben 17 – 21“ geführt. Beide Objekte wurden Anfang des Jahres 2017 verkauft. Mit dem Verkaufserlös in Höhe von insgesamt 340 T€ der für uns nicht mehr rentierlichen Objekte stärken wir unsere Liquidität, die durch nicht vorhersehbare Kosten der Gesamtmaßnahme „Klimaschutzsiedlung Charlottenstraße“ etwas angespannt war.

Im letzten Jahr haben wir ausführlich über das Großprojekt in der Charlottenstraße berichtet, dass auch in der Öffentlichkeit großes Interesse hervorgerufen hat. In diesem Jahr wollen wir darauf nicht mehr so ausführlich eingehen, sondern einen Bericht, der in der Sonderausgabe STIEBEL ELTRON ENERGY LIFE am 02.11.2016 erschienen ist, hier aufnehmen, der – aus unserer Sicht – alle wichtigen Aspekte anspricht und auf den Punkt bringt:

„Wohnanlage Siegen, gut fürs Klima“

Vom 30er-Jahre Bau zur Klimaschutzsiedlung

Gedämmte Gebäudehülle, effiziente Wärmepumpen-Technik und renovierte Wohnungen:

Die Wohnanlage in Siegen wandelte sich nach umfassenden Sanierungsarbeiten vom 30er-Jahre-Bau zur NRW-Klimaschutzsiedlung.

Es sollte eine umfassende Sanierung werden: optisch, energetisch und auch demografisch. Hans-Georg Haut, geschäftsführender Vorstand der Wohnstättengenossenschaft Siegen eG (WGSeG) wollte für seine Wohnanlage mehr als nur eine 08/15-Sanierung: „Die Gebäudehülle sollte ertüchtigt, die komplette Haustechnik erneuert und die Wohnungen sollten soweit möglich altersgerecht saniert werden." Das Ergebnis ist vorbildhaft: Dank der energetischen Verbesserung der Gebäudehülle und vor allem der Installation einer Erdreich-Wärmepumpenanlage als Heizung sowie dem Einbau von kontrollierten Wohnraumlüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung konnten die Nebenkosten drastisch gesenkt werden. Das wurde vom Land Nordrhein-Westfalen honoriert, es zeichnete das Objekt in der Siegener Charlottenstraße jüngst als „Klimaschutzsiedlung NRW" aus. Auch wenn es bei den Klimaschutzsiedlungen schwerpunktmäßig um die Vermeidung von CO2-Emissionen geht, sollen sich diese über das innovative Energiekonzept hinaus durch besondere städtebauliche und soziale Qualitäten auszeichnen.

Hans-Georg Haut (r.) informierten Johannes Remmel (l.) und Dr. Frank-Michael Baumann (EngergieAgentur.NRW) über die Baumaßnahmen. Foto: Ann Kathrin Müsse

So ist auch die Architektur der Siedlung entscheidend: In Siegen besteht das Gebäudeensemble aus drei Baukörpern, der mittlere der ursprünglich vier- und nun fünfgeschossigen Bauten flankiert. „Dadurch, dass wir bei dem mittleren Bau das Dach komplett abgetragen und anschließend rund 1,50 Meter höher erzeugt haben, konnten wir neuen Wohnraum schaffen", so Hans-Georg Haut. „Statt wie bisher insgesamt 80 haben wir jetzt 88 Wohnungen zur Verfügung." Teilweise wurden auch die Grundrisse verändert, im Mitteltrakt Aufzüge zentral installiert, einige Einheiten werden nun über Laubengänge erschlossen. In den Wohnungen stand neben der Erneuerung der Elektroinstallation sowie der optischen Sanierung vor allem das Badezimmer im Fokus der Sanierung. „Wenn möglich, wurden Bäder vergrößert, natürlich komplett erneuert, zum Großteil bodengleiche Duschen eingebaut", so Haut.

Um die energetischen Anforderungen des Landes NRW für die Einstufung als Klimaschutzsiedlung zu erreichen, war sehr früh klar, dass ein Wärmepumpensystem als Heizungsanlage zum Einsatz kommen sollte. Damit konnten die bestehenden Gas-Heizungen entfallen, was wiederum der Wohnraumvergrößerung zugutekam. In Abstimmung mit Stefan Küpper, Wohnungsbau-Experte von STIEBEL ELTRON, fiel die Wahl auf Erdreich-Wärmepumpen. Insgesamt bietet die aus drei WPF 66 bestehende Anlage eine

Stefan Küpper Hans-Georg Haut

Heizleistung von rund 200kW. Während in den neu geschaffenen Wohnungen eine Fußbodenheizung als Verteilsystem zum Einsatz kommt, werden in den anderen Bereichen Heizkörper eingesetzt. „Die wurden allerdings so großzügig dimensioniert, dass wir hier eine vergleichsweise geringe Vorlauftemperatur einsetzen", erzählt Hans-Georg Haut von seinen Erfahrungen. Dabei spielt natürlich auch die Verbesserung der energetischen Qualität der Hülle eine Rolle: Die Fassade wurde mit einer 16 Zentimeter starken Dämmung versehen, die alten Fenster wurden gegen moderne mit einer Dreifachverglasung getauscht, zusätzlich sorgt in jeder Wohneinheit eine kontrollierte Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung dafür, dass kaum Wärmeenergie verloren geht – während eine gute Luftqualität garantiert wird.

von links: Tobias Haut (techn. Leiter WGSeG)

Kuno Strackbein (Fa. Nies GmbH, Heizungsbau)

Die Warmwasserbereitung übernimmt zentral ein Blockheizkraftwerk – wobei nur ein Wärmekreislauf bedient wird, die eigentliche Trinkwarmwassererwärmung erfolgt über Wohnungsstationen dezentral in jeder Einheit. „Das ist hygienisch und abrechnungstechnisch eine sehr vorteilhafte Lösung", so Hans-Georg Haut, „man braucht keine Legionellen zu fürchten, und die integrierten Wärmemengen- und Wasserzähler ermitteln genau, wie viel Wasser verbraucht wurde." Der Strom des Blockheizkraftwerks, das angesichts von 88 Wohnungen und dem damit einhergehenden großen Warmwasserbedarf auf sehr hohe Laufzeiten kommt, wird ebenso im Haus als Gemeinschaftsstrom genutzt wie der Ertrag aus der auf dem Dach installierten 60 Kilowatt großen Photovoltaikanlage. „Die Nebenkosten sind bemerkenswert niedrig und die Qualität und Komfort der Wohnungen ist um ein Vielfaches gestiegen", zieht Hans-Georg Haut ein absolut positives Fazit der Sanierungsmaßnahme. Das finden auch seine Mieter ausgezeichnet. (Soweit der Artikel).

In diesem Jahr steht die erste Betriebs- und Heizkostenabrechnung an und damit auch die genauen Zahlen. Neben den Einsparungen im energetischen Bereich wirken sich ein höherer Komfort – wie z. B. die beiden Aufzüge, die Lüftungsanlagen – kostensteigernd auf die Betriebskosten aus.

Die Förderungen des Landes NRW (PV-Anlagen = 31.100,00 € und Drei-Liter-Haus = 293.600,00 €) minderten jeweils die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten. Der Tilgungszuschuss der KfW-Bank in Höhe von 750.000,00 € wirken sich in den „Sonstigen Erträgen" gewinnerhöhend aus.

Im Rahmen der **Bestandsbewirtschaftung** bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohnquartiere weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unseres Unternehmens.

Überwiegend bei Mieterwechsel nutzen wir die Chance zur Komplettmodernisierung. In diesen Fällen wird die Wohnung vollständig entkernt, wenn nötig der Grundriss verändert, Sanitär, Heizung, Elektrik, Türen und Fußböden erneuert, sodass diese Wohnung fast mit einem Neubau zu vergleichen ist. Die Kosten für eine solche Renovierung belaufen sich auf 40 – 60 T€. Der neue Mietpreis

So sieht bei uns eine komplett modernisierte Wohnung aus: Attraktive Räume, Bad mit bodengleicher Dusche, Komfortlüftung mit Wärmerückgewinnung, neuer Balkon – Laminat/Parkett/Fliesenboden

für eine solche Wohnung richtet sich nach der Siegener Vergleichsmietentabelle. Die Modernisierungskosten werden grundsätzlich als aktivierungspflichtige Baukosten aktiviert und erhöhen unser Anlagevermögen.

Im Berichtsjahr wurden 14 Wohnungen (im Vorjahr 22) komplett und mehrere WE teilmodernisiert. In der Charlottenstraße haben wir 8 neue Stellplätze erstellt (32 T€), die alle kurzfristig vermietet werden konnten. Die Dachsanierung „In der Fludersbach 92“ (66,2 T€) mit Wärmedämmung, sowie mehrere komplett renovierte Treppenhäuser – mit der Erneuerung der gesamten Elektrik – (ca. 70 T€) sowie drei Balkone „Schlämmchen 10“ (31,3 T€) wurden ebenfalls aktiviert.

Wenn möglich, bauen wir in jede Wohnung eine komfortable Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ein. Durch diese Lüftungsanlagen schützen wir nicht nur unsere Bausubstanz, sondern schaffen in diesen Wohnungen ein optimales Wohnklima. Der frischen, gefilterten Luft (Allergiker freundlich) wird zudem im Winter die Wärme zu über 90 % wieder zugeführt. Eine WIN-WIN Situation für Mieter und Vermieter. In der Regel mit der ersten durchgeführten Modernisierung in einem Mehrfamilienhaus wird auch im Treppenhaus die Elektrik ertüchtigt und bis in alle Wohnungen neu verlegt, die Wohnungseingangstüren werden erneuert und das gesamte Treppenhaus mit einem neuen Anstrich und – wenn nötig – mit einem neuen Bodenbelag versehen, sodass der erste Gesamteindruck eines potentiellen Mieters positiv ausfällt.

Diese Maßnahmen erhöhen die Attraktivität unserer Wohnungen.

Die Ausgaben für diese Wohnungsmodernisierungen und die Abrechnung für die Wohnanlage „Klimaschutzsiedlung Charlottenstraße“ betrugen für

Aktivierte Baukosten (Wohnungen)	11.292.826,62 €	VJ	1.185.778,75 €
davon aus dem Jahr 2015 (Anlagen im Bau)	- 9.783.961,07 €		- 312.754,14 €
Baukosten 2016			
(Zugang Anlagen im Bau 669.598,11 €			
+ Zugang Wohnbauten 839.267,44 €)	**1.508.865,55 €**		**873.024,61 €**
Instandhaltung (Fremdleistungen)	734.598,58 €	VJ	683.700,35 €

Hausverkäufe

Im Berichtsjahr haben wir die Verhandlungen für zwei Objekte geführt (siehe oben) und im Jahr 2017 verkauft. In der Winchenbach verfügen wir noch über 1 Reihenhaus, von dem wir uns ebenfalls gerne trennen würden. Voraussetzung ist jedoch, dass das dort wohnende Mitglied selbst einen Kauf wünscht oder bereit ist, in eine andere Wohnung umzuziehen.

Unbebaute Grundstücke

In der Bilanz als unbebaute Grundstücke sind unverändert 499.167,71 € ausgewiesen, mit einer Fläche von insgesamt 7.777,00 m². Dies entspricht einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von rd. 64 €. Der Bodenrichtwert für baureife Grundstücke in Siegen liegt je qm für gute Wohnlagen bei 150 €, mittlere Wohnlagen bei 130 € und einfachen Wohnlagen bei 110 €. Damit belaufen sich die „Stillen Reserven“ (Annahme mittlere Wohnlage) für unsere unten aufgestellten Grundstücke auf weitere rd. 500 T€.

3 Splissparzellen	In der Winchenbach (Erinnerungswert)	3,00 €
806 m²	Volnsberger Weg 1	108.788,20 €
1.349 m²	Friedrich-Friesen-Str. 24-34	52.503,29 €
663 m²	Friedrich-Friesen-Str. 18-22 (Umb. w. Abriss)	2.126,97 €
4.959 m²	Rathenaustraße 30	335.746,25 €
7.777 m²	**Gesamt**	**499.167,71 €**

Durch die Zukäufe der Häuser Rathenaustraße 6 und Am Galgenberg 34 in den vergangenen Jahren, sind weitere attraktive Bauplätze vorhanden, die jedoch mit den jeweiligen Grundstücken aktiviert sind. Weitere bebaubare Grundstücksflächen könnten von den bereits bebauten Grundstücken in der Winchenbach 107 und Obenstruthstraße 45 abgetrennt werden.

Mietentwicklung

Die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete (Wohn- und Nutzfläche) betrug im Dezember 2016 5,26 €/qm gegenüber 4,97 €/qm im Vorjahr. Diese Entwicklung zeigt deutlich, dass attraktiver Wohnraum von den Mietern nicht nur gewünscht, sondern auch eine höhere Miete nach einer durchgeführten Komplettmodernisierung durchaus akzeptiert wird. In diesem Jahr führen wir alle Wohnungen mietmäßig an die Siegener Vergleichsmietentabelle heran, nachdem wir die letzte Mietanpassung für die Bestandwohnungen zuletzt vor acht Jahren vorgenommen hatten. Bei Neuvermietungen werden diese Neuberechnungen regelmäßig vorgenommen. Dies ist unbedingt notwendig, um den Kostensteigerungen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich gerecht zu werden.

Die **Ertragsausfälle** (Erlösschmälerungen für Miet-, Betriebs- und Heizkosten lagen im Berichtsjahr um 95,3 T€ niedriger als im Vorjahr und sanken von 227 T€ auf 131,7 T€. Die während der Bauarbeiten in der Charlottenstraße um 30% ermäßigte Kaltmiete haben wir nach der Fertigstellung der Baumaßnahme wieder angehoben. Ebenso konnten die dort vorübergehend leerstehenden Wohnungen, am 31.12.2015 waren das insgesamt 34 Wohnungen – bedingt durch die erheblichen Belästigungen (wir haben im Vorjahr darüber berichtet) – wieder neu vermietet werden. Mieter, die eine private Insolvenz anmelden, sind immer häufiger zu verzeichnen. Wohnungsbewerber können sehr oft nicht berücksichtigt werden, weil die Auskünfte der Creditreform zu negativ sind (sogenannte „Rote Ampel").

Um die **Zahlungsausfälle** bei unseren Mietern zu begrenzen, betreiben wir ein intensives Miet- und Mahnmanagement. Mit Ratenzahlungen, aber auch durch eine gewisse Betreuung helfen wir unseren Mietern und Mitgliedern bei vorübergehenden Zahlungsschwierigkeiten. Allerdings ist eine ständig schlechter werdende Zahlungsmoral festzustellen. Wir mussten – wie im Vorjahr acht Räumungsklagen führen. Das Ausstellen von Online-Mahnbescheiden gehört bereits zum Tagesgeschäft. Die Abschreibungen auf Forderungen stiegen von 23,2 T€ im Vorjahr auf 27,1 T€. Um diese Ausfälle zumindest zum Teil abzufangen, soll in der diesjährigen Mitgliederversammlung eine Satzungsänderung beschlossen werden, die die Mindestanteile für die den Mitgliedern zu Verfügung gestellten Wohnungen den Kautionen nahekommt.

Seit Jahren gestalten sich die Mietverhältnisse mit Kunden des Jobcenters schwieriger. Durch die Begrenzung der KdU (Kosten der Unterkunft) auf 5,00 € je Quadratmeter Wohnfläche, ist es kaum noch möglich, unsere Wohnungen an das Klientel des Jobcenters zu vermieten. Dieser Betrag ist seit mehr als 10 Jahren nicht mehr durch die öffentliche Hand angepasst worden. Die Kaltmiete der Siegener Vergleichsmietentabelle und sogar der Quadratmeterpreis für öffentlich geförderte Wohnungen liegt zum Teil erheblich über den Sätzen der KdU. Die

Arbeitsgemeinschaft für die ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen (argewoh) in der auch unsere Genossenschaft Mitglied ist, führen seit Monaten Gespräche mit dem Jobcenter, der Stadt Siegen und dem Kreis Siegen Wittgenstein. Bisher leider ohne konkrete Erfolge. Gleichzeitig wird immer lauter gefordert, dass mehr öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden, um Unterkunft für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbar zu machen, um so den Wohnungsmarkt zu entspannen. Dabei sollen die Vorgaben der EnEV, die ständig angehoben werden, umso den CO^2-Ausstoß zu minimieren, beachtet werden. Dass die zusätzliche Dämmung, Dreifachverglasung, energetisch optimierte Heizmöglichkeiten, Lüftungsanlagen etc. nicht zum Nulltarif zu haben sind, wird dabei geflissentlich übersehen. Auch die sozial ausgerichteten Vermietungsgenossenschaften unterliegen den Grundsätzen eines Wirtschaftsunternehmens und müssen auf eine angemessene Rendite achten, um ihre zahlreichen Aufgaben, die sich in der Satzung, den Forderungen der Politik usw. usw. widerspiegeln, Rechnung zu tragen. Auch unsere durchschnittliche Miete (Wohn- und Nutzfläche) liegt – wie bereits berichtet – über dem Satz von 5,00 € je m^2/WF.

Der konsequente Weg vom Breitbandnetz zu eigenen Satellitenanlagen

Bereits frühzeitig haben wir unsere eigenen Satellitenanlagen sukzessive vom analogen auf digitales Fernsehen umgestellt. Dafür zahlen unsere Mieter einen für fünf Jahre garantierten Festpreis von 12,50 € im Monat. Darin enthalten sind auch die Kosten für die Erweiterung auf HD-taugliche Programme. Trotzdem liegen wir damit noch unter den Preisen der Kabelnetzbetreiber. Neben dem preislichen Vorteil für unsere Mieter konnte auch der Service wesentlich verbessert werden. Unsere Handwerker sitzen vor Ort und sind jederzeit bei Problemen - auch an den Wochenenden - zu erreichen. Während die Kabelgebühren für uns durchlaufende Posten waren, erzielen wir jetzt Erlöse, die unseren Mitgliedern zu Gute kommen. Im Berichtsjahr beliefen sich die zusätzlichen Mieteinnahmen auf rd. 114,6 T€ (VJ 111,5 T€), während die Abschreibungen lediglich mit rd. 38 T€ (VJ 52 T€) zu Buche schlugen. Zum 31.12.2016 waren die aktivierten Kosten in Höhe von 298,5 T€ - bis auf einen Euro Erinnerungswert – komplett abgeschrieben.

Portfolio-Managementsystem

Über die Vorteile unseres Portfolio-Managementsystem „Mevivo", haben wir in den Vorjahren bereits ausführlich berichtet. Wir haben dadurch nicht nur den Wohnungszustand, sondern auch alle Grundrisse, Bilder, Energieausweise etc. jederzeit im Blick. Die Verkehrssicherungspflichten sind genauso integriert, wie die Lagepläne mit Baumbestand und Entwässerung. Allerdings konnten wir das Programm in den letzten

wowiconsult
Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft

Jahren nicht optimal nutzen, da durch den häufigen Wechsel in der technischen Leitung und die erhebliche und arbeitsintensive Mehrbelastung der Bauarbeiten „Klimaschutzsiedlung Charlottenstraße“ uns die dafür notwendige Zeit fehlte, sich mit diesem vielfältig nutzbaren „Werkzeug“ intensiv zu befassen. Zurzeit sind wir dabei, dieses zu optimieren. Dabei haben wir feststellen müssen, dass die Begehung durch die damalige WRW (wohnungswirtschaftliche Treuhand) nicht ordnungsgemäß durchgeführt wurde. Hier werden wir noch einmal viel Geld in die Hände nehmen müssen, um eine erneute Begehung der Wohnungen durchführen zu lassen, um die aktuellen Zustände und Wohnungsgrundrisse zu bekommen. Die WRW in Regress zu nehmen ist nicht mehr möglich, da diese bereits vor einigen Jahren in Insolvenz gegangen ist.

Geschäftsergebnis

Die Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016 weist ein Jahresergebnis in Höhe von 1.228.3 T€ (incl. Tilgungszuschuss der KfW-Bank für die Charlottenstraße in Höhe von 750 T€) gegenüber 665,6 T€ im Vorjahr (incl. 161,2 T€ aus Hausverkäufen) aus.
Die Wohnungs-Kaltmieten stiegen von 3.600,1 T€ um 215,1 T€ auf 3.815,2 T€, die Umlagen für Betriebs- und Heizkosten erhöhten sich ebenfalls von 1.172,1 T€ auf 1.335,3 T€ (alle Werte ohne Erlösschmälerungen). Die Steigerung der Nettomiete ist auf die Anpassung an den Siegener Mietspiegel nach den durchgeführten Modernisierungen, bzw. Neuvermietung bei frei finanzierten Wohnungen und der ganzjährigen Auswirkung der acht neuen Wohnungen in der Charlottenstraße zurückzuführen. Die Steigerung der Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 163,2 € ist überwiegend mit der Fremdvergabe der Hausreinigung und der Gartenpflege zu erklären.

Die Erlöse aus der Vermietung der Garagen, Stellplätze und gewerblichen Einheiten betrugen im Berichtsjahr 139,3 – im Vorjahr 129,9 T€. Die Steigerung um knapp 10 T€ ist auf die Anhebung der Mieten in diesem Bereich zurückzuführen.

Die Erlösschmälerungen (incl. Betriebs- und Heizkosten) sanken von 227,0 T€ (VJ) auf 131,7 T€. Die Gründe für diese positive Entwicklung wurden bereits dargelegt und haben sich selbstverständlich positiv auf unser Geschäftsergebnis ausgewirkt.

Entwicklung unserer Genossenschaft

Die Entwicklung unserer Genossenschaft beurteilen wir – wie in der Vergangenheit – durchweg positiv. Sorgfältige zukunftsorientierte Planung, ein gutes Miteinander der Gremien und der Mitarbeiter lassen uns auch weiterhin optimistisch in die Zukunft blicken.

Die Erträge unserer zahlreichen **PV-Anlagen und des BHKW`s** in der Charlottenstraße, stiegen im Berichtsjahr um 19,7 T€ von 59,9 T€ auf 79,6 T€. Diese Steigerung ist überwiegend auf die Inbetriebnahme der Anlagen (PV und BHKW) in der Charlottenstraße, aber auch auf die bessere Sonnenausbeute zurückzuführen. Die Gewinne aus der Vermarktung von Sonnenergie liegen und lagen bisher immer über den prognostizierten Werten. Diese Erträge wurden in der Vergangenheit als ordentliche Erträge in der G+V ausgewiesen. Durch die Änderungen im Bilanzrichtlinienumsetzungsgesetzes (kurz BilRUG) sind diese jetzt zwingend unter der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen" auszuweisen. Die entsprechenden Erläuterungen sind auch im Anhang des Geschäftsberichtes dargestellt.

Die Provisionen und Gestattungsverträge – überwiegend für Mobilfunkantennen und Werbetafeln – blieben im Berichtsjahr konstant und sind mit 17,0 T€ unter den Erträgen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesen (im Vorjahr sind diese noch unter den Sonstigen Erträgen enthalten.

Erstmalig sind der Position „Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen" neben den Erträgen des Regiebetriebes 1,2 T€ (VJ 6,3 T€) 96,7 T€ für die Erträge aus PV-Anlagen, BHKW, Mobilfunkantennen etc. enthalten).

Durch die immer noch günstige Schadensquote wurde uns eine Summe für schadensmindernde Maßnahmen in Höhe von rd. 24,8 T€ von unserem Versicherer überwiesen.

Trotz der Verschiebung einiger Erträge in die Position „Erträge aus Lieferungen und Leistungen" erhöhten sich die sonstigen Erträge von 425,2 T€ auf 959,3 T€. Darin enthalten ist auch der Tilgungszuschuss der KfW-Bank für die Charlottenstraße in Höhe von 750 T€. Die Zuschüsse des Landes NRW (progress) minderten dagegen die Herstellungskosten.

MiniBHKW für unser Bürogebäude – Elektro Fahrzeuge

Im August 2013 haben wir in unserem Bürogebäude die veraltete Gasheizung durch ein MiniBHKW ersetzt. Die Anschaffungskosten betrugen 22,9 T€. Das BHKW wird auf 10 Jahre abgeschrieben. Der als Nebenprodukt erzeugte Strom wird vollständig im Unternehmen verbraucht. Neben der monetären Ersparnis tragen wir mit unseren zukunftsweisenden Technologien wesentlich zur Reduktion der schädlichen Treibhausemmissionen bei.
Durch die durchweg positiven Erfahrungen mit unseren beiden Elektro – Smart`s, die beide von den technischen Mitarbeitern genutzt werden, haben wir beschlossen, diese 4 und 5 Jahre alten fortwo durch zwei neue Elektrofahrzeuge der Marke Smart fortfour zu ersetzen. Diese sollen im Juli 2017 ausgeliefert werden. Hier werden wir die staatlichen Zuschüsse von jeweils 4.000,00 € in Anspruch nehmen.

Das **Geschäftsergebnis** ermöglicht neben einer Gewinnausschüttung von 4 % auch eine weitere Stärkung des Eigenkapitals. Vorstand und Aufsichtsrat haben in einer gemeinsamen Sitzung beschlossen, eine Vorwegzuweisung in Höhe von 130 T€ der gesetzlichen Rücklage und 450 T€ der freien Rücklage zuzuführen. Diese Vorwegzuweisungen sollen von der Mitgliederversammlung bestätigt werden.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Betriebsergebnis und Rentabilität werden maßgeblich von der Entwicklung der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) beeinflusst, die im Berichtsjahr von 683,7 T€ auf 734,6 T€ gestiegen sind.

Kennzahlen

Die nachfolgende Kennzahlenübersicht gibt einen Überblick über die durchaus positive Entwicklung der letzten fünf Jahre und macht deutlich, dass unsere Geschäftspolitik und unser Einsatz zum Wohle der Mitglieder und Mieter aufgegangen ist.

	in	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme	T€	50.545	49.135	46.250	42.260	38.305
Anlagevermögen	T€	47.741	47.393	44.775	40.223	36.881
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.284	1.109	1.037	958	941
Eigenkapital (langfristig)	T€	16.408	14.865	14.118	13.717	13.060
Eigenkapitalquote (lfr.)	%	32,5	30,3	30,5	32,5	34,1
Eigenkapitalrentabilität	%	7,5	4,5	2,3	3,5	3,5
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	31.923	32.230	30.313	26.735	23.604
Fremdkapitalquote (Darl.)	%	63,2	65,6	65,5	63,3	61,6
Jahresüberschuss	T€	1.228	666	322	481	459
Umsatzerlöse	T€	5.257	4.683	4.670	4.615	4.529
Instandhaltungskosten	T€	785	753	898	796	852
je m² Wohn- und Nutzfl.	€/qm	12,52	12,83	14,29	12,71	13,62
Cashflow	T€	2.551	1.815	1.405	1.478	1.436
Durchschnittliche monatliche Sollmiete	€/qm/Monat	5,26	4,97	4,92	4,80	4,73
Fluktuationsquote	%	12,3	12,9	14	11,6	13,6
Leerstandsquote	%	2,9	3,7	3,3	2,5	2,6

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2016 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis	**T€ 2016**	**T€ 2015**	**%**	**Ergebnis-Veränderung**
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (einschl. Bestandsveränderung)	5.466	4.856	16,1	610
Andere aktivierte Eigenleistungen	183	295	-38,0	-112
Gesamtleistung	**5.649**	**5.151**	**13,2**	**498**
Andere betriebliche Erträge	166	374	-5,5	-208
Betriebsleistung	**5.815**	**5.525**	**7,7**	**290**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.214	-1.955	13,2	-259
Personalaufwand	-859	-797	7,8	-62
Abschreibungen	-1.307	-1.131	15,6	-176
Andere betriebliche Aufwendungen	-211	-195	8,2	-16
Zinsaufwand	-665	-709	-6,2	44
Gewinnabhängige Steuern	-102	-93	9,7	-9
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**-5.358**	**-4.880**	**9,8**	**-478**
Betriebsergebnis	**457**	**645**	**-29,1**	**-188**
Finanzergebnis	-22	-30	-26,7	8
neutrales Ergebnis	793	51	1454,9	742
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	**1.228**	**666**	**84,4**	**562**
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**0**	**-1**	100,0	1
Jahresüberschuss	**1.228**	**665**	**84,7**	**563**

2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Angebotene Skontoabzüge werden von uns in Anspruch genommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer, von den Mitgliedern als angemessen angesehenen Dividende von 4 %, weiter Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen.

Über die in Anspruch genommenen Kredite hinaus, werden uns bei Bedarf von unseren Hausbanken weitere finanzielle Mittel in Höhe von 800 T€ (ohne dingliche Absicherung) zur Verfügung gestellt. Diese haben wir im Berichtsjahr durch die Nachfinanzierung

Klimaschutzsiedlung Charlottenstraße ausgeschöpft. Wir haben bereits damit begonnen, diese zurückzuzahlen. Die restlichen Beträge werden wir in den kommenden zwei bis drei Jahren ausgleichen.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtsjahr gegeben und wird nach derzeitigem Stand auch zukünftig gegeben sein.

2.3 Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Vermögensstruktur:

	2016 T€	%	2015 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	79	0,16%	102	0,21%	-23
Sachanlagen inklusive Anlagen im Bau	47.660	94,29%	47.289	96,24%	371
Finanzanlagen	2	0,00%	2	0,00%	0
	47.741	94,45%	47.393	96,45%	348
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten					
Mittel- und langfristig					
Übrige Aktiva	65	0,13%	142	0,29%	77
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	1.532	3,03%	1.325	2,70%	-207
Flüssige Mittel	66	0,13%	144	0,29%	78
Übrige Aktiva	1.141	2,26%	131	0,27%	-1.010
	2.739	5,42%	1.600	3,26%	-1139
Gesamtvermögen	**50.545**	**100,00%**	**49.135**	**100,00%**	**-714**

	Gesamt	<1 Jahr	> 1 Jahr	Summe
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	1.532.045,36	1.532.045,36	0,00	1.532.045,36
Flüssige Mittel	66.243,94	66.243,94	0,00	66.243,94
Übrige AKTIVA				
Forderungen aus Vermietung	43.675,72	43.675,72		43.675,72
Forderungen aus and. L+L	10.314,96	10.314,96		10.314,96
Sonst. Vermögensgegenst.	1.053.563,03	1.053.563,03		1.053.563,03
Geldbeschaffungskosten	43.441,00	14.614,00	28.827,00	43.441,00
Andere ARAP	55.125,58	18.569,15	36.556,43	55.125,58
	1.206.120,29	**1.140.736,86**	**65.383,43**	**1.206.120,29**

Kapitalstruktur:

	2016 T€	%	2015 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben					
der verbleibenden Mitglieder	2.073	4,10%	1.690	3,50%	383
Ergebnisrücklagen	13.755	27,21%	13.161	26,80%	594
Bilanzgewinn	581	1,15%	14	0,00%	567
	16.409	32,46%	14.865	30,30%	1.544
Fremdkapital					
Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Verbindlichkeiten aus Darlehen	27.894	55,19%	30.307	65,60%	-2.413
Kurzfristig					
Rückstellungen	40	0,08%	56	0,10%	-16
erhaltene Anzahlungen	1.572	3,11%	1.388	2,80%	184
übrige Verbindlichkeiten	4.630	9,16%	2.519	1,20%	2.111
	6.242	12,35%	3.963	4,10%	2.279
Gesamtkapital	**50.545**	**100,00%**	**49.135**	**100,00%**	**1.410**

Das Anlagevermögen in Höhe von T€ 47.741 mit 94,45 % der Bilanzsumme, ist zu 100 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist um 1.544 T€ - auf 16.409 T€ (VJ 14.865 T€) - gestiegen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich leicht um 2,16 % von 30,3 % auf nunmehr 32,46 %. Diese positive Entwicklung hatten wir bereits im Vorjahr angesprochen und wird sich im Jahr 2017 weiter fortsetzen. Durch Mietanpassungen an die Siegener Vergleichsmiete im frei finanzierten Wohnungsbestand und eine nahezu erreichte Vollvermietung werden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung weiter steigen.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist nach wie vor geordnet und stabil. Nennenswerte negative Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichterstattung nicht ergeben. Über wesentliche Investitionen wurde berichtet.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Unser Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem internen Controlling und der ebenfalls internen, unterjährigen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche, wie insbesondere die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, in die Betrachtung einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Es wird auf die Einhaltung des jeweiligen Finanz- und Wirtschaftsplanes geachtet, bzw. bei Veränderungen in den Gremien beraten und berichtet.

Außerdem beteiligen wir uns am Betriebsvergleich unseres Verbandes.

Das Portfoliomanagementsystem der Fa. WowiConsult liefert uns mit „Mevivo“, ganzjährig wichtige Erkenntnisse über unseren gesamten Wohnungsbestand. Damit haben wir jederzeit die Möglichkeit den Zustand unserer Gebäude und den aktuellen Instandhaltungsstau zu ermitteln. Von jedem Arbeitsplatz aus können wir auf die digitalisierten Grundrisse und Energieausweise zugreifen.

Dieses Programm hat sich auch im Vermietungsmanagement bereits bewährt. Bei Bedarf lässt sich jederzeit ein Exposé mit allen relevanten Daten ausdrucken und ins Internet stellen. Auch die Verkehrssicherungspflichten, die Grundstücksverwaltung mit digitalisierten Flächen, Baumbestand und versiegelte Flächen sind mit allen Flurplänen integriert.

Risiken der künftigen Entwicklung

Durch unsere zukunftsweisenden Neubauten und den umfangreichen Umbaumaßnahmen im Bestand tragen wir dem demographischen Wandel und der Senkung der Energiekosten Rechnung. Gleichzeitig schützen wir unsere Umwelt vor schädlichem CO_2. Bereits vor rd. 9 Jahren konnten wir die Solarsiedlung Wetzlarer Straße (54 WE), im Vorjahr die Klimaschutzsiedlung NRW in der Charlottenstraße (88 WE), einweihen. Auch der Neubau in der Frankfurter Straße mit 21 WE wurde energiesparend, seniorengerecht und nachhaltig errichtet. In all diesen Objekten können unsere Mieter bis ins hohe Alter wohnen und dabei den Vorteil niedriger Energiekosten genießen. Durch kontinuierliche und umfangreich durchgeführte Sanierungen der freiwerdenden Mietwohnungen haben wir in der Zukunft keinen größeren Instandhaltungsstau zu erwarten.

Durch langfristige Zinsbindungen hält sich ein Risiko bei eventuellen Zinssteigerungen in Grenzen. Die Gefahr einer „Klumpenbildung" ist durch die unterschiedlichen Laufzeiten (Risikostreuung) weitgehend ausgeschlossen.

Wir sehen uns in unserer Geschäftspolitik bestätigt und freuen uns über die große Nachfrage für unsere Wohnungen, die in allen guten Wohnlagen der Stadt Siegen zu finden sind. Wir sind der Auffassung, dass sich dadurch die Risiken für eine künftige Entwicklung in akzeptablen Grenzen halten.

Tendenziell muss – wie bereits berichtet - mit einem Anstieg der Wohnungsleerstände sowie steigenden Erlösschmälerungen und Forderungsausfällen infolge sinkender Zahlungsmoral der Mieter gerechnet werden. Es dürfte auch schwieriger werden, Wohnungen an die Klienten des JobCenters zu vermieten, da – wie bereits berichtet – die Mietobergrenzen seit mehr als 10 Jahren unverändert bei 5,00 € je m²/WF liegen. Wie in den letzten Jahren haben wir mehrere Räumungsklagen durchgesetzt. Um Schaden von der Genossenschaft abzuwenden, müssen wir leider immer wieder auch gerichtliche Entscheidungen herbeiführen, obwohl unser Mahnmanagement gut organisiert ist.

Die Marktentwicklungen werden zur Folge haben, dass neben der klassischen Modernisierung von Wohnungen auch weiterhin der Verkauf, das Abwohnen sowie der Abriss von nicht mehr marktfähigen Wohnungen mit wirtschaftlich nicht mehr vertretbarem Sanierungsaufwand, realisiert werden müssen.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund nutzen wir den demographischen Wandel, um durch spezielle Wohnungsangebote für ältere Bevölkerungsgruppen eine bessere Marktposition gegenüber den Mitbewerbern zu erreichen. Wir haben darüber berichtet.

Außerdem haben wir durch unsere Photovoltaik-Anlagen die auf unseren eigenen Hausdächern installiert sind, eine weitere Einnahmequelle geschaffen. Den durch die Sonne erzeugten Strom wollen wir möglichst selbst verbrauchen, z.B. für Aufzugsanlagen, Allgemein-Strom, Lüftungs- und eigene SAT-Anlagen. Neben dem finanziellen Anreiz ersparen wir durch diese Maßnahmen unserer Umwelt eine nicht zu unterschätzende Menge an schädlichem CO^2.

Als Genossenschaft können wir unseren Mitgliedern und Nutzern eine lebenslange Wohnsicherheit in überwiegend funktionierenden Nachbarschaften, ausgestattet mit einem Dauernutzungsrecht, garantieren. Eine wichtige Voraussetzung dafür ist allerdings auch, dass unsere Mieter hier mitmachen und erkennen, dass sie neben den Rechten, die gerne wahrgenommen werden, auch Pflichten zu übernehmen sind.

4.3 Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen Fremdmitteln handelt es sich um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von meist 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile und wegen im Zeitablauf relativ gleich verteilter Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Im Berichtszeitraum haben wir zur Prolongation anstehende Darlehen - wegen der günstigen Zinsen – mit Geldmarktkrediten überbrückt – und dadurch eine überaus günstige Zinsentwicklung erwirkt, die sich auch in der Gewinn- und Verlustrechnung darstellt. Es ist selbstverständlich, dass wir die Zinsentwicklung sehr genau im Blick behalten.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten nach wie vor kein Gebrauch gemacht.

5. Prognosebericht

Aus den wirtschaftlichen Daten lässt sich ableiten, dass unser Immobilienbestand in bevorzugten Lagen von Alt-Siegen und auf Grund seines technischen Zustandes, voraussichtlich auch künftig umfassend nachgefragt wird. Bei Neuvermietungen wenden wir den Siegener Mietspiegel an und passen zurzeit – nach nunmehr acht Jahren – erstmals wieder auch die übrigen Mieten an die Siegener Vergleichsmietentabelle an. Damit werden wir die

Jahresergebnisse weiter verbessern und stabilisieren.

Durch unsere Investitionen in Neubauten, Modernisierung und Zukäufe, werden unsere Marktposition und ein dauerhafter Mittelrückfluss abgesichert. Sorge bereitet uns allerdings die Entwicklung im Euroland. Durch die Bereitstellung von Milliardenbeträgen an wirtschaftlich schwach aufgestellte Mitglieder des europäischen Staatenverbundes und gefährdeter Banken in den letzten Jahren, musste zwangsläufig Geld eingespart werden, das jetzt der Immobilienwirtschaft für die dringend von der Politik geforderte Energiewende (die ja auch unser Anliegen ist), den Anforderungen an die EnEV 2014 und 2016 sowie den demographischen Wandel etc. fehlt. In diesem Zusammenhang können wir die Halbherzigkeit und Blockadehaltung mancher Politiker zu Gunsten bestimmter Lobbyisten nicht nachvollziehen.

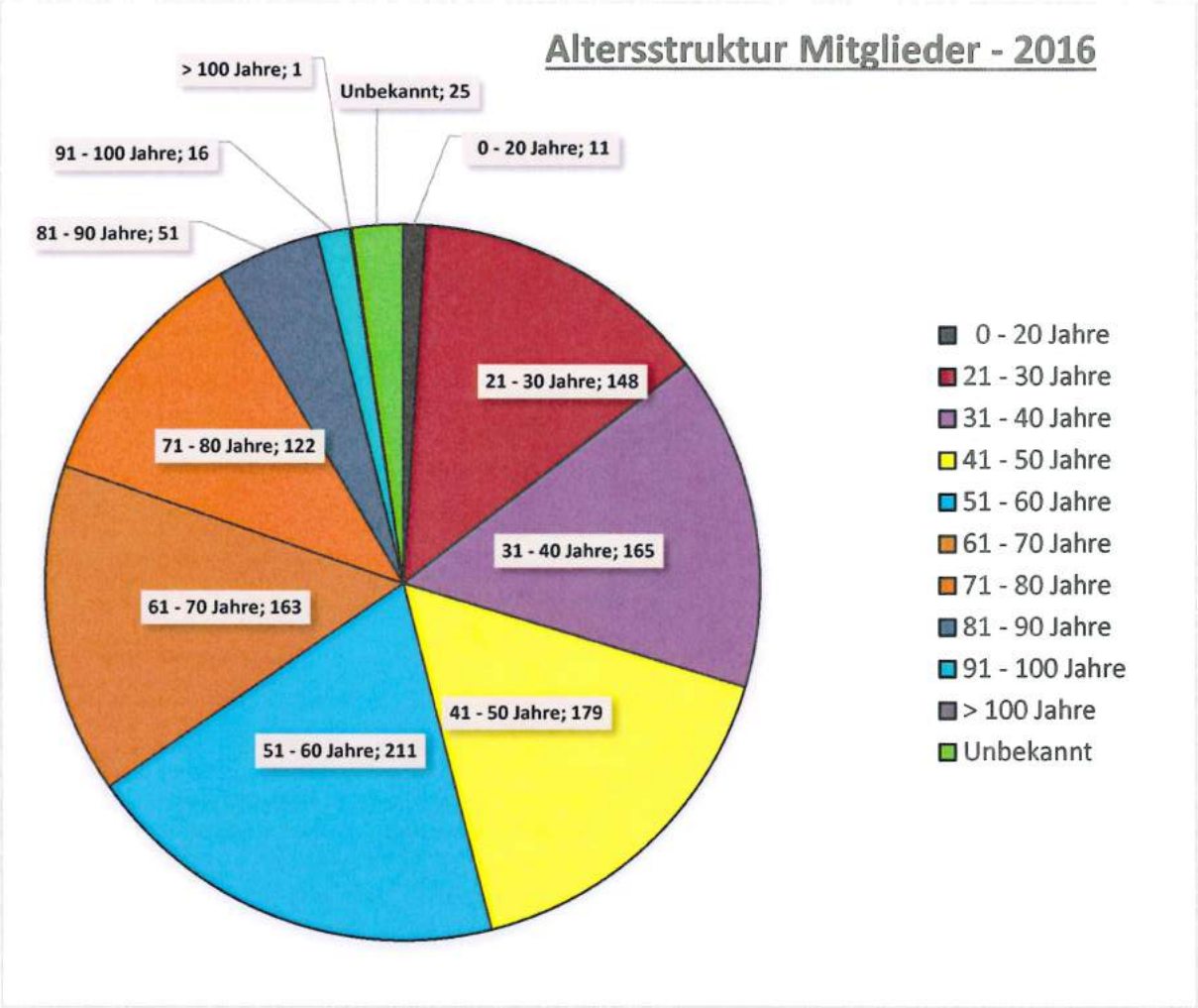
Hinzu kommt eine Flüchtlingswelle – auch wenn diese zurzeit nicht mehr so groß ist wie in 2015 – mit Folgen, die wir noch lange nicht absehen können. Während unserer Sprechstunden kommen wir immer wieder an unserer Leistungsgrenze. Sprachschwierigkeiten, noch nicht anerkannte Asylbewerber, eine andere Kultur, die sich nicht immer anpassen kann oder will, fordern uns über Gebühr. Damit wir es schaffen können, sind wir unbedingt auf die Hilfe der öffentlichen Hand angewiesen. Hier brauchen wir eine echte Partnerschaft, die bisher allerdings leider fehlt, um diese große Herausforderung auch als Chance zu nutzen.

Statt einer **Mietpreisbremse**, die zumindest in unserer Region völlig sinnlos ist, da hier die Mieten in den letzten Jahren nur geringfügig angestiegen sind, sollte die Politik eher einmal über eine **Betriebs- und Heizkostenbremse** nachdenken, da hier die eigentlichen Kostensteigerungen zu verzeichnen sind. Neue Gesetze, Verordnungen und Richtlinien treiben die Betriebskosten in die Höhe. Zu nennen sind hier u. a.: Austausch der Wasser- und Wärmemengenzähler nach Ablauf der Eichfrist; Legionellenprüfung; Wartung der Rauchwarnmelder usw.. Aber auch die Überwachung der Verkehrssicherheit, des Brandschutzes etc. treiben die Betriebskosten in die Höhe. Hier ist ein Ende nicht absehbar.

Wir sind sehr froh, dass wir bereits seit vielen Jahren Wärmedämmung, Wärmepumpen, BHKW, Photovoltaik, Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung, etc. zur Energieeinsparung einsetzen. So können wir die Nebenkosten für unsere Mieter auch zukünftig in finanziell tragbaren Grenzen halten.

Den Risiken aus der **Altersstruktur** unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien und durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen, bei Mieterwechsel auch durch Komplett-Modernisierungen, entgegenzuwirken.

Die folgende Graphik zeigt, dass unser Mitgliederbestand sich aus allen Altersklassen nahezu gleichmäßig zusammensetzt.



Trotz erhöhter Fluktuation und einer schlechter werdenden Zahlungsmoral unserer Mieter und Mitglieder, erwarten wir insgesamt eine weiterhin gefestigte, solide wirtschaftliche Entwicklung mit positiven Jahresergebnissen. Dadurch wird auch unser Eigenkapital wieder steigen.

Wir werden auch weiterhin - wie bisher - zukunftsorientiert im Sinne unserer Mitglieder und Mieter planen und handeln.

Siegen, den 12. Juni 2017
Der Vorstand

Hans-Georg Haut Winfried Eling

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2016

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2016, gemäß dem ihm nach dem Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, die geschäftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen überwacht.
Darüber hinaus haben die Mitglieder des Aufsichtsrates geschäftspolitische Maßnahmen mit dem Vorstand regelmäßig erörtert. Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für die Zeit vom 01.01.2016 – 31.12.2016 wurden unter Einbeziehung der Buchführung vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.
Von dem Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen. Er ist mit dem Jahresabschluss, dem Geschäftsbericht und dem Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes einverstanden.
Auch im Jahre 2016 wurden wieder, bedingt durch die zahlreichen Wohnungswechsel, Instandhaltungen und Modernisierungen in großem Umfang durchgeführt.

Das größte bisher in der Genossenschaft durchgeführte Projekt Charlottenstraße 31 – 51 und 36 – 38 wurde fertiggestellt und im Sommer eingeweiht.

Im Schlämmchen 10 wurden 3 Balkone erneuert.

Es wurden zahlreiche Komplettmodernisierungen bei Wohnungswechsel durchgeführt. Ca. 12 Stück.

Treppenhäuser wurden saniert.

In der Fludersbach 92 wurde das Dach und eine Giebelfassade neu eingedeckt, gedämmt und verschiefert.

Darüber hinaus wurden Balkonbeläge, Balkongeländer, Bodenbeläge in Wohnungen, Öltanks, Haustüren, Zäune, Baumfällarbeiten ausgeführt.

Trotz dieser sehr hohen Ausgaben ist die liquiditäts- und rentabilitätsmäßige Entwicklung der Genossenschaft mehr als zufriedenstellend.
An dieser Stelle möchte ich den Herren vom Vorstand und meinen Aufsichtsratskollegen für die überaus gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2016 herzlich danken. Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, ohne die die vielen Aufgaben nicht hätten bewältigt werden können.

Siegen, 12. Juni 2017
Wohnstättengenossenschaft Siegen e.G.
Hans-Joachim Althaus
(Aufsichtsratsvorsitzender)

1. Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2016

(Genossenschaften)

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung

der Wohnstättengenossenschaft Siegen eG

An der Alche 7, 57072 Siegen

WGS eG
...gut und sicher wohnen

1. Bilanz zum 31.12.2016

Aktivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Aktiva			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		79.544,04	102.084,78
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	46.066.670,01		35.926.151,03
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	611.744,33		439.966,98
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	499.167,71		499.167,71
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	482.003,25		592.040,56
5. Anlagen im Bau	0,00	47.659.585,30	9.832.432,67
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		1.600,00	1.600,00
Anlagevermögen gesamt		47.740.729,34	47.393.443,73
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke u. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.504.028,65		1.295.302,85
2. Andere Vorräte	28.016,71	1.532.045,36	29.931,08
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	43.675,72		44.436,74
2. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		64.000,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.314,96		
4. Sonstige Vermögensgegenstände	1.053.563,03	1.107.553,71	33.556,60
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		66.243,94	143.571,31
C. Rechnungsabgrenzungposten			
1. Geldbeschaffungskosten	43.441,00		59.297,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	55.125,58	98.566,58	71.830,11
Bilanzsumme		**50.545.138,93**	**49.135.369,42**

1. Bilanz zum 31.12.2016

Passivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Passiva			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	72.452,16		59.683,53
2. der verbleibenden Mitglieder	2.072.902,42		1.689.801,77
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.750,00	2.148.104,58	750,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	[EUR 445,62]]		[EUR 598,40]
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.546.564,03		1.416.564,03
2. Bauerneuerungsrücklage	690.039,52		690.039,52
3. Andere Ergebnisrücklage	11.518.105,67	13.754.709,22	11.054.327,29
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.228.306,90		665.649,07
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	580.000,00	648.306,90	590.000,00
Eigenkapital insgesamt		16.551.120,70	14.986.815,21
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	40.223,44	40.223,44	55.520,69
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.920.590,16		32.226.011,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.812,07		6.934,28
3. Erhaltene Anzahlungen	1.572.449,53		1.388.488,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.252,57		48.091,86
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	371.531,39		400.336,24
6. Sonstige Verbindlichkeiten	36.159,07	33.953.794,79	23.171,77
davon aus Steuern [EUR 14.338,03]			[EUR 4.636,82]
Bilanzsumme		**50.545.138,93**	**49.135.369,42**

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2016

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.159.511,08		4.676.651,59
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	97.829,62	5.257.340,70	6.259,50
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		208.725,80	172.799,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		183.246,85	294.778,71
4. Sonstige betriebliche Erträge		959.278,92	425.208,23
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.214.194,38	-1.955.556,49
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-715.560,72		-664.908,92
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-143.810,02	-859.370,74	-132.461,87
davon für Altersversorgung [EUR 12.840,00]			[EUR 11.496,60]
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.306.861,94	-1.131.224,88
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-211.288,28	-195.368,50
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		72,00	80,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,33	12,57
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-686.790,75	-739.406,01
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		271,15	1.483,75
13. Ergebnis nach Steuern		**1.330.430,66**	**758.347,33**
14. Sonstige Steuern		-102.123,76	-92.698,26
15. Jahresüberschuss		**1.228.306,90**	**665.649,07**
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-580.000,00	-590.000,00
17. Bilanzgewinn		**648.306,90**	**75.649,07**

2. Anhang des Jahresabschlusses 2016

(Genossenschaften)

der Wohnstättengenossenschaft Siegen eG

An der Alche 7, 57072 Siegen

WGSeG

...gut und sicher wohnen

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnstättengenossenschaft Siegen eG ist beim Amtsgericht Siegen unter der Nummer GnR 113 eingetragen.
Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.
Die Wohnstättengenossenschaft Siegen eG ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB.
Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch.
Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.
Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.
Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

Durch die erstmalige Anwendung des BilRUG sind die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge aufgrund der Neufassung des § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Die folgenden Positionen waren im Vorjahr in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthalten und sind im Geschäftsjahr in den Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen enthalten:

	2016 (Umsatz aus and. Lieferungen und Leistungen)	2015 (Sonstige betriebliche Erträge)
Mobilfunkantennen	16.120,00	16.784,87
Werbetafeln	900,00	900,00
Einspeisungsvergütung PV-Anlagen / BHKW	79.639,62	59.862,91
Gesamt	**96.659,62**	**77.547,78**

Durch die Folgewirkungen der neuen Umsatzerlösedefinition durch das BilRUG sind die unter den Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Beträge nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

B. Erläuterungen zu den 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 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 150,00 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.
Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Dies ist bisher noch nicht eingetreten.
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 mit den bisherigen Anschaffungs- und Herstellungskosten seit dem Berichtsjahr 2001 einheitlich mit den steuerlichen AfA-Sätzen des EStG mit 2 % bzw. 2,5 % (§7 Abs. 4 EStG) abgeschrieben.

Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

Die Gebäude Am Galgenberg 2 und Frankfurter Str. 16 wurden mit 1,25 % abgeschrieben.

Die jährlichen Abschreibungen bei den anderen Gebäuden wurden mit 3% (unser Bürogebäude „An der Alche 7“) bzw. 5% bei Garagen vorgenommen.

Bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie bei den immateriellen Vermögensgegenständen wurden die Abschreibungen entsprechend der amtlichen AfA – Tabelle vorgenommen.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 150,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 150,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die Bewertung der Vorräte wurde grundsätzlich nach der FIFO - Methode vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegendem niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, wurden pauschale Einzelwertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wurde eine Pauschalwertberichtigung von 5,0 % auf die einzelwertberichtigen Forderungen gebildet.

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. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2016 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2016 EUR	kumulierte Abschreibung 01.01.2016 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen EUR	kumulierte Abschreibung 31.12.2016 EUR	Buchwert am 31.12.2016 EUR	Buchwert am 31.12.2015 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände											
entgeltlich erw.Lizenzen	262.049,72	0,00	0,00	0,00	262.049,72	159.964,94	22.540,74	0,00	182.505,68	79.544,04	102.084,78
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.254.974,92	839.267,44	0,00	10.453.559,18	63.547.801,54	16.328.823,89	1.152.307,64	0,00	17.481.131,53	46.066.670,01	35.926.151,03
Grundstücke mit anderen Bauten	929.594,41	0,00	0,00	199.674,70	1.129.269,11	489.627,43	27.897,35	0,00	517.524,78	611.744,33	439.966,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	499.167,71	0,00	0,00	0,00	499.167,71	0,00	0,00	0,00	0,00	499.167,71	499.167,71
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.173.714,58	22.078,90	35.858,10	0,00	1.159.935,38	581.674,02	104.116,21	7.858,10	677.932,13	482.003,25	592.040,56
Anlagen im Bau	9.832.432,67	820.801,21	0,00	-10.653.233,88	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.832.432,67
Sachanlagen gesamt	**64.689.884,29**	**1.682.147,55**	**35.858,10**	**0,00**	**66.336.173,74**	**17.400.125,34**	**1.284.321,20**	**7.858,10**	**18.676.588,44**	**47.659.585,30**	**47.289.758,95**
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	1.600,00	0,00	0,00	0,00	1.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.600,00	1.600,00
Finanzanlagen gesamt	**1.600,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.600,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.600,00**	**1.600,00**
Anlagevermögen insgesamt	**64.953.534,01**	**1.682.147,55**	**35.858,10**	**0,00**	**66.599.823,46**	**17.560.090,28**	**1.306.861,94**	**7.858,10**	**18.859.094,12**	**47.740.729,34**	**47.393.443,73**

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 1.504.028,65 - ohne Ausfallwagnis - (Vorjahr EUR 1.295.302,85) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG bereits im Vorjahr hätte sich ein als Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen auszuweisender Vorjahresbetrag in Höhe von EUR 10.397,32 ergeben. Der als sonstige Vermögensgegenstände auszuweisende Vorjahresbetrag hätte EUR 23.159,28 betragen.

Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

Steuerrückstellungen waren nicht zu bilden.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind die Rückstellungen für die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 (15.000,00 €), sowie für interne Jahresabschlusskosten (9.300,00 €) und nicht genommenen Urlaub (14.262,00 €) enthalten. Die Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen betrugen 1.661,44 €.

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

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeiten				gesichert	
	€	bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre €	davon mehr als 5 Jahre €	€	Art der Siche-rung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	31.920.590,16	4.026.438,66	27.894.151,50	7.382.660,68	20.511.490,82	31.920.590,16	GPR
(Vorjahr)	(32.226.011,00)	(1.919.477,06)	(30.306.533,94)	(7.944.476,31)	(22.362.057,63)	(32.226.011,00)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.812,07	2.812,07	0,00	0,00	0,00	2.812,07	GPR
(Vorjahr)	(6.934,28)	(5.911,73)	(1.022,55)	(1.022,55)	(0,00)	(6.934,28)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.572.449,53	1.572.449,53	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(1.388.488,87)	(1.388.488,37)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	50.252,57	50.252,57	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(48.091,86)	(48.091,86)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	371.531,39	371.531,39	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(400.336,24)	(400.336,24)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	36.159,07	36.159,07	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(23.171,77)	(23.171,77)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	33.953.794,79	6.059.643,29	27.894.151,50	7.382.660,68	20.511.490,82	31.923.402,23	
(Vorjahr)	(34.093.034,02)	(3.785.477,03)	(30.307.556,49)	(7.945.498,86)	(22.362.057,63)	(32.232.945,28)	

GPR= Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Umsatzerlöse

Im Rahmen der Anwendung des BilRUG wurden erstmals die jährlichen Einnahmen aus Verträgen mit Mobilfunkunternehmen, aus Werbetafeln, sowie die Einspeisevergütung aus dem Verkauf von PV- und BHKW-Strom als „Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen" ausgewiesen. Die Positionen „Umsatzerlöse aus sonstigen Lieferungen und Leistungen" und „Sonstige betriebliche Erträge" sind somit mit dem Vorjahr nicht vergleichbar. In der Fassung des BilRUG hätten sich folgende Vorjahreswerte ergeben:

- Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen 77.547,78 €
- Sonstige betriebliche Erträge 347.660,45 €

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge" sind Beträge enthalten, die das Jahresergebnis positiv beeinflussen:

- Durch den überaus günstigen Schadensverlauf in den letzten 5 Jahren konnten wir von der Provinzial-Versicherung einen Zuschuss für schadensmindernde Maßnahmen in Höhe von knapp 25 T€ - wie im Vorjahr – verbuchen.

- Entsprechend den Förderbedingungen der KfW-Bank für die Klimaschutzsiedlung in der Charlottenstraße konnten wir einen Tilgungszuschuss in Höhe von 750 T€ verbuchen.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung

Anfang des Geschäftsjahres		1.038
Zugang	114	
Abgang	-93	21
Ende des Geschäftsjahres 2016		**1.059**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um EUR 385.100,65 erhöht.

Satzungsmäßig haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen.
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

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 (im Vorjahr 9) Arbeitnehmer.

Mitglieder des Vorstandes:

Hans – Georg Haut (geschäftsführend)
Winfried Eling (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans – Joachim Althaus (Vorsitzender)
Christian Arps
Hermann Mayenschein
Ulrich Piorko
Siegfried Stelzner
Andreas Schlosser

Am Bilanzstichtag hatte die Genossenschaft keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Siegen, den 12. Juni 2017
Der Vorstand

Hans-Georg Haut Winfried Eling