

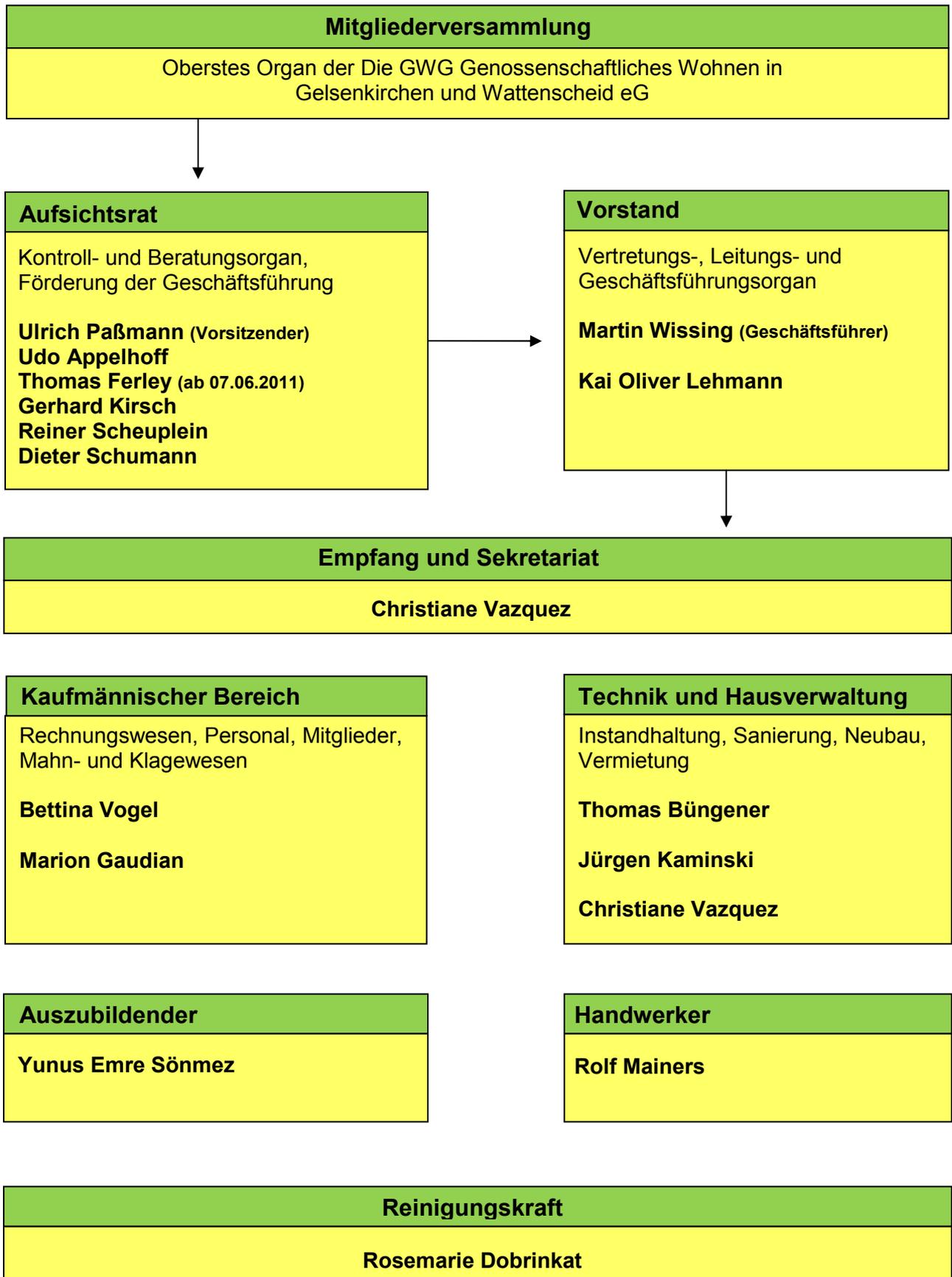
# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft</b>	<b>2 - 4</b>
<b>B. Darstellung des Geschäftsverlaufs</b>	<b>4 - 17</b>
<b>C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG</b>	<b>17</b>
<b>D. Gewinnverwendungsvorschlag</b>	<b>18</b>
<b>E. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>19</b>
<b>F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011</b>	<b>20 - 33</b>
- Bilanz zum 31. Dezember 2011	
- Gewinn- und Verlustrechnung 2011	
- Anhang	
<b>G. Kennzahlenübersicht</b>	<b>34</b>

## A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft

<b>Name</b>	Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG
<b>Gründung</b>	18. Januar 1926 (eingetragen am 17. Mai 1926)
<b>Genossenschaftsregister</b>	Amtsgericht Gelsenkirchen, Nr. 203
<b>Sitz der Genossenschaft</b>	Grenzstraße 181 45881 Gelsenkirchen Telefon: 0209 / 82190 Fax: 0209 / 878228 E-mail: info@die-gwg.de Internet: www.die-gwg.de
<b>Prüfungsverband</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 40211 Düsseldorf
<b>Mitgliedschaften</b>	GdW - Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. Berlin - Köln  Verein „Wohnen in Genossenschaften e.V.“  Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V.  Arbeitgeberverband der Wohnungs- wirtschaft e.V.  Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher - Lippe  Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Berlin
<b>Beteiligungen</b>	WGZ Bank AG Düsseldorf

## Aufbau und Organisation der Genossenschaft



Am 07. Juni 2011 fand die 86. ordentliche Mitgliederversammlung der „Die GWG“ in Bochum-Wattenscheid statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2010 bis 31. Dezember 2010 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2010 und führte Wahlen zum Aufsichtsrat durch.

Die Mitgliederversammlung nahm zudem den Bericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. über die Prüfung gemäß § 53 GenG (unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2009 und des Lageberichts 2009) zustimmend zur Kenntnis.

## **B. Darstellung des Geschäftsverlaufs**

### **Allgemeine Rahmenbedingungen**

Der Wohnungsmarkt Ruhr ist vom demographischen Wandel geprägt. Der Einwohnerrückgang der letzten zehn Jahre belief sich auf rd. 210.000 Personen und wird sich auch in den nächsten Jahren unvermindert fortsetzen.

Der Wohnungsmarkt in unserer Region gilt auch weiterhin als entspannt, preiswert und bietet den Nachfragern eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichsten Lagen. Lediglich die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen übersteigt das vorhandene Angebot.

Die im Landesvergleich deutlich ältere Bausubstanz in der Ruhr-Region erfordert zu dem auch weiterhin erhebliche Investitionen z.B. für energetische Nachrüstungen bzw. zur Anpassung an die veränderten Wohngewohnheiten und –erfordernisse (z.B. Barrierefreiheit).

Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG (kurz: „Die GWG“) beschäftigt sich aus diesen Gründen intensiv mit den Wünschen der Mitglieder, d.h. deren individuellen Vorstellungen von zufriedenstellendem Wohnen. Es wird immer wichtiger, unseren Genossenschaftsmitgliedern das Gefühl von einem dauerhaften und sicheren Wohnen zu geben.

Die detaillierte Erfassung des gesamten Wohnungsbestandes der „Die GWG“ in Gelsenkirchen im Rahmen einer Portfolio-Analyse hat dabei wichtige Erkenntnisse der tatsächlichen Positionierung unserer Wohnungsbestände auf dem regionalen Wohnungsmarkt Gelsenkirchen geliefert. Die Ergebnisse der Portfolio-Analyse dienen dabei auch als Entscheidungsgrundlage im Hinblick auf die Festlegung und den Umfang der Bau- und Sanierungstätigkeit in den nächsten Jahren und darüber hinaus. Zurzeit wird eine Portfolio-Analyse für den gesamten Wohnungsbestand in Bochum-Wattenscheid durchgeführt.

Um auch für die Zukunft eine gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung unserer Mitglieder mit zeitgemäßen und bezahlbaren Wohnungen gewährleisten zu können, muss auch über den Abriss von nicht marktgerechten Objekten in Verbindung mit einem moderaten Neubauprogramm nachgedacht werden. So werden in den nächsten Jahren im Rahmen einer bestandsersetzenden Neubaumaßnahme in Gelsenkirchen-Bulmke 53 barrierefreie Neubauwohnungen entstehen.

Aber auch die Notwendigkeit der Veräußerung von stark sanierungsbedürftigen und nicht zukunftsfähigen Wohnungsbeständen zum Zwecke der Liquiditätsverbesserung und zum Zwecke der Finanzierung von Investitionen in die zukunftsfähigen Wohnungsbestände, u. a. zum Zwecke der Finanzierung von Neubaumaßnahmen, muss in diesem Zusammenhang eingehend geprüft werden.

Unabhängig von der Entscheidung für einen bestandersetzenden Neubau oder der Modernisierung von Wohnungsbeständen müssen diese Maßnahmen zukünftig auch flankiert werden von mieternahen Zusatzleistungen wie z.B. Installation von Notrufsystemen, häusliche Pflege usw.

Das Geschäftsjahr 2011 ist für unsere Genossenschaft zufriedenstellend verlaufen. Die Bilanzsumme erhöhte sich um T€ 1.144,1 auf nunmehr T€ 31.730,8 und es wurde ein Jahresüberschuss von T€ 40,7 erwirtschaftet.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2011 insgesamt T€ 2.103,6 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand investiert.

### Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Der im Eigentum der „Die GWG“ befindliche Wohnungsbestand erstreckt sich auf die Stadt Gelsenkirchen und auf Bochum-Wattenscheid.

Zu den einzelnen Bilanzstichtagen stellt sich der Gesamtbestand unserer Genossenschaft wie folgt dar:

		31.12.2011	31.12.2010
Wohnungen:		905	953
Gewerbereinheiten:		11	11
Gästewohnung:		1	1
Garagen:		185	191
Wohnfläche:	qm	56.079,57	58.606,30
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	773,67	773,67
Grundstücksfläche:	qm	113.226,50	119.099,50

Außerdem verfügt die „Die GWG“ über 4.944,00 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der „Die GWG“ beträgt in Gelsenkirchen 60,79 qm (Vorjahr: 59,81 qm) und in Wattenscheid 62,47 qm (Vorjahr: 62,35 qm).

Dabei gliedert sich der Gesamtbestand Ende 2011 wie folgt:

		<b>Gelsenkirchen</b>	<b>Wattenscheid</b>
Wohnungen:		271	634
(davon öffentlich gefördert):		(14)	(53)
Gewerbeneinheiten:		3	8
Gästewohnung:		1	-
Garagen:		51	134
Wohnfläche:	qm	16.473,47	39.606,10
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	366,61	407,06
Grundstücksfläche (bebaut):	qm	25.540,50	87.686,00

Beim Gesamtbestand in Bochum-Wattenscheid hat es im Berichtsjahr 2011 keine größeren Veränderungen gegeben. Lediglich im Rahmen des neubaugleichen Um- und Ausbaus der Häuser Kranichstraße 5 bis 11 in Wattenscheid-Westenfeld erhöhte sich die Wohnfläche um 79,14 qm.

In Gelsenkirchen verringerte sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Jahr 2010 per Saldo um insgesamt 48 Wohnungen. In der Poensgenstraße 21 bis 29 in Gelsenkirchen-Schalke und in der Waltraudstraße 16 bis 22 in Gelsenkirchen-Bulmke wurden in 2011 neun Häuser mit insgesamt 43 Wohnungen abgerissen. In Gelsenkirchen-Ückendorf wurden im Markgrafenhof 47 und 49 zwei Häuser mit insgesamt vier Wohnungen veräußert. Außerdem wurden im Markgrafenhof 42 im Rahmen einer Umbau- und Modernisierungsmaßnahme zwei Wohnungen zusammengelegt. Somit verringerte sich auch die Wohnfläche in Gelsenkirchen im Berichtsjahr um insgesamt 2.605,87 qm auf 16.473,47 qm Ende 2011.



Am 31. Dezember 2011 standen insgesamt 73 Wohnungen (Vorjahr: 106 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 8,1 % (Vorjahr: 11,1 %) entspricht. Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation zum 31. Dezember 2011 wie folgt dar:

Gründe	Anzahl	Anteil in %
- Wohnungen, die sich in oder kurz vor der Sanierungsphase befinden	10	13,7
- Wohnungen in Häusern, die zum Umbau bzw. zur Komplettsanierung anstehen	18	24,7
- Wohnungen in Häusern, die zum Abriss anstehen	22	30,1
- Wohnungen, die aufgrund ihrer schlechten Ausstattung schwer vermietbar sind	12	16,4
- vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualität	11	15,1
<b>Gesamt</b>	<b>73</b>	<b>100,0</b>

Von den insgesamt 22 Wohnungen in den Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind, entfallen allein zehn Wohnungen auf die Objekte in der Waltraudstraße 8 bis 14 in Gelsenkirchen-Bulmke und acht Wohnungen auf die Häuser Am Hottenborn 15 bis 19 in Wattenscheid-Westenfeld.



Waltraudstraße 16 - 18

Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 905 Wohnungen) stieg von 10,4 % im Jahr 2010 auf 12,2 % im Jahr 2011 an. 99 Mieterwechsel im Jahr 2010 standen im Berichtsjahr 110 Wohnungswechsel gegenüber.

Die Gründe für einen Wohnungswechsel werden im nachfolgenden Schaubild dargestellt:

<b>Gründe für einen Wohnungswechsel</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil in %</b>
- Umzug im Bestand (ohne Abriss)	9	8,2
- Tod oder Wechsel ins Alten- oder Pflegeheim	22	20,0
- Wechsel des Wohnortes	15	13,6
- Veränderung der privaten Lebenssituation (Scheidung u.a.)	13	11,8
- Kündigung aufgrund der Wohnungsgröße (zu groß oder zu klein)	13	11,8
- Zwangsräumung bzw. fristlose Kündigung durch die Genossenschaft	7	6,4
- Erwerb von Eigentum	7	6,4
- Streit mit Nachbarn oder unzufrieden mit der Genossenschaft	4	3,6
- Freizug von zum Abriss vorgesehenen Häusern (davon acht im Bestand)	9	8,2
- Sonstige Gründe	11	10,0
<b>Gesamt</b>	<b>110</b>	<b>100,0</b>

Mit den Mitgliedern werden Dauernutzungsverträge nach einheitlichem Vertragsmuster abgeschlossen. Grundlage für die Mietpreisbildung sind die Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (öffentlich geförderter Wohnungsbestand) sowie die allgemeinen mietpreisrechtlichen Bestimmungen (Mietenspiegel u. a.).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2010 von T€ 3.903,6 um T€ 9,8 auf T€ 3.913,4.

Mieterhöhungen wurden im Berichtsjahr überwiegend bei mieterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 559 ff BGB sowie Mietneufestsetzungen nach Abschluss von Komplettanierungsmaßnahmen vorgenommen. Außerdem wurden in einzelnen Wohnanlagen in Gelsenkirchen und Bochum-Wattenscheid Mieterhöhungen nach §§ 558 ff BGB (Heranführung an die ortsübliche Vergleichsmiete) vorgenommen.

Bei den Objekten, die zum Abriss und zum Umbau vorgesehen sind, wurden außerdem zum Zeitpunkt des Freizuges kompletter Häuser die entsprechenden Sollmieten herausgenommen.

Die Erlösschmälerungen u. a. wegen Leerstandes, sowohl aufgrund der Nichtvermietbarkeit als auch wegen Modernisierung betragen insgesamt T€ 256,2 gegenüber T€ 259,9 im Jahr 2010. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.163,9 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,2 % gegenüber 6,3 % im Vorjahr.

## Neubau- , Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2011 wurden insgesamt T€ 2.103,6 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand der „Die GWG“ investiert. Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

	T€
Umbau- und Sanierungskosten für III. Bauabschnitt „Vogelspoth“ Kranichstraße 5 bis 11 in Wattenscheid-Westenfeld	1.614,0
Umbau- und Modernisierung der Häuser Markgrafenhof 38 bis 44 in Gelsenkirchen	270,6
Restkosten der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in der Piroldstraße und Im Vogelspoth (I. und II. Bauabschnitt) in Wattenscheid-Westenfeld	29,0
Aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsarbeiten in der Steeler Straße, Schul-, Eintracht- und Vorwärtsstraße in Wattenscheid-Leithe	18,4
Wohnungseinzelmodernisierungen	73,8
Umbau einer Gewerbeeinheit zu einer Großtagespflegestelle für Kinder unter drei Jahren in der Kurfürstenstraße 27	46,0
Restkosten der Umbau- und Sanierungsarbeiten in der Poensgenstraße 22 bis 30 in Gelsenkirchen	21,7
Sonstiges	30,1
<b>Gesamt</b>	<b>2.103,6</b>

## Die Bau- und Modernisierungstätigkeit 2011 in Bildern



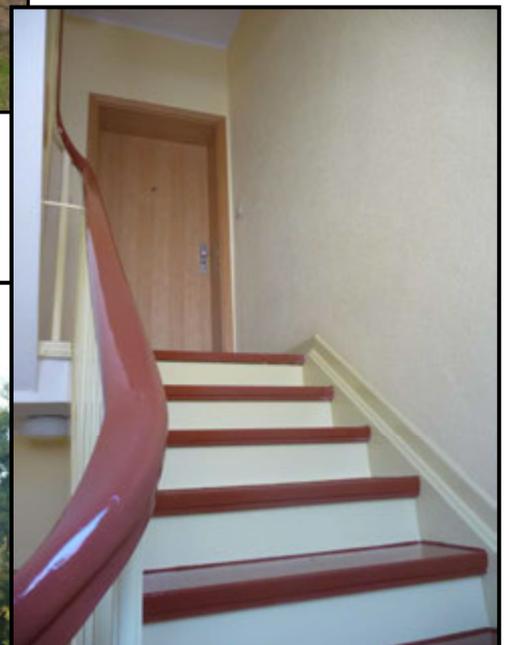
**Kranichstraße 9, Dachdämmung**



**Kranichstraße 7, Badezimmer**



**Kranichstraße 9 + 11**



**Treppenhaus Markgrafenhof 38**



**Markgrafenhof 38 - 44**

## Geplante Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten

### Neubautätigkeit

Nach der erfolgreichen Wiederaufnahme der Neubautätigkeit ist für die nächsten Jahre eine Ausweitung der Neubautätigkeit geplant. Nach erfolgtem Freizug und Abriss von acht Häusern mit insgesamt 40 Wohnungen in der Waltraudstraße 8 bis 22 in Gelsenkirchen-Bulmke soll an gleicher Stelle der „Wohnpark Bulmke“ entstehen.

Geplant sind u. a. der Neubau von 53 barrierefreien und behindertengerechten Wohnungen sowie die Errichtung einer Tiefgarage.

„Die GWG“ hofft, noch im Jahr 2012 mit der Errichtung der ersten Wohnungen beginnen zu können.



### Abriss Waltraudstraße 20 - 22



[www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)

## Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit

Nach Beendigung der ersten beiden Bauabschnitte im Sanierungsgebiet „Im Vogelspöth“ in Wattenscheid-Westenfeld, bei denen insgesamt zehn Häuser mit 60 Wohnungen neubaugleich saniert worden sind, konnte im Jahr 2011 die energetische Sanierung und der Umbau der Objekte Kranichstraße 5 bis 11 in Angriff genommen werden.

Hierbei handelt es sich um vier Häuser mit insgesamt 24 Wohnungen, von denen im Spätsommer 2011 bereits die ersten 12 Wohnungen wieder bezugsfertig waren. Die Fertigstellung der restlichen Wohnungen, Außenanlagen sowie die Neuanlage von 14 Kfz-Stellplätzen, erfolgt in 2012.



**Kranichstraße 5 + 7  
Außenanlagen**

Eine weitere Maßnahme, die „Die GWG“ für das Jahr 2012 vorgesehen hat, ist die Sanierung des Wohnhauses Gerdesfeld 10 in Wattenscheid-Höntrop mit insgesamt sechs Wohneinheiten. Neben der Dach- und Balkonerneuerung sollen das Treppenhaus und der Hauseingangsbereich erneuert werden. Außerdem erfolgt in 2012 die Komplettsanierung von zwei zurzeit leer stehenden Wohnungen.

**Gerdesfeld 10**



**Badezimmer**

## Sonstige Grundstückstätigkeit

Mitte 2011 erfolgte der Abriss der Häuser in der Pönsenstraße 21 bis 29 in Gelsenkirchen-Schalke. Es handelt sich hierbei um fünf Häuser mit insgesamt 23 Wohnungen, die sich in einem nicht mehr marktgerechten Zustand befanden.

Ob und in wieweit an gleicher Stelle eine Neubebauung erfolgen wird, ist maßgeblich davon abhängig, in wieweit es gelingt, im Rahmen eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes ein zukunftsfähiges und finanzierbares Konzept zur Neustrukturierung der Siedlung und der Nachbarbestände zu erarbeiten.



## Instandhaltung

Für die Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2011 T€ 537,9 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 473,6) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 21,4 (Vorjahr: T€ 39,0).

Für das laufende Geschäftsjahr 2012 sind insgesamt T€ 420,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) eingeplant.

## Mitgliederbetreuung und Öffentlichkeitsarbeit

Maßnahmen zur Mitgliederbetreuung und zur Mitgliederbindung nehmen mittlerweile einen großen Stellenwert im Arbeitsalltag unserer Genossenschaft ein.

Die bestehenden Kooperationen mit den Gelsenkirchener und Bochumer Wohnungsgenossenschaften sind für unsere Genossenschaft ein wichtiger Baustein im Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit. Die Teilnahme an Wohnungsbörsen, die Durchführung von gemeinsamen Informationsveranstaltungen, gemeinsame Radio- oder Zeitungswerbung und die Herausgabe einer gemeinsamen Mitgliederzeitung seien hier nur beispielhaft genannt.



**Jubilarfeier  
Bochum-Wattenscheid**

Aktien? Fonds? Riester?

**Genossenschaftsanteile!**

Wohnen in der Genossenschaft ist die beste Zukunftsinvestition. Vor allem, wenn man als Mitglied an beiden Seiten vor- und mitbestimmt.

**Die Wohnungsbaugenossenschaften.  
Finde dein Zuhause.**

www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Dr. Zimmermann  
2012

Rabatte? Trost? Gute Worte?

**Guter Service!**

Leistungssicherheit rund um die eigenen vier Wände gibt es nur in einer echten Servicegenossenschaft. Und zusätzliche Dienstleistungen ebenfalls.

**Die Wohnungsbaugenossenschaften.  
Finde dein Zuhause.**

www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Dr. Zimmermann  
2012

**Gemeinsame Werbung**

## **Kooperation mit dem Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid**

Seit Anfang 2006 ist eine Mitarbeiterin vom Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid für die „Die GWG“ und drei weitere Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften im Einsatz. Sie bietet den rat- und hilfesuchenden Genossenschaftsmitgliedern Möglichkeiten der unabhängigen Hilfestellung in den verschiedensten Lebenslagen. Die Finanzierung dieser Sozialberatung durch das Diakoniewerk erfolgt durch die an diesem Kooperationsprojekt beteiligten Wohnungsgenossenschaften.

## **Kooperation mit der Diakonie Ruhr Wohnen gemeinnützige GmbH**

Im Rahmen dieses Kooperationsprojektes mit der Diakonie Ruhr Wohnen gemeinnützige GmbH betreibt der Fachdienst „Betreutes Wohnen“ mittlerweile drei Kontakt- und Beratungsbüros in verschiedenen Wattenscheider Wohnsiedlungen unserer Genossenschaft. Im Rahmen dieses Projektes vermietet die „Die GWG“ Wohnungen an Menschen mit Behinderungen und Erkrankungen. Die Mitarbeiter der Diakonie sorgen dafür, dass sie ihren Alltag und ihr Leben besser und eigenständig bewältigen können.

## **Einrichtung einer Gäste- und Übergangswohnung für die Genossenschaftsmitglieder**

Seit Ende 2010 verfügt die „Die GWG“ Im Knappschaftshof 1 in Gelsenkirchen-Ückendorf über eine Gäste- und Übergangswohnung. Die komplett eingerichtete Wohnung mit zwei Schlafzimmern, Badezimmer und einer großen Wohnküche bietet ausreichend Platz für bis zu vier Personen.

### **Gästewohnung Knappschaftshof 1**



**Wohnküche**

## Vermögens- und Liquiditätslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet. Zum 31. Dezember 2011 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	Veränderung T€
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	30.313,7	29.137,0	1.176,7
Umlaufvermögen	1.417,1	1.449,7	- 32,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.730,8</b>	<b>30.586,7</b>	<b>1.144,1</b>
<b>Passiva</b>			
Eigenkapital	8.817,9	8.760,5	57,4
Langfristiges Fremdkapital	21.524,3	20.350,4	1.173,9
Kurzfristiges Fremdkapital	1.388,6	1.475,8	- 87,2
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.730,8</b>	<b>30.586,7</b>	<b>1.144,1</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.144,1 auf T€ 31.730,8 erhöht.

Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 57,4 auf T€ 8.817,9 und die Eigenkapitalquote verringert sich von 28,6% im Vorjahr auf 27,8% Ende 2011.

Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2011 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2011 T€	31.12.2010 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	30.316,3	29.140,1	1.176,2
Finanzierungsmittel	30.342,2	29.110,9	1.231,3
	<b>25,9</b>	<b>- 29,2</b>	<b>55,1</b>
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	3,0	103,1	- 100,1
Finanzierungsmittel	4,9	34,3	- 29,4
<b>Überdeckung</b>	<b>27,8</b>	<b>- 98,0</b>	<b>125,8</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.411,5	1.343,5	68,0
Verpflichtungen	1.383,7	1.441,5	- 57,8
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>27,8</b>	<b>- 98,0</b>	<b>125,8</b>

Zur Liquiditätssicherung stehen der Genossenschaft eingeräumte Kreditrahmen über insgesamt T€ 1.400,0 zur Verfügung.

Die im laufenden Jahr anstehenden Investitionen können aus dem geplanten geldrechnungsmäßigen Überschuss des Jahres 2012 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel finanziert werden.

### Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.196,0 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.155,3 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 40,7 (Vorjahr: T€ 36,3).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	<b>2011</b> <b>T€</b>	<b>2010</b> <b>T€</b>	<b>Veränderung</b> <b>T€</b>
Hausbewirtschaftung	255,4	344,0	- 88,6
Sonstige Geschäftsbereiche	- 214,7	- 307,7	93,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>40,7</b>	<b>36,3</b>	<b>4,4</b>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung schließt das Jahr 2011 mit einem Überschuss von T€ 255,4 ab. Die Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr um T€ 88,6 resultiert insbesondere aus um T€ 64,3 gestiegene Aufwendungen für Instandhaltung.

Obwohl durch die Veräußerung von zwei Häusern mit insgesamt vier Wohnungen ein Buchgewinn von T€ 195,1 erzielt wurde, schließen die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2011 per Saldo mit einem negativen Ergebnis von T€ 214,7 ab. Ursächlich hierfür sind neben den Kosten für den Abriss von insgesamt neun Häusern mit 43 Wohnungen in Höhe von T€ 153,1 u.a. außerordentliche Aufwendungen in Folge der Neubewertung der Pensionsrückstellungen, Zinsen für die Unternehmensfinanzierung sowie nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckte Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist als gesichert anzusehen.

### C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für das Geschäftsjahr 2010 erfolgte in der Zeit vom 06. bis zum 26. September 2011. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2010 ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt wurden. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach dem Gesetz und der Satzung obliegenden Verpflichtungen nachgekommen.

## D. Gewinnverwendungsvorschlag

Die Genossenschaft weist für das Jahr 2011 einen Jahresüberschuss von € 40.713,24 aus. Nach Einstellung von € 4.071,32 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 36.641,92.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 814.391,09 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 32.575,64
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€ 4.066,28
	<b>€ 36.641,92</b>

## Schlussbemerkung

Besondere Vorgänge oder Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres, die maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft haben könnten, sind nicht zu verzeichnen.

Der besondere Dank des Vorstandes gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Darüber hinaus dankt der Vorstand dem Aufsichtsrat für die konstruktive und effektive Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Gelsenkirchen, den 15. Mai 2012

Der Vorstand



Martin Wissing



Kai Oliver Lehmann

## E. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2011 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. Die Angelegenheiten der Genossenschaft wurden in vier Sitzungen des Aufsichtsrates und acht weiteren Sitzungen, gemeinsam mit dem Vorstand, beraten. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft unterrichtet.

Darüber hinaus fanden regelmäßige Besichtigungen vom Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand statt, um sich vor Ort über den Zustand des Wohnungsbestandes und den Stand der doch erheblichen Umbau- und Sanierungsarbeiten im abgelaufenen Wirtschaftsjahr zu informieren. Die in den Zuständigkeitsbereich des Aufsichtsrates fallenden Beschlüsse wurden im Einvernehmen mit dem Vorstand gefasst.

Mit dem vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss für das abgelaufene Geschäftsjahr 2011 erklärt sich der Aufsichtsrat einverstanden. Der Aufsichtsrat stellt fest, dass der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vorliegenden Jahresabschluss festzustellen und die vorgeschlagene Gewinnverwendung zu beschließen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2010 vom 06. bis zum 26. September 2011 durchgeführt. Gemäß § 57 Abs. 4 GenG wurde der Aufsichtsrat vom Prüfungsverband mündlich über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Nach dem Ergebnis der Prüfung werden die Geschäfte unserer Genossenschaft ordnungsgemäß geführt. Die Organe der Genossenschaft sind nach den Feststellungen des Verbandes ihren nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 02. Dezember 2011 den Prüfungsbericht beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

In der ordentlichen Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2010 am 07. Juni 2011 wurde Herr Thomas Ferley mit der erforderlichen Mehrheit als weiteres Mitglied in den Aufsichtsrat der Genossenschaft gewählt.

Dem Vorstand und den Mitarbeitern/innen der Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat für die gute geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

Die Mitglieder und alle Geschäftspartner unserer Genossenschaft bittet der Aufsichtsrat, auch in Zukunft ihre bisherige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle und den gewählten Gremien fortzusetzen.

Gelsenkirchen, den 15. Mai 2012

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Ulrich Paßmann





## **F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011**

**Bilanz zum 31. Dezember 2011**

**Gewinn- und Verlustrechnung 2011**

**Anhang**

<b>Aktiva</b>		<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		3.437,64	3.881,70
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	30.219.659,57		29.033.454,90
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43		16.557,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.592,06		36.187,05
Anlagen im Bau	17.682,21		0,00
Bauvorbereitungskosten	6.496,90	30.295.245,17	31.844,09
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		15.050,51	15.050,51
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>30.313.733,32</b>	<b>29.136.975,35</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
Unfertige Leistungen	939.608,45		934.469,42
Andere Vorräte	6.949,48	946.557,93	10.511,29
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	19.878,54		15.541,78
Sonstige Vermögensgegenstände	22.326,17	42.204,71	26.732,51
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		412.874,66	445.937,60
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	6.345,95		7.107,35
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.124,52	15.470,47	9.422,52
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.730.841,09</b>	<b>30.586.697,82</b>

<b>Passiva</b>		<b>31.12.2011</b>	<b>31.12.2010</b>
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	40.400,00		35.616,31
der verbleibenden Mitglieder	868.070,18		818.791,09
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	908.470,18	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.312,34 (€ 2.200,00)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	583.454,43		579.383,11
€ 4.071,32 (€ 3.630,28)			
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:	7.362.277,97	7.945.732,40	7.358.806,68
€ 3.471,29 (€ 213.389,29)			
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
Jahresüberschuss	40.713,24		36.302,77
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-4.071,32	36.641,92	-3.630,28
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>8.890.844,50</b>	<b>8.825.269,68</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.125.474,84		1.042.985,65
Sonstige Rückstellungen	35.600,00	1.161.074,84	33.400,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.950.183,30		18.853.668,20
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	466.758,99		487.971,30
Erhaltene Anzahlungen	981.809,43		1.173.989,98
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.779,00		16.444,95
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	251.699,86		141.967,67
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (€ 0,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 1.944,10 (€ 2.916,15)	13.691,17	21.678.921,75	11.000,39
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.730.841,09</b>	<b>30.586.697,82</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2011

Umsatzerlöse	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
aus der Hausbewirtschaftung		3.913.355,91	3.903.559,12
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		5.139,03	33.650,58
Andere aktivierte Eigenleistungen		46.154,09	19.689,24
Sonstige betriebliche Erträge		230.082,63	55.474,93
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.391.962,14	1.331.649,79
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.802.769,52</b>	<b>2.680.724,08</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	386.620,62		363.694,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	111.931,59	498.552,21	149.166,82
davon für Altersversorgung			
€ 40.705,94      (€ 78.019,64)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		923.566,65	920.338,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		308.361,98	166.588,52
Erträge aus Beteiligungen		546,00	546,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.260,15	649,12
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		885.674,44	884.528,09
davon aus Aufzinsung			
€ 56.271,00      (€ 52.308,00)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>189.420,39</b>	<b>197.602,60</b>
Außerordentliche Aufwendungen	19.805,19		33.008,65
<b>Außerordentliches Ergebnis</b>		<b>- 19.805,19</b>	<b>- 33.008,65</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.542,23	2.827,00
Sonstige Steuern		127.359,73	125.464,18
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>40.713,24</b>	<b>36.302,77</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		4.071,32	3.630,28
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>36.641,92</b>	<b>32.672,49</b>

## Anhang

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2011 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches unter Berücksichtigung der Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen aufgestellt. Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

### Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt, vermindert um planmäßige und außerplanmäßige Abschreibungen.

In die Herstellungskosten der Gebäude einschließlich der Nachaktivierungen wurden die Kosten für eigene Leistungen einbezogen.

Die Abschreibung bei Wohngebäuden der Genossenschaft erfolgte grundsätzlich mit einheitlich 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Lediglich bei zwei Verwaltungseinheiten in dem Sanierungsgebiet „Im Vogelspöth“ in Wattenscheid-Westenfeld erfolgte ab dem Geschäftsjahr 2009 die Abschreibung der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten zzgl. der aktivierungspflichtigen Umbau- und Sanierungskosten mit 1,25% p.a..

Die Abschreibungen der Außenanlagen erfolgten unverändert über eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Immaterielle Vermögensgegenstände sowie Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Mit der Änderung des § 6 (2) EStG wurde die Abschreibung der geringwertigen Wirtschaftsgüter neu geregelt. Gemäß § 6 (2a) EStG werden seit dem Geschäftsjahr 2008 geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten zwischen 150,00 € und 1.000,00 € netto in einen Sammelposten aufgenommen und mit jährlich 20% abgeschrieben.

Ab dem Geschäftsjahr 2010 bestand die Wahlmöglichkeit zur alten Regelung betreffend der geringfügigen Wirtschaftsgüter zurück zu kehren, so dass die sofortige Abschreibung der Anschaffungskosten bis 410,00 € netto seit dem Geschäftsjahr 2010 wieder vorgenommen wurde. Die Sammelposten im Jahr 2008 und 2009 sind davon nicht betroffen und wurden weiterhin über 20% abgeschrieben.

Der Ansatz der Finanzanlagen erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen. Soweit die Gründe für die Abschreibungen nicht mehr bestehen, wurde von dem Wertbeibehaltungsrecht Gebrauch gemacht.

Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens der WRW GmbH im Dezember 2009 wurde eine außerplanmäßige Abschreibung bei den Beteiligungen in Höhe von T€ 2,5 bis zu einem Erinnerungswert von 0,51 € im Geschäftsjahr 2009 vorgenommen. Im Berichtsjahr 2011 war das Insolvenzverfahren noch nicht abgeschlossen.

Ende 2011 erfolgte der Abriss der Häuser in der Waltraudstraße 16 bis 22 in Gelsenkirchen-Bulmke. In Höhe der Restbuchwerte der Wohnhäuser Waltraudstraße 16 bis 20 wurde bereits in 2010 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 20,8 vorgenommen. Durch den Abriss des Objektes Waltraudstraße 22 entstand der „Die GWG“ in 2011 ein Verlust in Höhe von T€ 4,6.

Unter den „Unfertigen Leistungen“ wurden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten – mit einem Ausfallrisikoabschlag für das Geschäftsjahr 2011 in Höhe von T€ 75,0 (Vorjahr: T€ 75,0) als aktivische Wertberichtigung – ausgewiesen.

Die Bewertung der Vorräte erfolgte zu Anschaffungskosten. Diese wurden durch Anwendung des FiFo-Verfahrens ermittelt.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden mit den Nominalbeträgen bewertet. Ausfallrisiken bei der Bilanzposition „Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände“ wurde durch Abschreibungen bzw. durch Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Für Geldbeschaffungskosten wurde von dem Wahlrecht des § 250 Abs. 3 HGB Gebrauch gemacht und ein Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

Die anderen Rechnungsabgrenzungsposten betrafen vorausgezahlte Aufwendungen.

Seit dem Geschäftsjahr 2010 wurden die Pensionsrückstellungen nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 5,14% zum 31. Dezember 2011 bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehaltstrend von 2,00% und Rententrend von 1,50% zugrunde gelegt.

Unter Berücksichtigung der Bewertungsvorschriften des BilMoG ergibt sich insgesamt eine außerordentliche Anpassung in Höhe von T€ 99,0. Hiervon wurden in 2010 bereits entsprechend Art. 67 Abs. 1 Satz 1 EGHGB T€ 33,0 zugeführt. Im Geschäftsjahr 2011 wurden weitere T€ 19,8 zugeführt, so dass am 31. Dezember 2011 die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen T€ 46,2 betragen.

Die Rückstellungen umfassen laufende Pensionen sowie Anwartschaften.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen i. S. d. § 249 Abs. 1 HGB wurden im Berichtsjahr nicht gebildet.

Die Bildung der Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten erfolgt entsprechend des geschätzten Personal- und Sachaufwands.

Die übrigen Rückstellungen wurden für erkennbare Belastungen gebildet, deren Höhe und Zeitpunkt des Eintretens unbestimmt ist.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

## Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### 1. Entwicklung des Anlagevermögens 2011

	<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>	<b>Zugänge</b>	<b>Abgänge</b>	<b>Umbuchungen</b>	<b>Zuschreibungen</b>	<b>Abschreibungen (kumuliert)</b>	<b>Buchwert am 31.12.2011</b>	<b>Abschreibungen des Geschäftsjahres</b>
	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>	<b>€</b>
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	<b>20.884,01</b>	<b>993,81</b>				<b>18.440,18</b>	<b>3.437,64</b>	<b>1.437,87</b>
<u>Sachanlagen</u>								
Grundstücke mit Wohnbauten	45.780.244,21	2.083.349,20	1.031.597,87	+ 27.917,59 - 8.257,33		16.631.996,23	30.219.659,57	907.260,54
Grundstücke ohne Bauten	16.557,10			+ 8.257,33			24.814,43	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	262.507,04	5.273,25	20.797,37			220.390,86	26.592,06	14.868,24
Anlagen im Bau	0,00	17.682,21					17.682,21	
Bauvorbereitungskosten	31.844,09	2.570,40		-27.917,59			6.496,90	
	<b>46.091.152,44</b>	<b>2.108.875,06</b>	<b>1.052.395,24</b>	<b>- 36.174,92</b> <b>+ 36.174,92</b>		<b>16.852.387,09</b>	<b>30.295.245,17</b>	<b>922.128,78</b>
<u>Finanzanlagen</u>								
Beteiligungen	<b>17.593,68</b>					<b>2.543,17</b>	<b>15.050,51</b>	
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>46.129.630,13</b>	<b>2.109.868,87</b>	<b>1.052.395,24</b>	<b>- 36.174,92</b> <b>+ 36.174,92</b>		<b>16.873.370,44</b>	<b>30.313.733,32</b>	<b>923.566,65</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 939.608,45 (Vorjahr: € 934.469,42) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
5. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt € 868.070,18.
6. Ergebnisrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	579.383,11		4.071,32	583.454,43
Andere Ergebnis- rücklagen	7.358.806,68	3.471,29		7.362.277,97

7. In der Position „Sonstige Rückstellungen“ wurden Rückstellungen wie folgt gebildet:

Interne Jahresabschlusskosten	€	2.900,00
Resturlaub	€	14.700,00
Prüfungskosten	€	15.000,00
Berufsgenossenschaft	€	3.000,00
	€	<b>35.600,00</b>

8. Es wurden Rückstellungen für Verpflichtungen aus vor dem 01.01.1987 zugesagten Pensionen und Betriebsrenten gebildet.
9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
10. „Die GWG“ hat in 2008 einen Antrag an das Finanzamt Gelsenkirchen gemäß § 34 Abs. 16 KStG auf Nichtanwendung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand nach § 38 Abs. 4-10 KStG gestellt. Die Passivierung einer Verbindlichkeit für die Zahlung der Abgeltungssteuer auf den EK 02-Bestand ist somit nicht erforderlich.
11. In den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen sind keine Beträge mit einer längeren Laufzeit als ein Jahr enthalten.

12. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt	DAVON Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherheit
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>19.950.183,30</b> (18.853.668,20)	<b>761.039,39</b> (536.786,77)	<b>2.825.522,61</b> (2.392.474,48)	<b>16.363.621,30</b> (15.924.406,95)	<b>19.932.113,89</b> (18.819.518,59)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>466.758,99</b> (487.971,30)	<b>8.217,69</b> (21.227,39)	<b>36.413,37</b> (34.573,10)	<b>422.127,93</b> (432.170,81)	<b>466.758,99</b> (487.971,30)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>981.809,43</b> (1.173.989,98)	<b>981.809,43</b> (1.173.989,98)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>14.779,00</b> (16.444,95)	<b>14.779,00</b> (16.444,95)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	<b>251.699,86</b> (141.967,67)	<b>247.718,66</b> (109.613,34)	<b>3.981,20</b> (32.354,33)			
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>13.691,17</b> (11.000,39)	<b>12.719,12</b> (9.056,29)	<b>972,05</b> (1.944,10)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>21.678.921,75</b> (20.685.042,49)	<b>2.026.283,29</b> (1.867.118,72)	<b>2.866.889,23</b> (2.461.346,01)	<b>16.785.749,23</b> (16.356.577,76)	<b>20.398.872,88</b> (19.307.489,89)	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sind nicht zu verzeichnen.
2. Außerordentliche Aufwendungen betreffen mit T€ 19,8 die Anpassungen der Pensionsrückstellungen aufgrund der Neubewertung nach BilMoG.
3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten mit T€ 56,1 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.
4. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nicht vorstehend erläutert – keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.
5. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind keine Erträge aus der Auflösung von Sonderposten mit Rücklageanteil enthalten.
6. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine Einstellungen in Sonderposten mit Rücklageanteil enthalten.

### Sonstige Angaben

1. Im Berichtsjahr wurden Darlehen über insgesamt T€ 1.620,0 ausgereicht. Der Liquiditätszuwachs wurde zur Finanzierung der anfallenden Sanierungs- und Umbauarbeiten in der Kranichstraße 5 bis 11 in Bochum-Wattenscheid eingesetzt.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	2	2
<b>Technische Mitarbeiter</b>	2	0
<b>Geringfügig Beschäftigte (Reinigungskräfte)</b>	0	2
<b>Auszubildender</b>	1	0

## 3. Mitgliederbewegung

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand am 01.01.2011	1431	2060
Zugang 2011	131	242
Abgang 2011	- 113	- 127
<b>Stand am 31.12.2011</b>	<b>1449</b>	<b>2175</b>

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermehrt um 49.279,09 €
- Die Haftsumme ist gestiegen um 7.200,00 €
- Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 579.600,00 €

## 5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

## 6. Mitglieder des Vorstandes sind:

Martin Wissing	Dipl.-Betriebswirt	(eingetr. Gen.Reg. 30.01.2001)
Kai Oliver Lehmann	Verbandsprüfer	(eingetr. Gen.Reg. 19.03.2009)

## 7. Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Ulrich Paßmann	Rentner	Vorsitzender (ab 05.07.2011)
Gerhard Kirsch	Rentner	stellv. Vorsitzender (ab 05.07.2011)
Thomas Ferley	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Schriftführer (ab 05.07.2011)
Dieter Schumann	Betriebsschlosser	stellv. Schriftführer (ab 08.06.2010)
Reiner Scheuplein	Busfahrer	Schriftführer (bis 05.07.2011)
Udo Appelhoff	Verkaufsleiter	Vorsitzender (bis 05.07.2011)

## 8. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes.

Gelsenkirchen, den 15.05.2012



Der Vorstand

## G. Kennzahlenübersicht

<b><u>Bestandszahlen</u></b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Bewirtschafteter Bestand Wohnungseinheiten Anzahl	905	953	943	995	995
Wohnfläche in qm	56.080	58.606	57.987	60.803	60.793
<b><u>Jahresabschlusskennzahlen</u></b>					
Bilanzsumme in T€	31.731	30.587	30.328	28.717	28.326
Eigenkapitalquote	27,8%	28,6%	28,6%	29,1%	29,5%
Jahresüberschuss in T€	41	36	266	40	38
<b><u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u></b>					
Sollmieten in T€ *	3.059	3.144	3.139	3.115	3.070
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	4,55	4,47	4,51	4,27	4,21
<b><u>In Relation zur Jahressollmiete</u></b>					
Instandhaltungskosten	17,6%	15,1%	18,8%	18,2%	24,5%
Fremdkapitalzinsen	25,5%	24,9%	25,0%	25,6%	25,8%
Abschreibungen auf Sachanlagen	29,4%	28,4%	27,4%	27,5%	31,2%
Verwaltungskosten	11,0%	11,5%	12,1%	11,5%	11,0%
Erlösschmälerungen	8,4%	8,3%	9,4%	8,5%	9,7%

\* In den Summen sind drei Häuser mit Inklusivmieten enthalten.



Genossenschaftliches  
Wohnen in  
Gelsenkirchen und Wattenscheid eG  
Grenzstraße 181  
45881 Gelsenkirchen  
Telefon (0209) 8 21 90  
Telefax (0209) 87 82 28  
E-mail: [info@die-gwg.de](mailto:info@die-gwg.de)  
Homepage: [www.die-gwg.de](http://www.die-gwg.de)

Suchen.

Finden.

Besser wohnen.