

Geschäftsbericht 2012



Suchen.

Finden.

Besser wohnen.

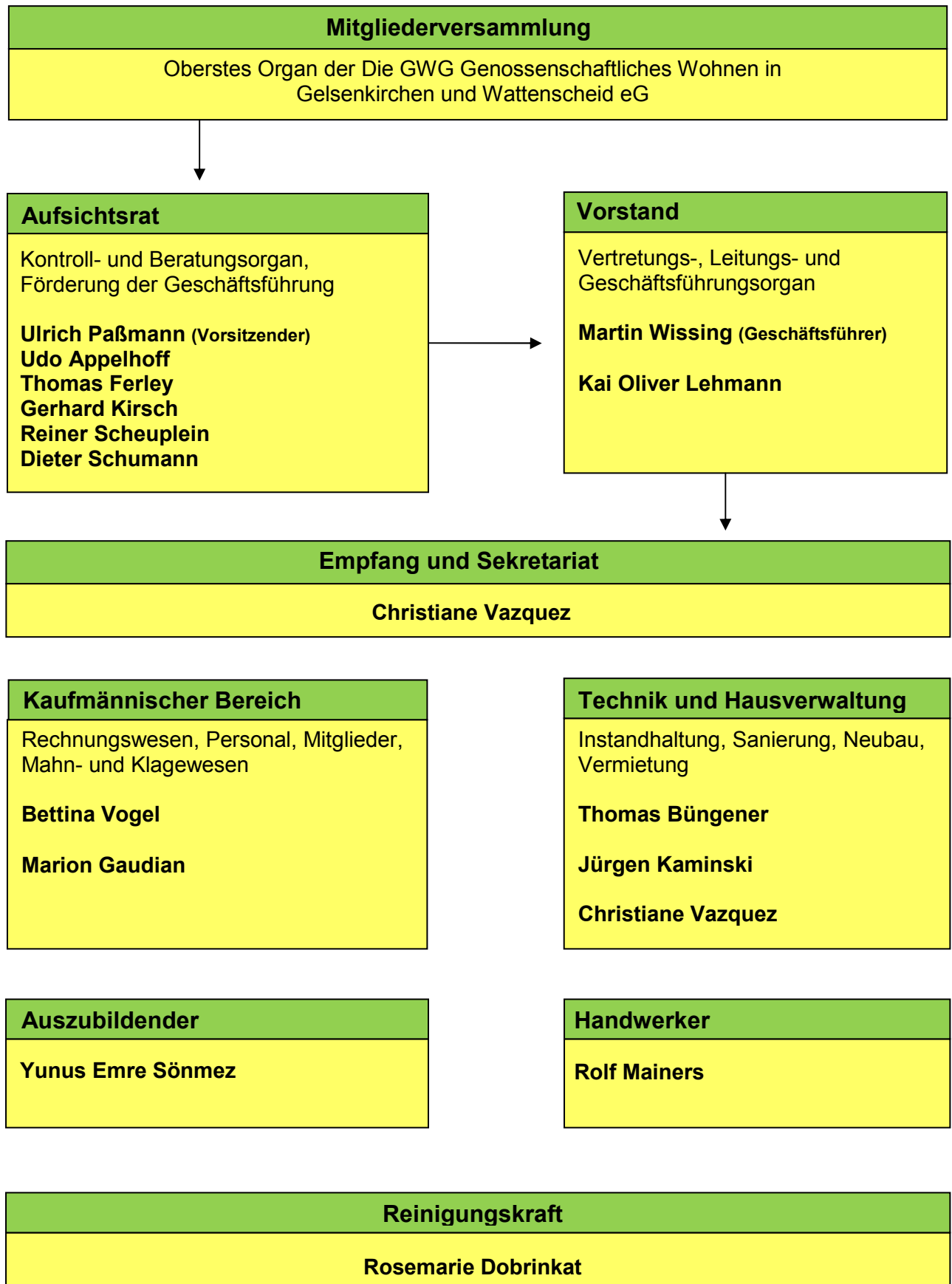
Inhaltsverzeichnis

A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft	2 - 4
B. Darstellung des Geschäftsverlaufs	4 - 17
C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG	17
D. Gewinnverwendungsvorschlag	18
E. Bericht des Aufsichtsrates	19
F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012	20 - 32
- Bilanz zum 31. Dezember 2012	
- Gewinn- und Verlustrechnung 2012	
- Anhang	
G. Kennzahlenübersicht	33

A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft

Name	Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG
Gründung	18. Januar 1926 (eingetragen am 17. Mai 1926)
Genossenschaftsregister	Amtsgericht Gelsenkirchen, Nr. 203
Sitz der Genossenschaft	Grenzstraße 181 45881 Gelsenkirchen Telefon: 0209 / 82190 Fax: 0209 / 878228 E-mail: info@die-gwg.de Internet: www.die-gwg.de
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 40211 Düsseldorf
Mitgliedschaften	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
Beteiligungen	WGZ Bank AG Düsseldorf

Aufbau und Organisation der Genossenschaft



Am 05. Juni 2012 fand die 87. ordentliche Mitgliederversammlung der „Die GWG“ in Gelsenkirchen statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2011 bis 31. Dezember 2011 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2011 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 2010) zustimmend zur Kenntnis.

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Der Wohnungsmarkt Ruhr ist unverändert auch weiterhin vom demographischen Wandel geprägt. Der Einwohnerrückgang der letzten Jahre wird sich auch in der Zukunft unvermindert fortsetzen.

Die Lage auf dem Wohnungsmarkt in weiten Teilen des Ruhrgebietes gilt nach wie vor als entspannt, preiswert und bietet den Nachfragern eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichsten Lagen. Lediglich die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen übersteigt das vorhandene Angebot.

Zudem erfordert die im Landesvergleich deutlich ältere Bausubstanz in der Ruhr-Region auch zukünftig 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 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 und Bochum-Wattenscheid im Rahmen durchgeführter Portfolio-Analysen liefert dabei wichtige Erkenntnisse über die Positionierung unserer Wohnungsbestände auf den regionalen Wohnungsmärkten in Gelsenkirchen und Bochum-Wattenscheid. Die Auswertung der Ergebnisse dieser Analysen bildet dabei die Entscheidungsgrundlage für die Festlegung und den Umfang der Bau- und Sanierungstätigkeit in den nächsten Jahren und darüber hinaus.

Der Hauptzweck unserer Genossenschaft, „die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder“ kann nur langfristig erreicht und gesichert werden, wenn neben den erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auch über den Abriss von nicht mehr marktgerechten Objekten in Verbindung mit einem moderaten Neubauprogramm nachgedacht wird. So entstehen in den nächsten Jahren im Rahmen einer bestandersetzenden Neubaumaßnahme in Gelsenkirchen-Bulmke 53 barrierefreie Neubauwohnungen.

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 bestandsersetzenden Neubau oder der Modernisierung von Wohnungsbeständen müssen diese Maßnahmen zukünftig auch flankiert werden von mieternahen Zusatzleistungen wie z.B. der Installation von Notrufsystemen, häuslicher Pflege usw.

Das Geschäftsjahr 2012 ist für unsere Genossenschaft zufriedenstellend verlaufen. Obwohl sich die Bilanzsumme um T€ 81,5 auf nunmehr T€ 31.649,3 verringerte, erhöhte sich die Eigenkapitalquote um 0,5 % auf nunmehr 28,3 %.

Im Geschäftsjahr 2012 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 131,0 erwirtschaftet.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2012 insgesamt T€ 753,3 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:

		31.12.2012	31.12.2011
Wohnungen:		905	905
Gewerbeeinheiten:		11	11
Gästewohnung:		1	1
Garagen:		185	185
Wohnfläche:	qm	56.156,25	56.079,57
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	773,67	773,67
Grundstücksfläche:	qm	113.226,50	113.226,50

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

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der „Die GWG“ beträgt in Gelsenkirchen 60,78 qm (Vorjahr: 60,79 qm) und in Wattenscheid 62,59 qm (Vorjahr: 62,47 qm).

Dabei gliedert sich der Gesamtbestand Ende 2012 wie folgt:

		Gelsenkirchen	Wattenscheid
Wohnungen:		271	634
(davon öffentlich gefördert):		(14)	(7)
Gewerbeeinheiten:		3	8
Gästewohnung:		1	-
Garagen:		51	134
Wohnfläche:	qm	16.471,82	39.684,43
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 2012 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 74,71 qm. Durch die Errichtung einer neuen Balkonanlage im Rahmen der Modernisierung des Objektes Gerdes` Feld 10 erhöhte sich hier die anrechenbare Wohnfläche um weitere 3,62 qm.

Durch den Umbau von zwei Wohnungen in der Waltraudstraße 21, 23 verringerte sich die Wohnfläche in Gelsenkirchen per Saldo um 1,65 qm gegenüber dem Vorjahr.

Am 31. Dezember 2012 standen insgesamt 78 Wohnungen (Vorjahr: 73 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 8,6 % (Vorjahr: 8,1 %) entspricht.

Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation zum 31. Dezember 2012 wie folgt dar:

Gründe	Anzahl	Anteil in %
- Wohnungen, die sich in oder kurz vor der Sanierungsphase befinden	8	10,3
- Wohnungen in Häusern, die zum Umbau bzw. zur sonstigen Verwertung anstehen	22	28,2
- Wohnungen in Häusern, die zum Abriss anstehen	25	32,0
- Wohnungen, die aufgrund ihrer schlechten Ausstattung schwer vermietbar sind	11	14,1
- vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualität	12	15,4
Gesamt	78	100,0

Die Wohnungen in den Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen zum Großteil die Objekte in der Waltraudstraße 8 bis 14 in Gelsenkirchen-Bulmke und die Häuser Am Hottenborn 15 bis 19 in Wattenscheid-Westenfeld.

Am Hottenborn 17 - 19



Waltraudstraße 12 - 14

Im Berichtsjahr 2012 fanden 87 Wohnungswechsel (Vorjahr: 110) statt. Die Gründe für einen Wohnungswechsel werden im nachfolgenden Schaubild dargestellt:

Gründe für einen Wohnungswechsel	Anzahl	Anteil in %
- Umzug im Bestand (ohne Abriss)	8	9,2
- Tod oder Wechsel ins Alten- oder Pflegeheim	16	18,4
- Wechsel des Wohnortes	5	5,7
- Veränderung der privaten Lebenssituation (Scheidung u.a.)	10	11,5
- Kündigung aufgrund der Wohnungsgröße (zu groß oder zu klein)	14	16,1
- Zwangsräumung bzw. fristlose Kündigung durch die Genossenschaft	5	5,7
- Erwerb von Eigentum	5	5,7
- Streit mit Nachbarn oder unzufrieden mit der Genossenschaft	4	4,6
- Freizug von zum Abriss vorgesehenen Häusern (davon drei im Bestand)	5	5,8
- Sonstige Gründe	15	17,3
Gesamt	87	100,0

Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 905 Wohnungen) verringerte sich von 12,2 % im Jahr 2011 auf 9,6 % im Jahr 2012.

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 2011 von T€ 3.913,4 um T€ 76,4 auf T€ 3.989,8.

Mieterhöhungen wurden im Berichtsjahr überwiegend bei mieterhöhenden Modernisierungsmaßnahmen im Sinne der §§ 559 ff BGB sowie Mietneufestsetzungen nach Abschluss von Komplettsanierungsmaßnahmen vorgenommen. Außerdem wurden bei Neuvermietungen in Gelsenkirchen und Bochum-Wattenscheid grundsätzlich die Mieten an die ortsüblichen Vergleichsmieten herangeführt.

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, betrugen insgesamt T€ 252,8 gegenüber T€ 256,2 im Jahr 2011. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.236,5 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,0 % gegenüber 6,2 % im Vorjahr.

Neubau- , Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2012 wurden insgesamt T€ 753,3 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand der „Die GWG“ investiert. Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

	T€
Umbau- und Sanierungskosten für III. Bauabschnitt „Im Vogelspoth“ Kranichstraße 5 bis 11 in Wattenscheid-Westenfeld	307,4
Umbau- und Modernisierung der Häuser Markgrafenhof 38 bis 44 in Gelsenkirchen	16,6
Restkosten der Umbau- und Sanierungsmaßnahmen in der Pirolstraße und Im Vogelspoth (I. und II. Bauabschnitt) in Wattenscheid-Westenfeld	20,9
Aktivierungspflichtige Umbau- und Modernisierungsarbeiten in der Steeler Straße, Schul-, Eintracht- und Vorwärtsstraße in Wattenscheid-Leithe	91,0
Wohnungseinzelmodernisierungen	110,1
Umbau- und Modernisierung des Hauses Gerdes` Feld 10 in Wattenscheid-Höntrop	191,2
Restkosten der Umbau- und Sanierungsarbeiten in der Poensgenstraße 22 bis 30 in Gelsenkirchen	14,8
Sonstiges	1,3
Gesamt	753,3

Die Bau- und Modernisierungstätigkeit in Bildern

Neugestaltung Außenanlagen

Markgrafenhof 38 - 44



Waltraudstraße 23

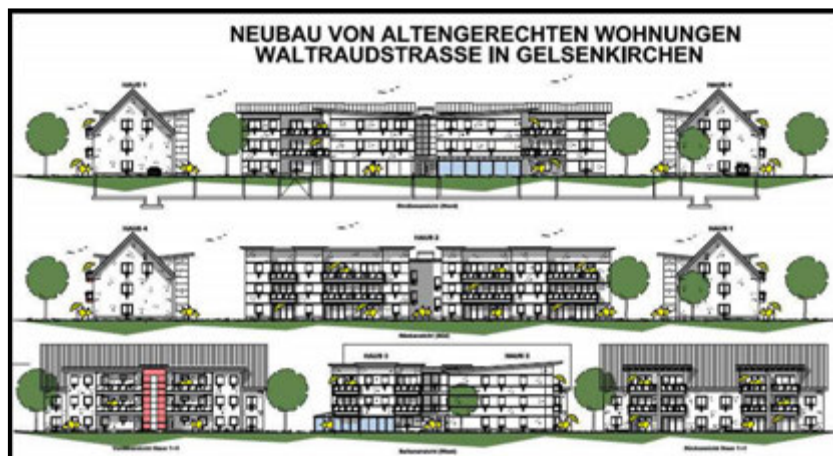
Neubau-, Sanierungs- und Modernisierungstätigkeiten

Neubautätigkeit

Im Rahmen einer bestandersetzenden Neubaumaßnahme soll in der Waltraudstraße in Gelsenkirchen der „Wohnpark Bulmke“ entstehen.

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

Die „Die GWG“ hofft, im Jahr 2013 mit der Errichtung der ersten Wohnungen beginnen zu können.



Waltraudstraße 12 - 14



Baugrundstück Waltraudstraße



Sanierungs- und Modernisierungstätigkeit

Im Frühjahr 2012 konnte mit Beendigung der Arbeiten an den Häusern Kranichstraße 5 bis 11 der Umbau und die neubaugleiche Sanierung unserer Wohnsiedlung „Im Vogelspoth“ in Wattenscheid-Westenfeld abgeschlossen werden.

In den letzten Jahren sind insgesamt 14 Häuser mit insgesamt 84 Wohnungen neubaugleich saniert und umgebaut worden.

Im Berichtsjahr wurden außerdem Außenanlagen an den Objekten in der Kranichstraße erneuert sowie 14 Kfz-Stellplätze neu angelegt.



Kranichstraße 5 - 7



Kranichstraße 9 - 11

Im Jahr 2012 hat die „Die GWG“ außerdem das Wohnhaus Gerdes` Feld 10 in Watten-scheid-Höntrop mit insgesamt sechs Wohneinheiten insbesondere energetisch modernisiert. Neben der Dach- und Fassadenerneuerung wurde der Hauseingangsbereich erneuert. Außerdem wurden die Balkone erneuert und zwei lange Zeit leer stehende Wohnungen komplett modernisiert.



Gerdes` Feld 10 vorher - nachher



Eingangsbereich

Instandhaltung

Für die Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2012 T€ 419,2 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 537,9) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 37,6 (Vorjahr: T€ 21,4).

Für das laufende Geschäftsjahr 2013 sind insgesamt T€ 400,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) eingeplant.

Mitgliederbetreuung und Öffentlichkeitsarbeit

Maßnahmen zur Mitgliederbetreuung und zur Mitgliederbindung sind ein wichtiger und fester Bestandteil im Arbeitsalltag unserer Genossenschaft.

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.

Das Jahr 2012 ist von den Vereinten Nationen zum „Internationalen Jahr der Genossenschaft“ ausgerufen worden. Weltweit wurde hierbei auf die besondere und herausragende Bedeutung von Genossenschaften generell und natürlich auch von Wohnungsgenossenschaften im Einzelnen hingewiesen. Das internationale Jahr der Genossenschaften haben wir zum Anlass genommen, um mit unseren Kooperationspartnern die Bedeutung und Wichtigkeit der Wohnungsgenossenschaften in Gelsenkirchen und Bochum verstärkt in die Öffentlichkeit zu tragen.



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“ am Standort 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



Schlafzimmer

Vermögens- und Liquiditätslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet. Zum 31. Dezember 2012 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€	Veränderung T€
Aktiva			
Anlagevermögen	30.273,6	30.313,7	- 40,1
Umlaufvermögen	1.375,7	1.417,1	- 41,4
Bilanzsumme	31.649,3	31.730,8	- 81,5
Passiva			
Eigenkapital	8.966,5	8.817,9	148,6
Langfristiges Fremdkapital	21.049,6	21.524,3	- 474,7
Kurzfristiges Fremdkapital	1.633,2	1.388,6	244,6
Bilanzsumme	31.649,3	31.730,8	- 81,5

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 81,5 auf T€ 31.649,3 verringert.

Das Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 148,6 auf T€ 8.966,5 und die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 27,8% im Vorjahr auf 28,3% Ende 2012.

Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2012 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2012 T€	31.12.2011 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	30.275,6	30.316,3	- 40,7
Finanzierungsmittel	30.016,1	30.342,2	- 326,1
	- 259,5	25,9	- 285,4
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	2,8	3,0	- 0,2
Finanzierungsmittel	4,0	4,9	- 0,9
Überdeckung	- 258,3	27,8	- 286,1
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.370,9	1.411,5	- 40,6
Verpflichtungen	1.629,2	1.383,7	245,5
Stichtagsliquidität	- 258,3	27,8	- 286,1

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 2013 und gegebenenfalls durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel finanziert werden.

Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.107,9 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 3.976,9 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 131,0 (Vorjahr: T€ 40,7).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2012 T€	2011 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	455,2	255,4	199,8
<u>Sonstige Geschäftsbereiche</u>	<u>- 324,2</u>	<u>- 214,7</u>	<u>- 109,5</u>
Jahresüberschuss	131,0	40,7	90,3

Im Bereich der Hausbewirtschaftung schließt das Jahr 2012 mit einem Überschuss von T€ 455,2 ab. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr um T€ 199,8 resultiert insbesondere aus insgesamt um T€ 117,6 gestiegenen Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen bei einem gleichzeitigen Rückgang der Aufwendungen für Instandhaltung um T€ 118,7.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2012 schließen per Saldo mit einem negativen Ergebnis von T€ 324,2 ab. Ursächlich hierfür sind neben außerordentlichen 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 2011 erfolgte in der Zeit vom 12. bis zum 26. November 2012. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2011 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 2012 einen Jahresüberschuss von € 131.000,30 aus. Nach Einstellung von € 13.100,03 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 117.900,27.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 864.870,18 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 34.594,81
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€ 83.305,46
	€ 117.900,27

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 28. Mai 2013

Der Vorstand


Martin Wissing


Kai Oliver Lehmann

E. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2012 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. Die Angelegenheiten der Genossenschaft wurden in zwei Sitzungen des Aufsichtsrates und sechs 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 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 2012 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 2011 vom 12. bis zum 26. November 2012 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 06. März 2013 den Prüfungsbericht beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

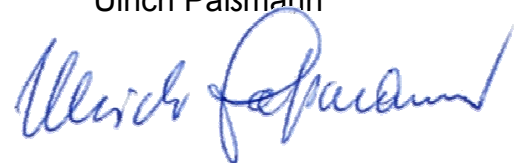
Dem Vorstand und den Mitarbeitern/innen der Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat für die gute geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

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 28. Mai 2013

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Ulrich Paßmann





F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012

Bilanz zum 31. Dezember 2012

Gewinn- und Verlustrechnung 2012

Anhang

Aktiva		31.12.2012	31.12.2011
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.108,77	3.437,64
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	30.106.489,43		30.219.659,57
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43		24.814,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	19.266,27		26.592,06
Anlagen im Bau	56.191,32		17.682,21
Bauvorbereitungskosten	49.681,16	30.256.442,61	6.496,90
Finanzanlagen			
Beteiligungen		15.050,51	15.050,51
Anlagevermögen gesamt		30.273.601,89	30.313.733,32
Umlaufvermögen			
Unfertige Leistungen	985.869,68		939.608,45
Andere Vorräte	3.094,32	988.964,00	6.949,48
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	20.651,25		19.878,54
Sonstige Vermögensgegenstände	31.205,78	51.857,03	22.326,17
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		322.925,52	412.874,66
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	5.584,55		6.345,95
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.364,10	11.948,65	9.124,52
Bilanzsumme		31.649.297,09	31.730.841,09

Passiva

		31.12.2012	31.12.2011
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	47.095,90		40.400,00
der verbleibenden Mitglieder	920.260,12		868.070,18
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.000,00	969.356,02	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 904,10 (€ 1.312,34)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	596.554,46		583.454,43
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 13.100,03 (€ 4.071,32)			
Andere Ergebnisrücklagen	7.366.344,25	7.962.898,71	7.362.277,97
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 4.066,28 (€ 3.471,29)			
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	131.000,30		40.713,24
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-13.100,03	117.900,27	-4.071,32
Eigenkapital insgesamt		9.050.155,00	8.890.844,50
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.218.555,00		1.125.474,84
Sonstige Rückstellungen	43.600,00	1.262.155,00	35.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.599.481,93		19.950.183,30
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	458.657,04		466.758,99
Erhaltene Anzahlungen	1.022.659,27		981.809,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.640,92		14.779,00
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	227.752,47		251.699,86
Sonstige Verbindlichkeiten	13.795,46	21.336.987,09	13.691,17
davon aus Steuern € 67,00 (€ 0,00)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 972,05 (€ 1.944,10)			
Bilanzsumme		31.649.297,09	31.730.841,09

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2012

		Geschäftsjahr	Vorjahr
Umsatzerlöse	€	€	€
aus der Hausbewirtschaftung		3.989.814,74	3.913.355,91
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		46.261,23	5.139,03
Andere aktivierte Eigenleistungen		20.422,59	46.154,09
Sonstige betriebliche Erträge		50.916,07	230.082,63
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.284.111,92	1.391.962,14
Rohergebnis		2.823.302,71	2.802.769,52
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	387.490,85		386.620,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	96.252,61	483.743,46	111.931,59
davon für Altersversorgung			
€ 23.182,67 (€ 40.705,94)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		941.452,28	923.566,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen		185.654,66	308.361,98
Erträge aus Beteiligungen		448,50	546,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		527,45	2.260,15
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		900.709,77	885.674,44
davon aus Aufzinsung			
€ 59.376,00 (€ 56.271,00)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		312.718,49	189.420,39
Außerordentliche Aufwendungen	46.212,16		19.805,19
Außerordentliches Ergebnis		- 46.212,16	- 19.805,19
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		532,43	1.542,23
Sonstige Steuern		134.973,60	127.359,73
Jahresüberschuss		131.000,30	40.713,24
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		13.100,03	4.071,32
Bilanzgewinn		117.900,27	36.641,92

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2012 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.

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 2012 war das Insolvenzverfahren noch nicht abgeschlossen.

Unter den „Unfertigen Leistungen“ wurden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten – mit einem Ausfallrisikoabschlag für das Geschäftsjahr 2012 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 5,04% zum 31. Dezember 2012 bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehaltstrend von 2,00% und ein 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 T€ 19,8 und im Berichtsjahr 2012 weitere T€ 46,2 der Pensionsrückstellung außerordentlich zugeführt, so dass am 31. Dezember 2012 die Pensionsverpflichtungen der ausgewiesenen Pensionsrückstellung entsprechen.

Die Rückstellungen umfassen laufende Pensionen sowie Anwartschaften.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen i. S. d. § 249 Abs. 1 HGB wurden im Berichtsjahr für Baumfällarbeiten an der Waltraudstraße 16 – 22 gebildet.

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

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 2012

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2012	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	21.877,82					19.769,05	2.108,77	1.328,87
<u>Sachanlagen</u>								
Grundstücke mit Wohnbauten	46.851.655,80	753.326,47		+ 62.834,62		17.561.327,46	30.106.489,43	929.331,23
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43						24.814,43	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	246.982,92	3.466,39	16.993,49			214.189,55	19.266,27	10.792,18
Anlagen im Bau	17.682,21	101.343,73		- 62.834,62			56.191,32	
Bauvorbereitungskosten	6.496,90	43.184,26					49.681,16	
	47.147.632,26	901.320,85	16.993,49	- 62.834,62 + 62.834,62		17.775.517,01	30.256.442,61	940.123,41
<u>Finanzanlagen</u>								
Beteiligungen	17.593,68					2.543,17	15.050,51	
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>	47.187.103,76	901.320,85	16.993,49	- 62.834,62 + 62.834,62		17.797.829,23	30.273.601,89	941.452,28

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 985.869,68 (Vorjahr: € 939.608,45) 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 € 920.260,12.
6. Ergebnismrücklagen:

	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	583.454,43		13.100,03	596.554,46
Andere Ergebnis- rücklagen	7.362.277,97	4.066,28		7.366.344,25

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

Interne Jahresabschlusskosten	€	2.900,00
Resturlaub	€	15.700,00
Prüfungskosten	€	15.000,00
Berufsgenossenschaft	€	3.000,00
Unterlassene Instandhaltung	€	7.000,00
	€	43.600,00

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 „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 Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.599.481,93 (19.950.183,30)	922.720,30 (761.039,39)	3.053.331,07 (2.825.522,61)	15.623.430,56 (16.363.621,30)	19.372.378,21 (19.932.113,89)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	458.657,04 (466.758,99)	8.468,59 (8.217,69)	38.091,30 (36.413,37)	412.097,15 (422.127,93)	458.657,04 (466.758,99)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.022.659,27 (981.809,43)	1.022.659,27 (981.809,43)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	14.640,92 (14.779,00)	14.640,92 (14.779,00)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	227.752,47 (251.699,86)	223.725,39 (247.718,66)	4.027,08 (3.981,20)			
Sonstige Verbindlichkeiten	13.795,46 (13.691,17)	13.795,46 (12.719,12)	0,00 (972,05)			
Gesamtbetrag	21.336.987,09 (21.678.921,75)	2.206.009,93 (2.026.283,29)	3.095.449,45 (2.866.889,23)	16.035.527,71 (16.785.749,23)	19.831.035,25 (20.398.872,88)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sind nicht zu verzeichnen.
2. Außerordentliche Aufwendungen betreffen mit T€ 46,2 die Anpassungen der Pensionsrückstellungen aufgrund der Neubewertung nach BilMoG.
3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten mit T€ 59,4 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€ 200,0 ausgereicht. Der Liquiditätszuwachs wurde zur Finanzierung der anfallenden Sanierungs- und Umbauarbeiten im Gerdes` Feld 10 in Bochum-Höntrop eingesetzt.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	2	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Geringfügig Beschäftigte (Reinigungskräfte)	0	2
Auszubildender	1	0

3. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2012	1449	2175
Zugang 2012	104	264
Abgang 2012	- 118	- 137
Stand am 31.12.2012	1435	2302

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermehrt um 52.189,94 €
- Die Haftsumme ist gesunken um 5.600,00 €
- Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 574.000,00 €

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
Gerhard Kirsch	Rentner	stellv. Vorsitzender
Thomas Ferley	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Schriftführer
Dieter Schumann	Betriebsschlosser	stellv. Schriftführer (bis 12.06.2012)
Reiner Scheuplein	Busfahrer	
Udo Appelhoff	Verkaufsleiter	stellv. Schriftführer (ab 12.06.2012)

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

Gelsenkirchen, den 28.05.2013

 
Der Vorstand

G. Kennzahlenübersicht

<u>Bestandszahlen</u>	2012	2011	2010	2009	2008
Bewirtschafteter Bestand Wohnungseinheiten Anzahl	905	905	953	943	995
Wohnfläche in qm	56.156	56.080	58.606	57.987	60.803
<u>Jahresabschlusskennzahlen</u>					
Bilanzsumme in T€	31.649	31.731	30.587	30.328	28.717
Eigenkapitalquote	28,3%	27,8%	28,6%	28,6%	29,1%
Jahresüberschuss in T€	131	41	36	266	40
<u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u>					
Sollmieten in T€ *	3.131	3.059	3.144	3.139	3.115
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	4,65	4,55	4,47	4,51	4,27
<u>In Relation zur Jahressollmiete</u>					
Instandhaltungskosten	13,4%	17,6%	15,1%	18,8%	18,2%
Fremdkapitalzinsen	24,6%	25,5%	24,9%	25,0%	25,6%
Abschreibungen auf Sachanlagen	29,5%	29,4%	28,4%	27,4%	27,5%
Verwaltungskosten	11,0%	11,0%	11,5%	12,1%	11,5%
Erlösschmälerungen	6,0%	6,2%	6,3%	7,1%	6,4%

* In den Summen sind zwei 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
Homepage: www.die-gwg.de

Suchen.

Finden.

Besser wohnen.