

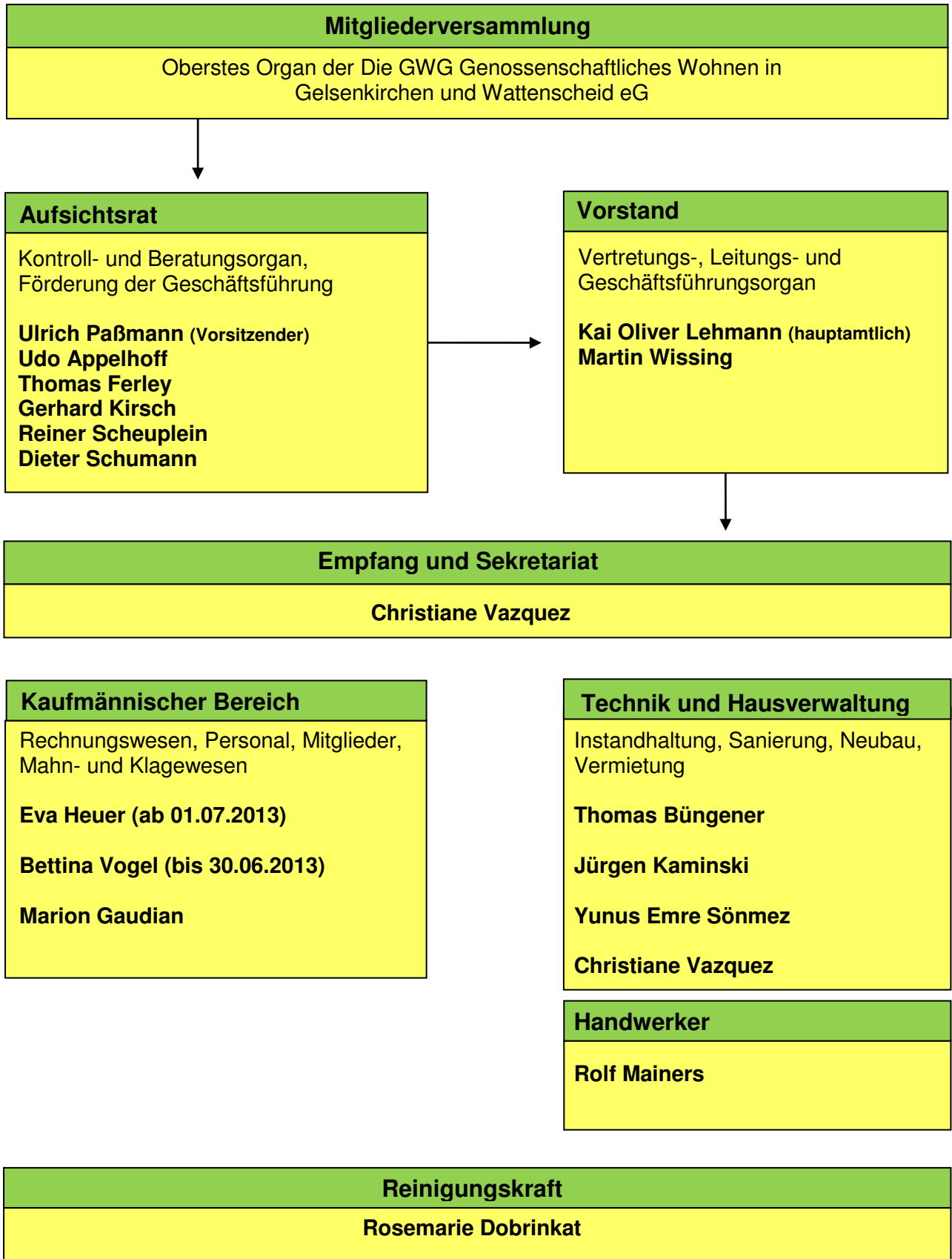
Inhaltsverzeichnis

A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft	2 - 4
B. Darstellung des Geschäftsverlaufs	4 - 16
C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG	17
D. Gewinnverwendungsvorschlag	17
E. Bericht des Aufsichtsrates	18
F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013	19 - 31
- Bilanz zum 31. Dezember 2013	
- Gewinn- und Verlustrechnung 2013	
- Anhang	
G. Kennzahlenübersicht	32

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 25. Juni 2013 fand die 88. ordentliche Mitgliederversammlung der „Die GWG“ in Bochum-Wattenscheid statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2012 bis 31. Dezember 2012 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2012 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 2011) zustimmend zur Kenntnis.

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Unverändert hat der Wohnungsmarkt in vielen Regionen des Ruhrgebietes mit strukturellen Problemen und einer überdurchschnittlichen rückläufigen Einwohnerzahl zu kämpfen. Dementsprechend gilt die Lage auf dem Wohnungsmarkt in weiten Teilen des Ruhrgebietes nach wie vor als entspannt und 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).

All diese Themen betreffen auch unsere Genossenschaft. Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG (kurz: „Die GWG“) beschäftigt sich daher 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.

Eine 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.

Dabei wird auf eine moderate Entwicklung der Mietpreise geachtet. Erhöhungen werden vorrangig nach erfolgter Modernisierung vorgenommen. Ein Anstieg der Betriebskosten, insbesondere der Energiepreise, führt allerdings dazu, dass sich das Wohnen verteuert.

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 bestandersetzenden 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 2013 ist für unsere Genossenschaft zufriedenstellend verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 188 verringert.

Das langfristige Eigenkapital hat sich dabei um T€ 439,5 auf T€ 9.406,0 erhöht; die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,6 %-Punkte auf 29,9 %.

Im Geschäftsjahr 2013 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 418,7 erwirtschaftet.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2013 insgesamt T€ 800,0 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:

		31.12.2013	31.12.2012
Wohnungen:		905	905
Gewerbeeinheiten:		11	11
Gästewohnung:		1	1
Garagen:		185	185
Wohnfläche:	qm	56.156,25	56.156,25
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 unverändert gegenüber dem Vorjahr in Gelsenkirchen 60,78 qm und in Wattenscheid 62,59 qm.

Dabei gliedert sich der Gesamtbestand Ende 2013 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 hat es im Berichtsjahr 2013 keine Veränderungen gegeben. Am 31. Dezember 2013 standen insgesamt 87 Wohnungen (Vorjahr: 78 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 9,6% (Vorjahr: 8,6 %) entspricht.

Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation zum 31. Dezember 2013 wie folgt dar:

Gründe	Anzahl	Anteil in %
Wohnungen in Häusern, die sich in oder kurz vor der Sanierungsphase befinden	6	6,9
Wohnungen in Häusern, die zum Umbau bzw. zur sonstigen Verwertung (z.B. Verkauf) anstehen	20	23,0
Wohnungen in Häusern, die zum Abriss anstehen	36	41,4
Wohnungen, die aufgrund ihrer schlechten Ausstattung schwer vermietbar sind	11	12,6
vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualität	14	16,1
Gesamt	87	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 2013 fanden 80 Wohnungswechsel (Vorjahr: 87) statt. Die Gründe für einen Wohnungswechsel werden im nachfolgenden Schaubild dargestellt:

Gründe für einen Wohnungswechsel	Anzahl	Anteil in %
Umzug im Bestand (ohne Abriss)	13	16,3
Tod oder Wechsel ins Alten- oder Pflegeheim	15	18,8
Wechsel des Wohnortes	7	8,7
Veränderung der privaten Lebens- situation (Scheidung u.a.)	10	12,5
Kündigung aufgrund der Wohnungs- größe (zu groß oder zu klein)	7	8,7
Zwangsräumung bzw. fristlose Kündigung durch die Genossenschaft	3	3,8
Erwerb von Eigentum	7	8,7
Streit mit Nachbarn oder unzufrieden mit der Genossenschaft	2	2,5
Sonstige Gründe	16	20,0
Gesamt	80	100,0

Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 905 Wohnungen) verringerte sich von 9,6 % im Jahr 2012 auf 8,8 % im Jahr 2013.

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 2012 von T€ 3.989,8 um T€ 36,7 auf T€ 4.026,5.

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

Die Erlösschmälerungen u. a. wegen Leerstandes, sowohl aufgrund der Nichtvermietbarkeit als auch wegen Modernisierung, betragen insgesamt T€ 260,9 gegenüber T€ 252,8 im Jahr 2012. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.236,5 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,1 % gegenüber 6,0 % im Vorjahr.

Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2013 wurden insgesamt T€ 800,0 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand der „Die GWG“ investiert. Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

	T€
Neubau „Wohnpark Bulmke“ 1. BA.	331,5
Aktivierungspflichtige Modernisierungsarbeiten in der Schulstraße und Weststraße, in Wattenscheid-Leithe	80,5
Wohnungseinzelmodernisierungen	233,2
Restkosten des Hauses Gerdes` Feld 10 in Wattenscheid-Höntrop	17,8
Neubau „Wohnpark Bulmke“ 2. und 3. BA.	137,0
Gesamt	800,0

Neubautätigkeit

Nachdem wir uns in den letzten vier Jahren ausschließlich auf die Modernisierung unserer Wohnungsbestände konzentriert haben, richten wir unser Augenmerk nun auch wieder auf die Neubautätigkeit.

Anfang September wurde mit dem 1. Bauabschnitt im „Wohnpark Bulmke“ begonnen. Dieser umfasst die Errichtung von 12 freifinanzierten und barrierefreien Wohnungen und die Teilfertigstellung der Tiefgarage mit insgesamt 39 Stellplätzen. Die Wohnungsgrößen betragen zwischen 58 qm und 62 qm. Die Kosten für den 1. Bauabschnitt werden mit rd. 1,5 Millionen Euro veranschlagt und die anfänglichen Nettokaltmieten für die mit Fernwärme beheizten Wohnungen betragen ca. EUR 7,10 pro qm/Wfl..

Der Erstbezug soll ca. Anfang September 2014 realisiert werden.

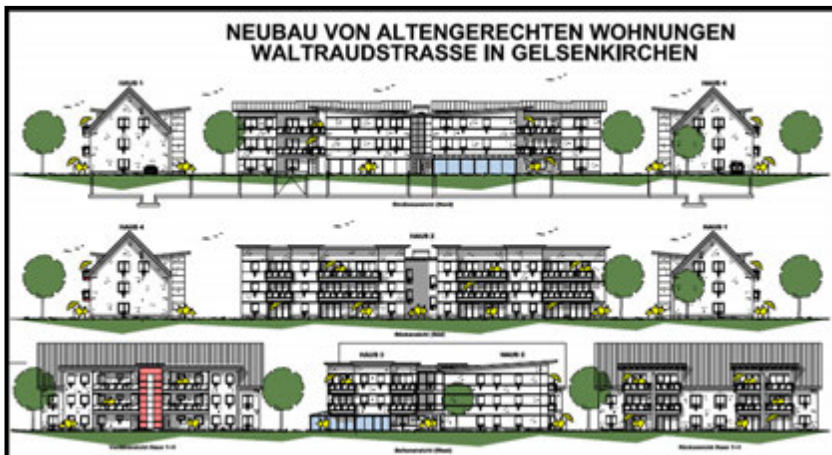


(Richtfest 25. April 2014)

Insgesamt errichtet die „Die GWG“ Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG in den nächsten Jahren im Rahmen einer bestandersetzenden Neubaumaßnahme 53 altengerechte Wohnungen, eine Gewerbeeinheit und eine Begegnungsstätte sowie eine Tiefgarage mit 39 Kfz-Stellplätzen.

Nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme verfügt „Die GWG“ in ihrem „Wohnpark Bulmke“ - zusammen mit dem bereits in der Waltraud- und Hohenzollernstraße vorhandenem Wohnungsbestand - über insgesamt 120 Genossenschaftswohnungen.

Herzstück und Mittelpunkt des „Wohnparks Bulmke“ bildet eine Begegnungsstätte mit großem Gemeinschaftsraum. Diese Begegnungsstätte soll dann als Anlaufstelle und für gemeinsame Aktivitäten allen Genossenschaftsmitgliedern in der Waltraud- und in der Hohenzollernstraße zur Verfügung stehen.



Waltraudstraße 8 - 12



Waltraudstraße 12

Modernisierungstätigkeit

Die **aktivierungspflichtigen Kosten in der Schul- und Weststraße** in Wattenscheid-Leithe betreffen den erstmaligen Einbau von Gaszentralheizungen. Im Zuge des Einbaus wurden insgesamt 14 Wohnungen erstmalig an die Heizzentralen angeschlossen.

Bei den durchgeführten **Wohnungseinzelmodernisierungen** wurde der Wohnungsstandard der betroffenen Wohnungen deutlich verbessert (sog. Standardsprung). Dabei handelt es sich hauptsächlich um wesentliche Verbesserungen in den Bereichen Heizung, Sanitär, Elektroinstallation, Fußböden und Türen.



Beispiel für Wohnungseinzelmodernisierungen

Instandhaltung

Für die Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2013 T€ 393,9 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 419,2) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 44,1 (Vorjahr: T€ 37,6).

Für das laufende Geschäftsjahr 2014 sind insgesamt T€ 350,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) eingeplant.

Mitgliederbetreuung

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

So feiern wir z.B. jährlich, jeweils in Gelsenkirchen und Wattenscheid, mit unseren treuen Mitgliedern, die 80 Jahre und älter sind oder die ein Mitgliedsjubiläum haben. Die Jubilare freuen sich über den Austausch - hier wird der Genossenschaftsgedanke lebendig und sichtbar, die Gemeinschaft, die eine Genossenschaft ausmacht, erlebbar.



Jubilarfeier Gelsenkirchen



Jubilarfeier Wattenscheid

Öffentlichkeitsarbeit

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.

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.



Vermögens- und Liquiditätslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet. Zum 31. Dezember 2013 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€	Veränderung T€
Aktiva			
Anlagevermögen	30.156,1	30.273,6	- 117,5
Umlaufvermögen	1.305,2	1.375,7	- 70,5
Bilanzsumme	31.461,3	31.649,3	- 188,0
Passiva			
Eigenkapital	9.406,0	8.966,5	439,5
Langfristiges Fremdkapital	20.286,3	21.049,6	- 763,3
Kurzfristiges Fremdkapital	1.769,0	1.633,2	135,8
Bilanzsumme	31.461,3	31.649,3	- 188,0

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 188,0 auf T€ 31.461,3 verringert.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 439,5 auf T€ 9.406,0 und die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 28,3 % im Vorjahr auf 29,9 % Ende 2013.

Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2013 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2013 T€	31.12.2012 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	30.157,9	30.275,6	- 117,7
Finanzierungsmittel	29.689,5	30.016,1	- 326,6
	- 468,4	- 259,5	- 208,9
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	2,3	2,8	- 0,5
Finanzierungsmittel	2,8	4,0	- 1,2
Überdeckung	- 467,9	- 258,3	- 209,6
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.301,1	1.370,9	- 69,8
Verpflichtungen	1.769,0	1.629,2	139,8
Stichtagsliquidität	- 467,9	- 258,3	- 209,6

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 2014 und gegebenenfalls durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.230,0 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 3.811,3 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 418,7 (Vorjahr: T€ 131,0).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2013 T€	2012 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	499,9	455,2	44,7
Sonstige Geschäftsbereiche	- 81,2	- 324,2	243,0
Jahresüberschuss	418,7	131,0	287,7

Im Bereich der Hausbewirtschaftung schließt das Jahr 2013 mit einem Überschuss von T€ 499,9 ab. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr um T€ 44,7 resultiert bei einem Rückgang der Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen um insgesamt T€ 20, hauptsächlich aus Entlastungen bei den Zinsaufwendungen (-T€ 36), bei den Betriebskosten (- T€ 27) und bei den Aufwendungen für Instandhaltung (- T€ 25).

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2013 schließen per Saldo mit einem negativen Ergebnis von T€ 81,2 ab. Ursächlich hierfür sind neben den Aufwendungen aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen, Zinsen für die Unternehmensfinanzierung sowie nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckte Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit. Positiv haben sich Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 141 (Vorjahr: T€ 1) ausgewirkt.

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 2012 erfolgte in der Zeit vom 12. bis zum 26. November 2013. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2012 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 2013 einen Jahresüberschuss von € 418.712,00 aus. Nach Einstellung von € 41.871,20 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 376.840,80.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 917.460,12 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 36.698,40
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€ 340.142,40
	€ 376.840,80

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.

Kai Oliver Lehmann

Martin Wissing

E. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. Die Angelegenheiten der Genossenschaft wurden in drei Sitzungen des Aufsichtsrates und sieben 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 Modernisierungs- und Neubautätigkeit 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 2013 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 2012 vom 11. bis zum 28. November 2013 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 08. April 2014 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 2014

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Ulrich Paßmann





F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013

Bilanz zum 31. Dezember 2013

Gewinn- und Verlustrechnung 2013

Anhang

Aktiva

	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.281,99	2.108,77
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	29.559.802,30		30.106.489,43
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43		24.814,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	37.007,66		19.266,27
Anlagen im Bau	518.200,69		56.191,32
Bauvorbereitungskosten	0,00	30.139.825,08	49.681,16
Finanzanlagen			
Beteiligungen		15.050,51	15.050,51
Anlagevermögen gesamt		30.156.157,58	30.273.601,89
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	975.354,22		985.869,68
Andere Vorräte	5.138,81	980.493,03	3.094,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	21.223,15		20.651,25
Sonstige Vermögensgegenstände	29.744,21	50.967,36	31.205,78
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		262.024,94	322.925,52
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	4.823,15		5.584,55
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.861,10	11.684,25	6.364,10
Bilanzsumme		31.461.327,16	31.649.297,09

Passiva

	€	31.12.2013 €	31.12.2012 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	41.200,00		47.095,90
der verbleibenden Mitglieder	977.760,41		920.260,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	5.600,00	1.024.560,41	2.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 810,00 (€ 904,10)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	638.425,66		596.554,46
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 41.871,20 (€ 13.100,03)			
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 83.305,46 (€ 4.066,28)	7.449.649,71	8.088.075,37	7.366.344,25
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	418.712,00		131.000,30
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-41.871,20	376.840,80	-13.100,03
Eigenkapital insgesamt		9.489.476,58	9.050.155,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.163.687,00		1.218.555,00
Sonstige Rückstellungen	32.800,00	1.196.487,00	43.600,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.036.796,48		19.599.481,93
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	450.204,89		458.657,04
Erhaltene Anzahlungen	1.043.365,71		1.022.659,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.627,13		14.640,92
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	214.321,72		227.752,47
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 268,00 (€ 67,00) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 0,00 (€ 972,05)	11.047,65	20.775.363,58	13.795,46
Bilanzsumme		31.461.327,16	31.649.297,09

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2013

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.026.531,26	3.989.814,74
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-10.515,46	46.261,23
Andere aktivierte Eigenleistungen		19.430,49	20.422,59
Sonstige betriebliche Erträge		194.787,12	50.916,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.206.967,11	1.284.111,92
Rohergebnis		3.023.266,30	2.823.302,71
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	396.812,10		387.490,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	123.383,62	520.195,72	96.252,61
davon für Altersversorgung			
€ 49.907,06 (€ 23.182,67)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		944.205,58	941.452,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen		173.151,70	185.654,66
Erträge aus Beteiligungen		390,00	448,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		226,67	527,45
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		831.269,66	900.709,77
davon aus Aufzinsung			
€ 60.568,00 (€ 59.376,00)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		555.060,31	312.718,49
Außerordentliche Aufwendungen	0,00		46.212,16
Außerordentliches Ergebnis		0,00	- 46.212,16
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		842,15	532,43
Sonstige Steuern		135.506,16	134.973,60
Jahresüberschuss		418.712,00	131.000,30
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		41.871,20	13.100,03
Bilanzgewinn		376.840,80	117.900,27

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 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 Vogelspoh“ 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. Der Sammelposten aus dem Geschäftsjahr 2009 ist davon nicht betroffen und wurde 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 2013 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 2013 in Höhe von T€ 65,0 (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.

Die Pensionsrückstellung ist zum 31.12.2013 aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens (Teilwertmethode, Rechnungszins 4,88 % (Vorjahr 5,05 %), Restlaufzeit 15 Jahre, Gehaltssteigerungen 2 %, Rentensteigerungen 1,5 %) auf der Basis der Richttafeln 2005 G nach Heubeck ermittelt worden.

Die Rückstellungen umfassen laufende Pensionen sowie Anwartschaften.

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 2013

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2013	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	21.877,82	0,00	0,00	0,00	0,00	20.595,83	1.281,99	826,78
<u>Sachanlagen</u>								
Grundstücke mit Wohnbauten	47.667.816,89	331.453,07	0,00	+ 56.191,32	0,00	18.495.658,98	29.559.802,30	934.331,52
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.814,43	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	233.455,82	26.789,67	786,44	0,00	0,00	222.451,39	37.007,66	9.047,28
Anlagen im Bau	56.191,32	468.519,53	0,00	- 6.510,16	0,00	0,00	518.200,69	0,00
Bauvorbereitungskosten	49.681,16	0,00	0,00	- 49.681,16	0,00	0,00	0,00	0,00
	48.031.959,62	826.762,27	786,44	0,00	0,00	18.718.110,37	30.139.825,08	943.378,80
<u>Finanzanlagen</u>								
Beteiligungen	17.593,68	0,00	0,00	0,00	0,00	2.543,17	15.050,51	
Anlagevermögen insgesamt	48.071.431,12	826.762,27	786,44	0,00	0,00	18.741.249,37	30.156.157,58	944.205,58

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 975.354,22 (Vorjahr: € 985.869,68) 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 € 977.760,41.
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	596.554,46		41.871,20	638.425,66
Andere Ergebnis- rücklagen	7.366.344,25	83.305,46		7.449.649,71

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

Interne Jahresabschlusskosten	€	2.900,00
Resturlaub	€	11.900,00
Prüfungskosten	€	15.000,00
Berufsgenossenschaft	€	3.000,00
		<hr/>
	€	32.800,00

-
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 Sicherheit
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	19.036.796,48 (19.599.481,93)	1.083.923,31 (922.720,30)	3.030.616,82 (3.053.331,07)	14.922.256,35 (15.623.430,56)	18.703.970,36 (19.372.378,21)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	450.204,89 (458.657,04)	8.818,22 (8.468,59)	38.790,34 (38.091,30)	402.596,33 (412.097,15)	450.204,89 (458.657,04)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.043.365,71 (1.022.659,27)	1.043.365,71 (1.022.659,27)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.627,13 (14.640,92)	19.627,13 (14.640,92)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	214.321,72 (227.752,47)	211.500,38 (223.725,39)	2.821,34 (4.027,08)			
Sonstige Verbindlichkeiten	11.047,65 (13.795,46)	11.047,65 (13.795,46)				
Gesamtbetrag	20.775.363,58 (21.336.987,09)	2.378.282,40 (2.206.009,93)	3.072.228,50 (3.095.449,45)	15.324.852,68 (16.035.527,71)	19.154.175,25 (19.831.035,25)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Außerordentliche Erträge sind nicht zu verzeichnen.
2. Außerordentliche Aufwendungen sind nicht zu verzeichnen.
3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten mit T€ 60,6 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.

Sonstige Angaben

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	2	0
Geringfügig Beschäftigte (Reinigungskräfte)	0	2

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2013	1435	2302
Zugang 2013	95	274
Abgang 2013	- 111	- 128
Stand am 31.12.2013	1419	2448

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermehrt um

57.500,29 €

Die Haftsumme ist gesunken um

6.400,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf

567.600,00 €

4. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

5. Mitglieder des Vorstandes sind:

Kai Oliver Lehmann Dipl.-Betriebswirt (eingetr. Gen.Reg. 19.03.2009)

Martin Wissing Dipl.-Betriebswirt (eingetr. Gen.Reg. 30.01.2001)

6. Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Ulrich Paßmann	Rentner	Vorsitzender
Gerhard Kirsch	Rentner	stellv. Vorsitzender
Thomas Ferley	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Schriftführer
Udo Appelhoff	Rentner	stellv. Schriftführer
Reiner Scheuplein	Busfahrer	
Dieter Schumann	Betriebsschlosser	

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

Gelsenkirchen, den 28.05.2014

Der Vorstand

G. Kennzahlenübersicht

<u>Bestandszahlen</u>	2013	2012	2011	2010	2009
Bewirtschafteter Bestand Wohnungseinheiten Anzahl	905	905	905	953	943
Wohnfläche in qm	56.156	56.156	56.080	58.606	57.987
<u>Jahresabschlusskennzahlen</u>					
Bilanzsumme in T€	31.461	31.649	31.731	30.587	30.328
Eigenkapitalquote	29,9%	28,3%	27,8%	28,6%	28,6%
Jahresüberschuss in T€	419	131	41	36	266
<u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u>					
Sollmieten in T€ *	3.145	3.131	3.059	3.144	3.139
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	4,67	4,65	4,55	4,47	4,51
<u>In Relation zur Jahressollmiete</u>					
Instandhaltungskosten	12,5%	13,4%	17,6%	15,1%	18,8%
Fremdkapitalzinsen	23,3%	24,6%	25,5%	24,9%	25,0%
Abschreibungen auf Sachanlagen	29,5%	29,5%	29,4%	28,4%	27,4%
Verwaltungskosten	11,4%	11,0%	11,0%	11,5%	12,1%
Erlösschmälerungen	6,1%	6,0%	6,2%	6,3%	7,1%

* In den Summen sind zwei Häuser mit Inklusivmieten enthalten.