

# Geschäftsbericht 2014



Finde dein Zuhause.

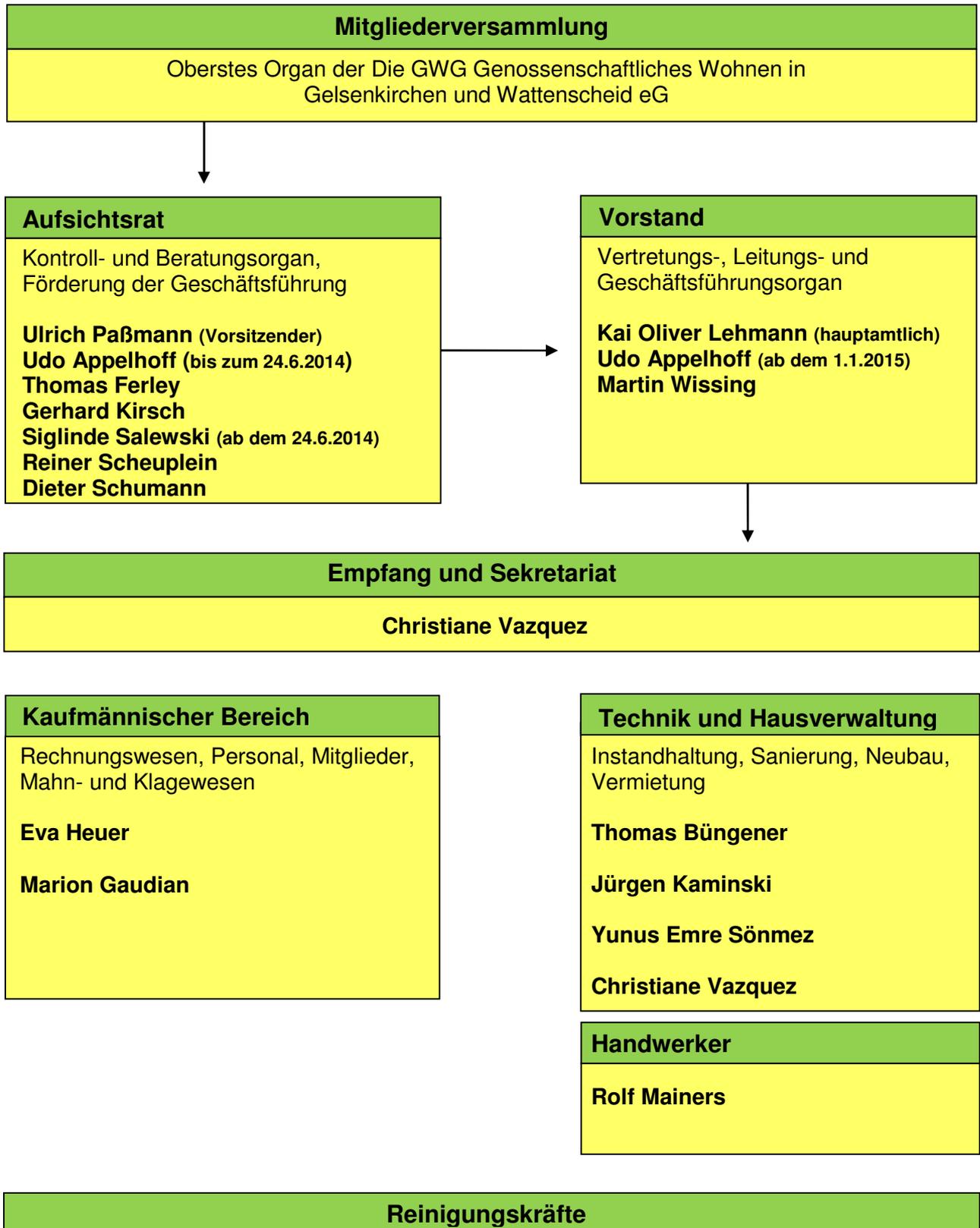
# Inhaltsverzeichnis

<b>A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft</b>	<b>2 - 4</b>
<b>B. Darstellung des Geschäftsverlaufs</b>	<b>4 - 18</b>
<b>C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG</b>	<b>19</b>
<b>D. Gewinnverwendungsvorschlag</b>	<b>19</b>
<b>E. Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>20</b>
<b>F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014</b>	<b>21 - 33</b>
- Bilanz zum 31. Dezember 2014	
- Gewinn- und Verlustrechnung 2014	
- 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

## Aufbau und Organisation der Genossenschaft



Am 24. Juni 2014 fand die 89. ordentliche Mitgliederversammlung der „Die GWG“ in Gelsenkirchen-Bulmke statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2013 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 2012) zustimmend zur Kenntnis.



## B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### Allgemeine Rahmenbedingungen

Unverändert hat der Wohnungsmarkt in vielen Regionen des Ruhrgebietes mit strukturellen Problemen und einer rückläufigen Einwohnerzahl zu kämpfen. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen. So prognostiziert das Landesstatistikamt IT NRW bis 2030 für Bochum einen Bevölkerungsrückgang um ca. 30.000 auf dann ca. 343.000 Einwohner und für Gelsenkirchen eine Abnahme um ca. 23.000 auf dann ca. 233.000 Einwohner.

Dementsprechend ist und bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt in weiten Teilen des Ruhrgebietes nach wie vor entspannt und bietet den Nachfragern eine Vielfalt an Wohnmöglichkeiten in unterschiedlichsten Lagen zu preiswerten Konditionen. 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 55 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. Dabei ist es uns sehr wichtig, die betroffenen Mitglieder vorzeitig zu informieren, um dann gemeinsam eine adäquate Lösung für die Zukunft zu finden.

Unabhängig von der Entscheidung für einen bestandersetzenden Neubau oder der Modernisierung von Wohnungsbeständen müssen diese Maßnahmen zukünftig auch flankiert werden von miaternahen Zusatzleistungen wie z.B. der Installation von Notrufsystemen, häuslicher Pflege, Einkaufsservice usw., um somit unseren Mitgliedern ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen.

Das Geschäftsjahr 2014 ist für unsere Genossenschaft zufriedenstellend verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 522,6 erhöht.

Das langfristige Eigenkapital hat sich dabei um T€ 567,2 auf T€ 9.973,2 erhöht; die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,3 %-Punkte auf 31,2 %.

Im Geschäftsjahr 2014 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 564,9 erwirtschaftet.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2014 insgesamt T€ 1.582,6 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:

		31.12.2014	31.12.2013
Wohnungen:		903	905
Gewerbeeinheiten:		11	11
Gästewohnung:		1	1
Garagen:		179	185
Wohnfläche:	qm	55.982,11	56.156,25
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	773,67	773,67
Grundstücksfläche:	qm	111.618,50	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. In Wattenscheid hat sich die durchschnittliche Wohnfläche um 0,07 qm auf 62,52 qm verringert.

Dabei gliedert sich der Gesamtbestand Ende 2014 wie folgt:

		Gelsenkirchen	Wattenscheid
Wohnungen:		273	630
(davon öffentlich gefördert):		(14)	(7)
Gewerbeeinheiten:		3	8
Gästewohnung:		1	-
Garagen:		45	134
Wohnfläche:	qm	16.593,49	39.388,62
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	366,61	407,06
Grundstücksfläche (bebaut):	qm	25.540,50	86.078,00

In Gelsenkirchen erhöhte sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Jahr 2013 um insgesamt 2 Wohnungen. Dabei hat sich durch die Fertigstellung der Neubaumaßnahme Waltraudstraße 12 der Bestand um 12 Wohnungen erhöht.

Bestandsmindernd wirkte sich der Abriss von zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zehn Wohnungen sowie 6 Garagen in der Waltraudstraße 12 und 14 in Gelsenkirchen-Bulmke aus.

Beim Gesamtbestand in Bochum-Wattenscheid ergab sich aus der Veräußerung der sanierungsbedürftigen Objekte Gartenstraße 77 und 79 eine Verringerung des Wohnungsbestandes um 4 Wohnungen.

Am 31. Dezember 2014 standen insgesamt 89 Wohnungen (Vorjahr: 87 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 9,8% (Vorjahr: 9,6 %) entspricht.

Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation zum 31. Dezember 2014 wie folgt dar:

Gründe	Anzahl	Anteil in %
Wohnungen, die sich in oder kurz vor der Modernisierungsphase befinden	10	11,2
Wohnungen in Häusern, die zum Umbau vorgesehen sind	15	16,9
Wohnungen in Häusern, die zum Abriss bzw. Verkauf anstehen	40	44,9
Wohnungen, die aufgrund ihrer schlechten Ausstattung schwer vermietbar sind	16	18,0
vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualität	8	9,0
<b>Gesamt</b>	<b>89</b>	<b>100,0</b>

Die Wohnungen in den Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen zum Großteil die Objekte in der Waltraudstraße 8 bis 14 in Gelsenkirchen-Bulmke, die Häuser Am Hottenborn 15 bis 19 in Wattenscheid-Westenfeld sowie den Aschenbruch 39 in Wattenscheid-Günnigfeld. Die Objekte Waltraudstraße 12 und 14 sowie das Objekt Aschenbruch 39 wurden im Dezember 2014 bzw. im Februar 2015 abgerissen.

**Am Hottenborn 17 - 19**



**Waltraudstraße 8 -10**



**Aschenbruch 39**



Im Berichtsjahr 2014 fanden 81 Wohnungswechsel (Vorjahr: 80) statt. 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)	12	14,8
Tod oder Wechsel ins Alten- oder Pflegeheim	18	22,2
Wechsel des Wohnortes	10	12,3
Veränderung der privaten Lebens- situation (Scheidung u.a.)	9	11,1
Kündigung aufgrund der Wohnungs- größe (zu groß oder zu klein)	10	12,3
Zwangsräumung bzw. fristlose Kündigung durch die Genossenschaft	6	7,4
Erwerb von Eigentum	6	7,4
Streit mit Nachbarn oder unzufrieden mit der Genossenschaft	2	2,5
Sonstige Gründe	8	10,0
<b>Gesamt</b>	<b>81</b>	<b>100,0</b>

Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 903 Wohnungen) erhöhte sich geringfügig von 8,8 % im Jahr 2013 auf 9,0 % im Jahr 2014.

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 verringerten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2013 von T€ 4.026,5 um T€ 16,7 auf T€ 4.009,8.

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete der „Die GWG“ von 4,67 € auf 4,71 € pro Quadratmeter Mietfläche bzw. um 0,86 % erhöht. Dieser Anstieg resultiert vornehmlich aus neu festgesetzten Mieten im Anschluss von Modernisierungsmaßnahmen sowie aus der Erstvermietung der Neubaumaßnahme „Waltraudstraße 12“.

Die Erlösschmälerungen u. a. wegen Leerstandes, sowohl aufgrund der Nichtvermietbarkeit als auch wegen Modernisierung, betragen insgesamt T€ 280,8 gegenüber T€ 260,9 im Jahr 2013. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.286,5 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,5 % gegenüber 6,1 % im Vorjahr.

### Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2014 wurden insgesamt T€ 1.582,6 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand der „Die GWG“ investiert. Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

	T€
Neubau Waltraudstraße 12 („Wohnpark Bulmke“)	1.118,3
Aktivierungspflichtige Modernisierungsarbeiten in der Schulstraße, in Wattenscheid-Leithe und in der Waldstraße, in Wattenscheid-Eppendorf	118,5
Wohnungseinzelmodernisierungen	215,2
Neubau „Wohnpark Bulmke“ 2. und 3. BA.	105,8
Außenanlagen	24,8
Gesamt	1.582,6

## Neubautätigkeit

*„Räume schaffen für ein lebenslanges Wohnen“*

Dies ist die Maxime bei unserem Neubauprojekt im „Wohnpark Bulmke“. Derzeit entstehen hier 55 altengerechte Wohnungen, eine Begegnungsstätte sowie eine Tiefgarage mit 39 Kfz-Stellplätzen.

Der 1. Bauabschnitt die Waltraudstraße 12 wurde im Laufe des Jahres 2014 fertiggestellt und zum 1. Oktober bezogen.

Bei der Ausstattung und beim Zuschnitt der Räume haben wir uns dabei an die Bedürfnisse einer älter werdenden Gesellschaft orientiert.

Zu den besonderen Highlights zählt die Ausstattung des Badezimmers: Der Duschbereich ist geräumig gestaltet und ohne Absatz insbesondere für ältere und bewegungseingeschränkte Menschen sehr gut zugänglich.

Alle Wohnungen sind lichtdurchflutet und mit attraktiven und besonders großen Balkonen oder Terrassen ausgestattet.

Die vor Vermietungsstart erfolgte Vollvermietung sowie die enorme Nachfrage nach den noch nicht fertiggestellten Wohnungen bestätigten uns, dass wir damit ein stark nachgefragtes Segment bedienen.



(Waltraudstraße 12)

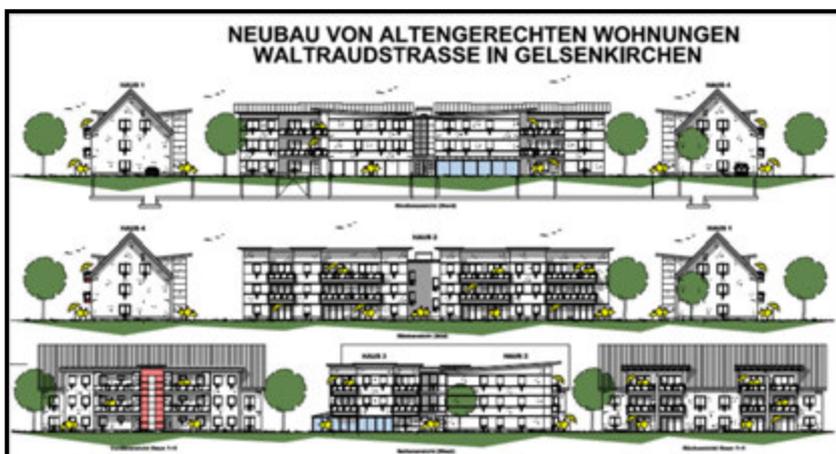
Mit dem Abriss der Altobjekte Waltraudstraße 12 und 14 und dem Beginn der Erdarbeiten im Januar 2015 wurde der Startschuss für den 2. Bauabschnitt eingeläutet. Dieser umfasst dann die Errichtung von 31 freifinanzierten Wohnungen (davon zwei rollstuhlfahrgerechte Erdgeschosswohnungen), einer Begegnungsstätte für unsere Mitglieder sowie die Fertigstellung einer Tiefgarage mit insgesamt 39 Stellplätzen.



(2. Bauabschnitt)

Nach Abschluss der gesamten Baumaßnahme verfügt „Die GWG“ in ihrem „Wohnpark Bulmke“ - zusammen mit dem bereits in der Waltraud- und Hohenzollernstraße vorhandenen Wohnungsbestand - über insgesamt 122 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



## Modernisierungstätigkeit

Die **aktivierungspflichtigen Kosten** in der Schulstraße in Wattenscheid-Leithe und in der Waldstraße in Wattenscheid-Eppendorf 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.

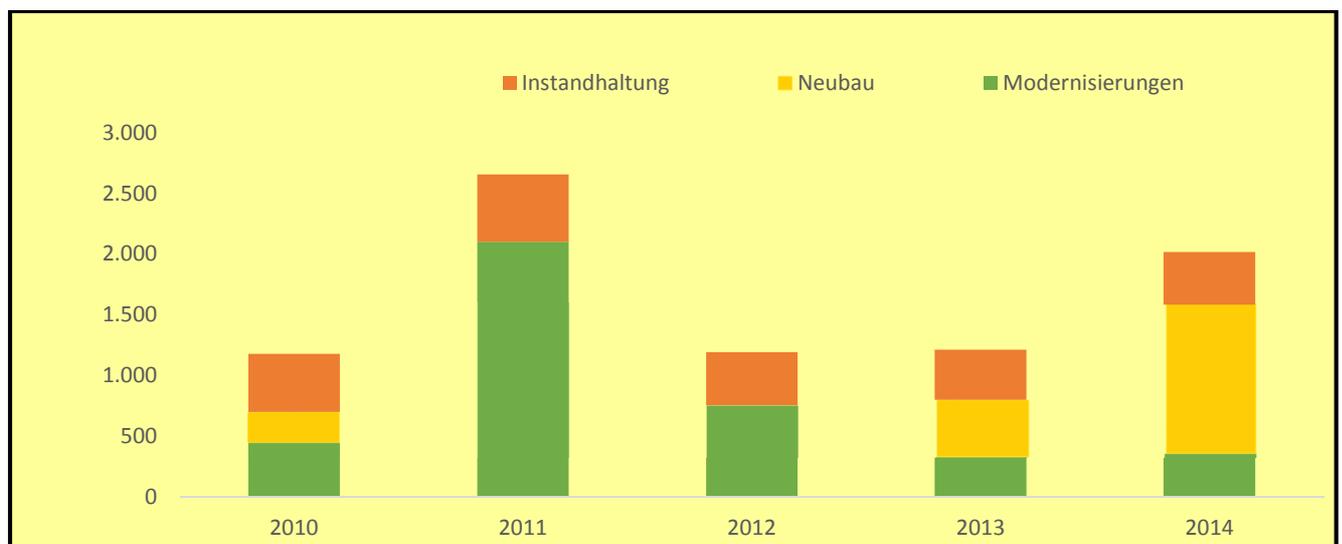
## Instandhaltung

Für die Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2014 T€ 436,1 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 393,9) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 121,2 (Vorjahr: T€ 44,1).

Für das laufende Geschäftsjahr 2015 sind insgesamt T€ 260,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) eingeplant.

## Entwicklung der Investitionen (inkl. Instandhaltung)

In den letzten 5 Jahren haben wir insgesamt rund 8,3 Mio. € in den Bestand investiert.



## 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.

In Kooperation mit den Gelsenkirchener Genossenschaften fand in 2014 der dritte gemeinsame Mitgliederausflug statt. In diesem Jahr fand dieser nicht, wie in den letzten beiden Jahren, auf dem Kanal statt, sondern die 110 Mitglieder machten sich in drei Bussen auf eine Stadtrundfahrt der besonderen Art.



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

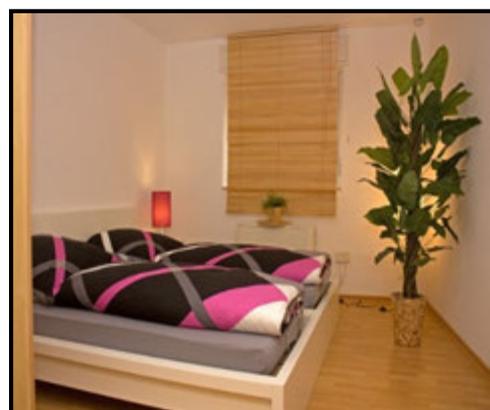
Seit Anfang 2006 ist eine Mitarbeiterin vom Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid für die „Die GWG“ und drei weitere Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften im Einsatz. Sie bietet den rat- und hilfesuchenden Genossenschaftsmitgliedern Möglichkeiten der unabhängigen Hilfestellung in den verschiedensten 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.



Zusätzlich bieten wir unseren Mitgliedern über die Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften an, auch Gästewohnungen anderer Genossenschaften zu nutzen. Hier können Sie in verschiedenen Regionen Deutschlands eine Gästewohnung auswählen, komplett möbliert und zu einem günstigen Preis.

Möglich wird dieser Service durch den deutschlandweiten Zusammenschluss von 426 Wohnungsbaugenossenschaften.  
([www.wohnungsbaugenossenschaften.de/gaestewohnungen/](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/gaestewohnungen/)).

### Vermögens- und Liquiditätslage

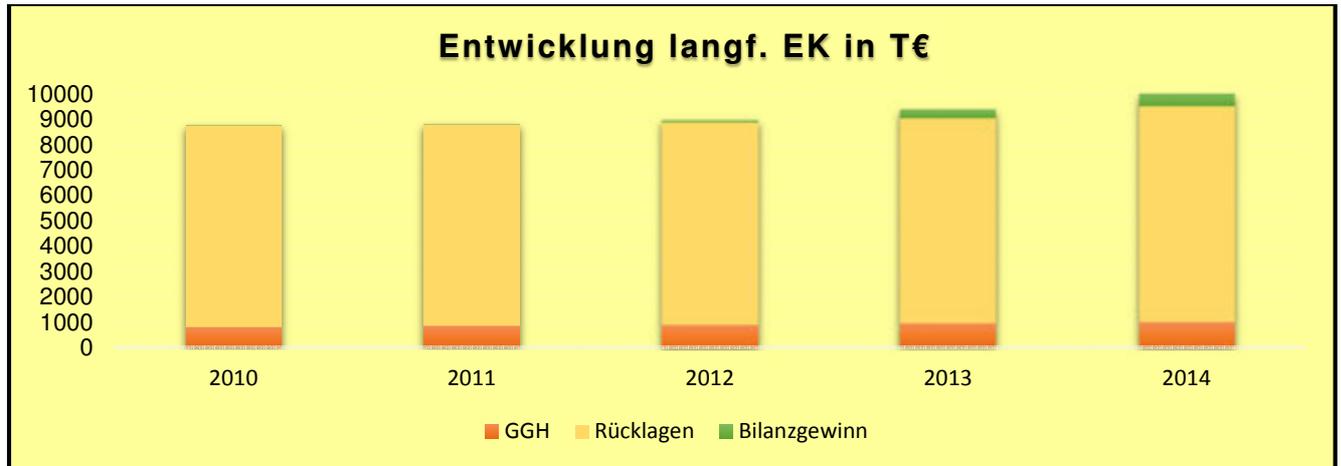
Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist der Geschäftsverlauf für das Jahr 2014 und die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft als weiterhin positiv zu bezeichnen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet. Zum 31. Dezember 2014 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2014 T€	31.12.2013 T€	Veränderung T€
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	30.787,1	30.156,1	631,0
Umlaufvermögen	1.196,8	1.305,2	- 108,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.983,9</b>	<b>31.461,3</b>	<b>522,6</b>
<b>Passiva</b>			
Langfristiges Eigenkapital	9.973,2	9.406,0	567,2
Langfristiges Fremdkapital	20.615,8	20.636,3	- 20,5
Kurzfristiges Fremdkapital	1.394,9	1.419,0	- 24,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>31.983,9</b>	<b>31.461,3</b>	<b>522,6</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 522,6 auf T€ 31.983,9 erhöht.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 567,2 auf T€ 9.973,2; die Eigenkapitalquote erhöhte sich bei gestiegener Bilanzsumme um 1,3 %-Punkte auf 31,2 %.



Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2014 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	<b>31.12.2014</b> T€	<b>31.12.2013</b> T€	<b>Veränderung</b> T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	30.788,1	30.157,9	630,2
Finanzierungsmittel	30.589,1	30.039,5	549,6
	<b>- 199,0</b>	<b>- 118,4</b>	<b>- 80,6</b>
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	2,3	2,3	0,0
Finanzierungsmittel	0,0	2,8	- 2,8
<b>Überdeckung</b>	<b>- 201,3</b>	<b>- 117,9</b>	<b>- 83,4</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.193,5	1.301,1	- 107,6
Verpflichtungen	1.394,8	1.419,0	24,2
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>- 201,3</b>	<b>- 117,9</b>	<b>- 83,4</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 2015 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

## Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.574,3 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.009,4 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 564,9 (Vorjahr: T€ 418,7).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	<b>2014 T€</b>	<b>2013 T€</b>	<b>Veränderung T€</b>
Hausbewirtschaftung	416,4	499,9	- 83,5
Sonstige Geschäftsbereiche	148,5	- 81,2	229,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>564,9</b>	<b>418,7</b>	<b>146,2</b>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung schließt das Jahr 2014 mit einem Überschuss von T€ 416,4 ab. Die Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr um T€ 83,5 resultiert bei einem Anstieg der Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen um insgesamt T€ 19,2 hauptsächlich aus Mehraufwendungen bei den Betriebskosten (+ T€ 50,8), bei den Aufwendungen für Instandhaltung (+ T€ 42,2) sowie den Verwaltungsaufwendungen (+ T€ 24,2). Ergebnisverbessernd haben sich die um T€ 27,0 gesunkenen Zinsaufwendungen ausgewirkt.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2014 schließen per Saldo mit einem positiven Ergebnis von T€ 148 ab. Ursächlich hierfür sind vorwiegend die Erträge aus Anlageverkäufen, denen u.a. Abbruchkosten für die Objekte Waltraudstraße 12 und 14, Zinsen für die Unternehmensfinanzierung sowie nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckte Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit gegenüber stehen.

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 2013 erfolgte in der Zeit vom 1. bis zum 18. Juli 2014. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2013 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 2014 einen Jahresüberschuss von € 564.937,32 aus. Nach Einstellung von € 56.493,73 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 508.443,59.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 975.760,41 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 39.030,42
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€ 469.413,17
	<b>€ 508.443,59</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.

Kai Oliver Lehmann

Udo Appelhoff

Martin Wissing

## E. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 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 fünf 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 2014 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 2013 vom 1. bis zum 18. Juli 2014 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.

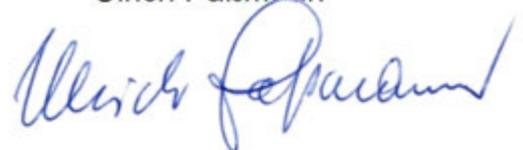
Dem Vorstand und den Mitarbeitern/innen der Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat für die gute geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

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 27. Mai 2015

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Ulrich Paßmann





## **F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014**

**Bilanz zum 31. Dezember 2014**

**Gewinn- und Verlustrechnung 2014**

**Anhang**

**Aktiva**

		<b>31.12.2014</b>	<b>31.12.2013</b>
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		2.856,99	1.281,99
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	30.453.166,66		29.559.802,30
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43		24.814,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	38.613,11		37.007,66
Anlagen im Bau	260.378,65	30.776.972,85	518.200,69
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		7.250,51	15.050,51
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>30.787.080,35</b>	<b>30.156.157,58</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.000.720,18		975.354,22
Andere Vorräte	4.811,49	1.005.531,67	5.138,81
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	18.319,77		21.223,15
Sonstige Vermögensgegenstände	38.201,62	56.541,39	29.744,21
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		123.815,62	262.024,94
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	4.061,75		4.823,15
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.862,32	10.924,07	6.861,10
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.983.893,10</b>	<b>31.461.327,16</b>

**Passiva**

		31.12.2014	31.12.2013
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	38.590,00		41.200,00
der verbleibenden Mitglieder	1.019.109,04		977.760,41
aus gekündigten Geschäftsanteilen	400,00	1.058.099,04	5.600,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 600,00 (€ 810,00)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	694.919,39		638.425,66
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 56.493,73 (€ 41.871,20)			
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 340.142,40 (€ 83.305,46)	7.789.792,11	8.484.711,50	7.449.649,71
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
Jahresüberschuss	564.937,32		418.712,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-56.493,73	508.443,59	-41.871,20
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>10.051.254,13</b>	<b>9.489.476,58</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.263.059,00		1.163.687,00
Sonstige Rückstellungen	33.400,00	1.296.459,00	32.800,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.914.496,89		19.036.796,48
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	441.387,40		450.204,89
Erhaltene Anzahlungen	1.054.127,16		1.043.365,71
Verbindlichkeiten aus Vermietung	19.477,40		19.627,13
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	192.423,67		214.321,72
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 0,00 (€ 268,00)	14.267,45	20.636.179,97	11.047,65
<b>Bilanzsumme</b>		<b>31.983.893,10</b>	<b>31.461.327,16</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2014

Umsatzerlöse	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
aus der Hausbewirtschaftung		4.009.813,37	4.026.531,26
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		25.365,96	-10.515,46
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.394,40	19.430,49
Sonstige betriebliche Erträge		503.130,55	194.787,12
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.347.792,69	1.206.967,11
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.227.911,59</b>	<b>3.023.266,30</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	382.791,34		396.812,10
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	157.130,76	539.922,10	123.383,62
davon für Altersversorgung			
€ 78.332,77 (€ 49.907,06)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		960.244,15	944.205,58
Sonstige betriebliche Aufwendungen		231.334,23	173.151,70
Erträge aus Beteiligungen		0,00	390,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		95,24	226,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		787.148,12	831.269,66
davon aus Aufzinsung			
€ 55.968,00 (€ 60.568,00)			
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>709.358,23</b>	<b>555.060,31</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.464,97	842,15
Sonstige Steuern		142.955,54	135.506,16
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>564.937,32</b>	<b>418.712,00</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		56.493,73	41.871,20
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>508.443,59</b>	<b>376.840,80</b>

## Anhang

### Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2014 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. Geringfügige Wirtschaftsgüter werden im Jahr ihres Zugangs in voller Höhe 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 2014 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 2014 in Höhe von T€ 70,0 (Vorjahr: T€ 65,0) 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 31.12.2014 aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens (Teilwertmethode, Rechnungszins 4,53 % (Vorjahr 4,88 %), 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 2014

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge Abgänge		Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2014	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		des Geschäftsjahres						
	€	€	€	€	€	€	€	€
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	21.877,82	2.439,50	0,00	0,00	0,00	21.460,33	2.856,99	864,50
<u>Sachanlagen</u>								
Grundstücke mit Wohnbauten	48.055.461,28	358.591,51	306.970,03	+ 1.481.866,10	0,00	19.135.782,20	30.453.166,66	945.901,48
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.814,43	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	259.459,05	15.083,62	0,00	0,00	0,00	235.929,56	38.613,11	13.478,17
Anlagen im Bau	518.200,69	1.224.044,06	0,00	- 1.481.866,10	0,00	0,00	260.378,65	0,00
	<b>48.857.935,45</b>	<b>1.597.719,19</b>	<b>306.970,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.371.711,76</b>	<b>30.776.972,85</b>	<b>959.379,65</b>
<u>Finanzanlagen</u>								
Beteiligungen	17.593,68	0,00	7.800,00	0,00	0,00	2.543,17	7.250,51	0,00
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>	<b>48.897.406,95</b>	<b>1.600.158,69</b>	<b>314.770,03</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19.395.715,26</b>	<b>30.787.080,35</b>	<b>960.244,15</b>

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.000.720,18 (Vorjahr: € 975.354,22) 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 € 1.019.109,04.
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	638.425,66		56.493,73	694.919,39
Andere Ergebnis- rücklagen	7.449.649,71	340.142,40		7.789.792,11

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

Interne Jahresabschlusskosten	€	2.900,00
Resturlaub	€	12.500,00
Prüfungskosten	€	15.000,00
Berufsgenossenschaft	€	3.000,00
		<hr/>
	€	<b>33.400,00</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 „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>18.914.496,89</b> (19.036.796,48)	<b>1.116.069,07</b> (1.083.923,31)	<b>3.226.782,41</b> (3.030.616,82)	<b>14.571.645,41</b> (14.922.256,35)	<b>18.542.620,82</b> (18.703.970,36)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>441.387,40</b> (450.204,89)	<b>9.199,42</b> (8.818,22)	<b>40.276,22</b> (38.790,34)	<b>391.911,76</b> (402.596,33)	<b>441.387,40</b> (450.204,89)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.054.127,16</b> (1.043.365,71)	<b>1.054.127,16</b> (1.043.365,71)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>19.477,40</b> (19.627,13)	<b>19.477,40</b> (19.627,13)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	<b>192.423,67</b> (214.321,72)	<b>192.423,67</b> (211.500,38)	<b>0,00</b> (2.821,34)			
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>14.267,45</b> (11.047,65)	<b>14.267,45</b> (11.047,65)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.636.179,97</b> (20.775.363,58)	<b>2.405.564,17</b> (2.378.282,40)	<b>3.267.058,63</b> (3.072.228,50)	<b>14.963.557,17</b> (15.324.852,68)	<b>18.984.008,22</b> (19.154.175,25)	

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In "Sonstige betriebliche Erträge" sind Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 368,1 enthalten.
2. Außerordentliche Aufwendungen sind nicht zu verzeichnen.
3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten mit T€ 55,9 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:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	3	2
<b>Technische Mitarbeiter</b>	2	0
<b>Geringfügig Beschäftigte (Reinigungskräfte)</b>	0	2

## 2. Mitgliederbewegung

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand am 01.01.2014	1419	2448
Zugang 2014	126	211
Abgang 2014	- 103	- 108
<b>Stand am 31.12.2014</b>	<b>1442</b>	<b>2551</b>

## 3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermehrt um

41.348,63 €

Die Haftsumme ist gestiegen um

9.200,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf

576.800,00 €

## 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)
Udo Appelhoff	Rentner	(eingetr. Gen.Reg. 12.01.2015)
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
Dieter Schumann	Betriebsrat	stellvertretender Schriftführer
Udo Appelhoff (bis zum 24.06.2014)	Rentner	
Siglinde Salewski (ab dem 24.06.2014)	Betriebsrätin	
Reiner Scheuplein	Busfahrer	

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

Gelsenkirchen, den 28.05.2015

Der Vorstand

## G. Kennzahlenübersicht

<b><u>Bestandszahlen</u></b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Bewirtschafteter Bestand Wohnungseinheiten Anzahl	903	905	905	905	953
Wohnfläche in qm	55.982	56.156	56.156	56.080	58.606
<b><u>Jahresabschlusskennzahlen</u></b>					
Bilanzsumme in T€	31.984	31.461	31.649	31.731	30.587
Eigenkapitalquote	31,2 %	29,9%	28,3%	27,8%	28,6%
Jahresüberschuss in T€	565	419	131	41	36
<b><u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u></b>					
Sollmieten in T€ *	3.166	3.145	3.131	3.059	3.144
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	4,71	4,67	4,65	4,55	4,47
<b><u>In Relation zur Jahressollmiete</u></b>					
Instandhaltungskosten	14,6%	12,5%	13,4%	17,6%	15,1%
Fremdkapitalzinsen	22,3%	23,3%	24,6%	25,5%	24,9%
Abschreibungen auf Sachanlagen	29,6 %	29,5%	29,5%	29,4%	28,4%
Verwaltungskosten	12,1%	11,4%	11,0%	11,0%	11,5%
Erlösschmälerungen	6,5%	6,1%	6,0%	6,2%	6,3%

\* 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](mailto:info@die-gwg.de)  
Homepage: [www.die-gwg.de](http://www.die-gwg.de)

Finde dein Zuhause.