Die GWG
Genossenschaftliches Wohnen in
Gelsenkirchen und Wattenscheid eG
Grenzstraße 181
45881 Gelsenkirchen

Geschäftsbericht 2015

Finde dein Zuhause.

Inhaltsverzeichnis

A. **Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft** **2 - 4**

B. **Darstellung des Geschäftsverlaufs** **4 - 20**

C. **Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG** **21**

D. **Gewinnverwendungsvorschlag** **21**

E. **Bericht des Aufsichtsrates** **22**

F. **Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015** **23 - 35**

- **Bilanz zum 31. Dezember 2015**
- **Gewinn- und Verlustrechnung 2015**
- **Anhang**

G. **Kennzahlenübersicht** **36**

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

Aufbau und Organisation der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Oberstes Organ der Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Aufsichtsrat

Kontroll- und Beratungsorgan, Förderung der Geschäftsführung

Ulrich Paßmann (Vorsitzender)
Thomas Ferley
Gerhard Kirsch (bis zum 23.6.2015)
Siglinde Salewski
Reiner Scheuplein
Dieter Schumann

Vorstand

Vertretungs-, Leitungs- und Geschäftsführungsorgan

Kai Oliver Lehmann (hauptamtlich)
Udo Appelhoff (seit dem 1.1.2015)
Martin Wissing

Empfang und Sekretariat

Christiane Vazquez

Kaufmännischer Bereich

Rechnungswesen, Personal, Mitglieder, Mahn- und Klagewesen

Eva Heuer

Marion Gaudian

Technik und Hausverwaltung

Instandhaltung, Sanierung, Neubau, Vermietung

Thomas Büngener

Jürgen Kaminski (bis zum 30.11.15)

Yunus Emre Sönmez

Christiane Vazquez

Auszubildende

Isabell Nowak (seit dem 1.8.2015)

Handwerker

Rolf Mainers

Reinigungskräfte

Am 23. Juni 2015 fand im Günnigfelder Wichernhaus die 90. ordentliche Mitgliederversammlung der „Die GWG“ statt. Die Versammlung stellte den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 fest, erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2014 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 2013) zustimmend zur Kenntnis.

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch für das Geschäftsjahr 2015 konnte unsere Genossenschaft ihre Unternehmensziele erreichen und damit eine positive Bilanz ziehen. Die „Die GWG“ ist für die Zukunft gut aufgestellt, denn die Genossenschaft hat auch in 2015 erneut zielgerichtet in die Erneuerung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes investiert.

Unverändert hat der Wohnungsmarkt in vielen Regionen des Ruhrgebietes mit strukturellen Problemen zu kämpfen. Dieser Trend hat sich in 2015 aufgrund von Bevölkerungszuwanderungen, wobei sich die eigentlichen Flüchtlingszuströme noch gar nicht ausgewirkt haben, etwas abgeschwächt und in den Kommunen Bochum und Gelsenkirchen zu leicht gestiegenen Einwohnerzahlen geführt.

Trotzdem 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 sowie der kommunal gesteuerten Betriebskosten, 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 bestandsersetzenden 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 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, Einkaufsservice usw., um somit unseren Mitgliedern ein selbstbestimmtes Wohnen bis ins hohe Alter zu ermöglichen.

Das Geschäftsjahr 2015 ist für unsere Genossenschaft zufriedenstellend verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.079,0 erhöht.
Das langfristige Eigenkapital hat sich dabei um T€ 485,5 auf T€ 10.458,7 erhöht; die Eigenkapitalquote verringerte sich, aufgrund der deutlich gestiegenen Bilanzsumme, um 0,5 %-Punkte auf 30,7 %.

Im Geschäftsjahr 2015 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 523,8 erwirtschaftet.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2015 insgesamt T€ 2.828,6 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:

		31.12.2015	**31.12.2014**
Wohnungen:		878	903
Gewerbeeinheiten:		11	11
Gästewohnung:		1	1
Garagen:		175	179
Wohnfläche:	qm	54.326,21	55.982,11
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	773,67	773,67
Grundstücksfläche:	qm	108.586,50	111.618,50

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

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der „Die GWG“ beträgt in Gelsenkirchen 59,98 (Vorjahr: 60,78 qm). In Wattenscheid hat sich die durchschnittliche Wohnfläche um 0,15 qm auf 62,67 qm erhöht.

Dabei gliedert sich der Gesamtbestand Ende 2015 wie folgt:

		Gelsenkirchen	Wattenscheid
Wohnungen:		260	618
(davon öffentlich gefördert):		(14)	(7)
Gewerbeeinheiten:		3	8
Gästewohnung:		1	-
Garagen:		45	130
Wohnfläche:	qm	15.593,90	38.732,31
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	366,61	407,06
Grundstücksfläche (bebaut):	qm	23.570,50	85.016,00

Im Berichtsjahr wurden im Rahmen der Portfoliobereinigung unseres Bestandes vier sanierungsbedürftige Häuser mit 13 Wohnungen in Gelsenkirchen-Schalke, Theodorstraße 31 bis 37, sowie drei sanierungsbedürftige Häuser mit sieben Wohnungen und vier Garagen in Wattenscheid-Eppendorf, Eppendorfer Straße 40 bis 44, veräußert.

Weiterhin erfolgte der Abriss eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt fünf Wohnungen in der Aschenbruchstraße 39 in Wattenscheid-Günnigfeld.

Am 31. Dezember 2015 standen insgesamt 78 Wohnungen (Vorjahr: 89 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 8,8 % (Vorjahr: 9,8 %) entspricht.

Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation zum 31. Dezember 2015 wie folgt dar:

Gründe	Anzahl	Anteil in %
Wohnungen, die sich in oder kurz vor der Modernisierungsphase befinden	6	7,7
Wohnungen in Häusern, die zum Abriss bzw. Verkauf anstehen	56	71,9
Wohnungen, die aufgrund ihrer schlechten Ausstattung schwer vermietbar sind	8	10,2
vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualität	8	10,2
Gesamt	**78**	**100,0**

Die Wohnungen in den Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen zum Großteil die Objekte in der Waltraudstraße 8 und 10 in Gelsenkirchen-Bulmke sowie die Häuser Am Hottenborn 15 bis 19 in Wattenscheid-Westenfeld.
Weiterhin wird zurzeit überprüft, ob sich eine zukunftsorientierte Sanierung der Objekte im Hirschweg 2 bis 14 wirtschaftlich darstellen lässt oder ein Abriss mit anschließenden Neubau von barrierearmen und preisgünstigen Wohnungen die sinnvollere Alternative darstellt.

Am Hottenborn 17 – 19

Waltraudstraße 8 und 10

Hirschweg 2

Im Berichtsjahr 2015 fanden 81 Wohnungswechsel (Vorjahr: 81) statt. Die Gründe für einen Wohnungswechsel werden im nachfolgenden Schaubild dargestellt:

Gründe für einen Wohnungswechsel	Anzahl	Anteil in %
Veränderung der privaten Lebens-situation (Scheidung u.a.)	19	23,5
Tod oder Wechsel ins Alten- oder Pflegeheim	15	18,5
Kündigung aufgrund der Wohnungs-größe (zu groß oder zu klein)	12	14,8
Wechsel des Wohnortes	10	12,3
Erwerb von Eigentum	7	8,7
Umzug im Bestand (ohne Abriss)	6	7,4
Zwangsräumung bzw. fristlose Kündigung durch die Genossenschaft	4	4,9
Streit mit Nachbarn oder unzufrieden mit der Genossenschaft	1	1,2
Sonstige Gründe	7	8,7
Gesamt	**81**	**100,0**

Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 878 Wohnungen) erhöhte sich geringfügig von 9,0 % im Jahr 2014 auf 9,2 % im Jahr 2015.

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 2014 von T€ 4.009,8 um T€ 58,2 auf T€ 4.068,0

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete der „Die GWG“ von 4,71 € auf 4,87 € pro Quadratmeter Mietfläche bzw. um 3,4 % erhöht. Dieser Anstieg resultiert vornehmlich aus neu festgesetzten Mieten im Anschluss von Modernisierungsmaßnahmen sowie aus ganzjährigen Auswirkungen aus 2014 u.a. betreffend die Erstvermietung der Neubaumaßnahme „Waltraudstraße 12“ im Oktober 2014.

Die Erlösschmälerungen, sowohl aufgrund des bewussten Leerstandes bei zum Abriss vorgesehenen Objekten, aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten als auch wegen Modernisierung, betrugen insgesamt T€ 276,5 gegenüber T€ 280,8 im Jahr 2014. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.340 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 6,4 % gegenüber 6,5 % im Vorjahr.

Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Die „Die GWG“ hat in 2015 die Bau- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 2.828,6 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand investiert. Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

	T€
Neubau Waltraudstraße 10	2.467,5
Wohnungseinzelmodernisierungen	235,8
Energetische Sanierung Lohmühlenstraße 51 und 53	54,9
Restkosten Waltraudstraße 12	35,2
Aktivierungspflichtige Modernisierungsarbeiten Im Peddenkamp 10, in Wattenscheid-Günnigfeld sowie in der Kurfürstenstraße 29 und im Laarmannshof 2, in Gelsenkirchen-Feldmark	28,9
Außenanlagen	5,3
Neubau Waltraudstraße 8	1,0
Gesamt	**2.828,6**

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.

Bei der Ausstattung und beim Zuschnitt der Räume haben wir uns dabei an die Bedürfnisse einer älterwerdenden 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 enorme Nachfrage nach den noch nicht fertiggestellten Wohnungen bestätigte uns, dass wir damit ein stark nachgefragtes Segment bedienen.

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 rollstuhlfahrergerechte Erdgeschosswohnungen), einer Begegnungsstätte für unsere Mitglieder sowie die Teilfertigstellung 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, von denen dann 67 (54,9 %) altengerecht ausgestattet sind.

Herzstück und Mittelpunkt des „Wohnparks Bulmke“ bildet eine Begegnungsstätte mit großem Gemeinschaftsraum. Für die „Die GWG“ ist es das erste Mal, dass Räume eigens für die Verwendung als Quartiersräume genutzt werden. Diese Begegnungsstätte soll dann als Anlaufstelle und für gemeinsame Aktivitäten allen Genossenschaftsmitgliedern in der Waltraud- und in der Hohenzollernstraße zur Verfügung stehen. Dort wird dann auch ab Mai 2016 unser „Kümmerer“ Herr Jörg Klimmek tageweise als Ansprechpartner zur Verfügung stehen.

Wohnpark Bulmke

Waltraudstraße 8 - 12

Finde dein Zuhause.

Modernisierungstätigkeit

An zwei Häusern in der Lohmühlenstraße 51 und 53 in Gelsenkirchen wurden energieeinsparende Maßnahmen (Dämmung der Giebelseiten und der obersten Geschossdecke) durchgeführt. Darüber hinaus wurden das Dach, die Haustüranlage sowie die Treppenhausfenster erneuert und die Balkone saniert. Die daraus resultierenden Fremdkosten wurden den Instandhaltungsaufwendungen zugerechnet.

(vor der Modernisierung)

(nach der Modernisierung)

Die **aktivierungspflichtigen Kosten** im Peddenkamp in Wattenscheid-Günnigfeld sowie in der Kurfürstenstraße und im Laarmannshof in Gelsenkirchen-Feldmark betreffen den erstmaligen Einbau von Gaszentralheizungen. Im Zuge des Einbaus wurden insgesamt fünf 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.

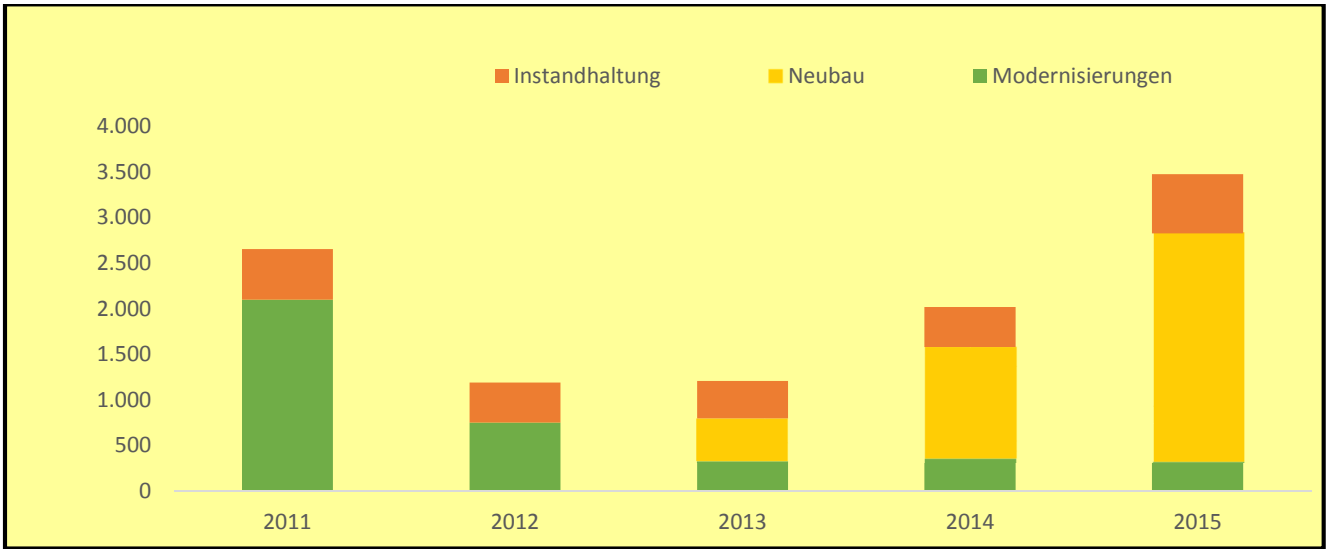
Instandhaltung

Für die Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2015 T€ 649,1 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 436,1) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 35,3 (Vorjahr: T€ 121,2).

Für das laufende Geschäftsjahr 2016 sind insgesamt T€ 300,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) eingeplant.

Entwicklung der Investitionen (inkl. Instandhaltung)

In den letzten 5 Jahren haben wir insgesamt rund 10,5 Mio. € in den Bestand investiert.



Personalangelegenheiten

Im Kreise der Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen wurde Herr Jürgen Kaminski Ende November 2015 in den wohlverdienten Ruhestand verabschiedet. 18 Jahre war Herr Kaminski in den Bereichen Vermietung und Wohnungsübergabe- und abnahme aktiv. Ebenso war er der Ansprechpartner und Koordinator für unsere Handwerker. Für die geleistete Arbeit entrichten wir Herrn Kaminski ein herzliches Dankeschön.

Da auch in den nächsten Jahren einige altersbedingte Abgänge verkraftet werden müssen, legt die „Die GWG“ großen Wert auf die Ausbildung von eigenem Nachwuchs, um diese Lücke schon frühzeitig zu schließen.

Seit dem 1. August 2015 absolvieren Frau Isabell Nowak und Frau Valeria Kovalova eine Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Die Ausbildung erfolgt in Kooperation mit der Baugenossenschaft Recklinghausen eG.

(von links nach rechts): C. Vazquez, E. Heuer, J. Kaminski, K. Lehmann, M. Gaudian und E. Sönmez

(von links nach rechts): H. Gerritzmann, V. Kovalova, E. Heuer, I. Nowak und K. Lehmann

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 2015 der fünfte gemeinsame Mitgliederausflug statt.
Diesmal gab‘s eine Busfahrt in die Hattinger Altstadt mit anschließender Rundfahrt auf dem Kemnader See.

(Stadtführung durch die Altstadt von Hattingen)

(Schiffsfahrt auf dem Kemnader See)

Kooperation mit dem Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid

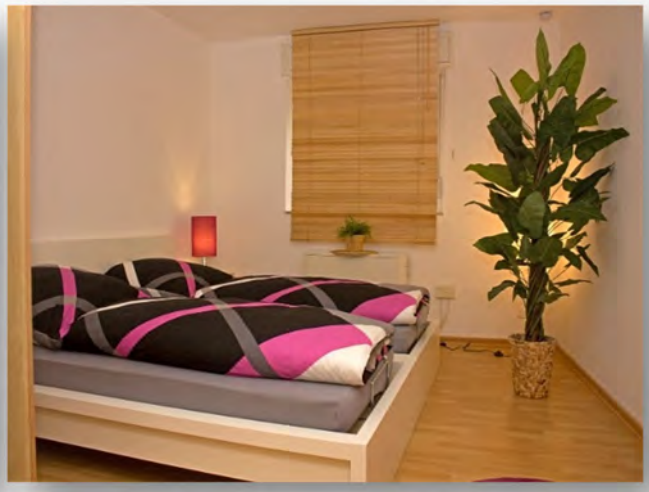
Seit Anfang 2006 ist Frau Katharina Polonski vom Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid für die „Die GWG“ und drei weitere Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften im Einsatz. Sie bietet den rat- und hilfesuchenden Genossenschaftsmitgliedern Möglichkeiten der unabhängigen Hilfestellung in den verschiedensten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

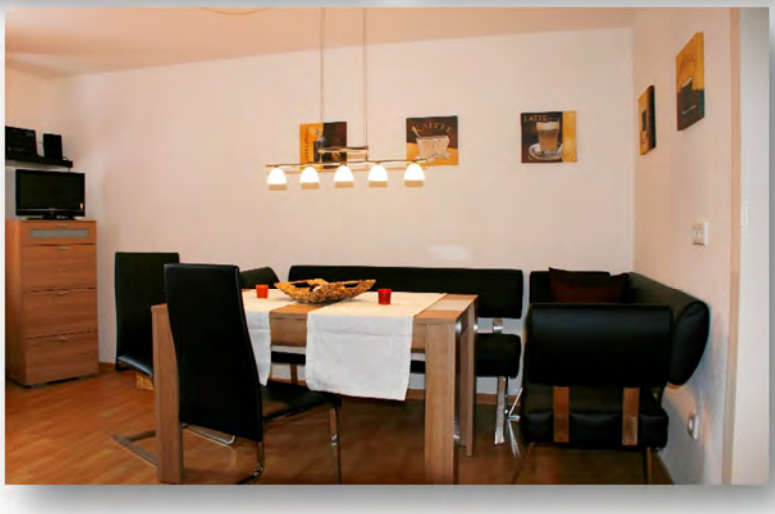
Kooperation mit der Diakonie Ruhr Wohnen gemeinnützige GmbH

Im Rahmen dieses Kooperationsprojektes mit der Diakonie Ruhr Wohnen gemeinnützige GmbH betreibt der Fachdienst „Betreutes Wohnen“ zwei 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).

Vermögens- und Liquiditätslage

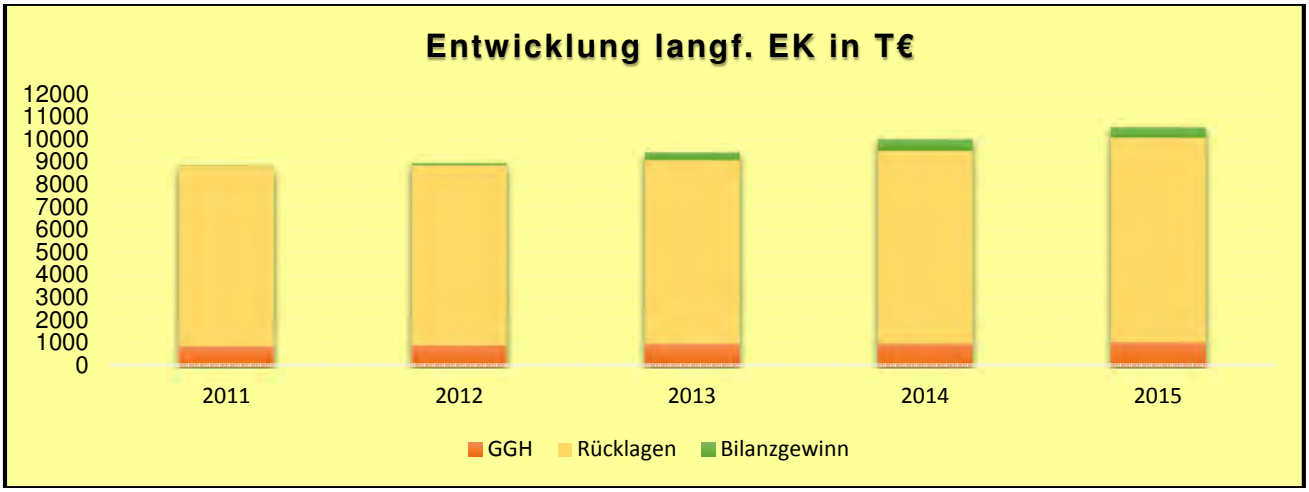
Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist der Geschäftsverlauf für das Jahr 2015 und die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft als weiterhin positiv zu bezeichnen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet. Zum 31. Dezember 2015 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€	Veränderung T€
Aktiva			
Anlagevermögen	32.473,9	30.787,1	1.686,8
Umlaufvermögen	1.589,0	1.196,8	392,2
Bilanzsumme	**34.062,9**	**31.983,9**	**2.079,0**
Passiva			
Langfristiges Eigenkapital	10.458,7	9.973,2	485,5
Langfristiges Fremdkapital	22.001,8	20.615,8	1.386,0
Kurzfristiges Fremdkapital	1.602,4	1.394,9	207,5
Bilanzsumme	**34.062,9**	**31.983,9**	**2.079,0**

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.079,0 auf T€ 34.062,9 erhöht.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 485,5 auf T€ 10.458,7; die Eigenkapitalquote verringerte sich dabei, aufgrund der im Verhältnis zum Eigenkapital deutlich gestiegenen Bilanzsumme, um 0,5%-Punkte auf 30,7 %.



Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2015 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2015 T€	31.12.2014 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	32.474,2	30.788,1	1.686,1
Finanzierungsmittel	32.460,5	30.589,1	1.871,4
	- 13,7	**- 199,0**	**185,3**
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	2,3	2,3	0,0
Finanzierungsmittel	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	**- 16,0**	**- 201,3**	**185,3**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.586,4	1.193,5	392,9
Verpflichtungen	1.602,4	1.394,8	207,6
Stichtagsliquidität	**- 16,0**	**- 201,3**	**185,3**

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 2016 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.678,5 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.154,7 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 523,8 (Vorjahr: T€ 564,9).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2015 T€	2014 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	244,0	416,4	- 172,4
Sonstige Geschäftsbereiche	279,8	148,5	131,3
Jahresüberschuss	**523,8**	**564,9**	**- 41,1**

Im Bereich der Hausbewirtschaftung schließt das Jahr 2015 mit einem Überschuss von T€ 244,0 ab. Die Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr um T€ 172,4 resultiert bei einem Anstieg der Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen um insgesamt T€ 48,3 hauptsächlich aus Mehraufwendungen bei den Aufwendungen für Instandhaltung (+ T€ 213,0) sowie bei den Verwaltungsaufwendungen (+ T€ 44,7). Ergebnisverbessernd haben sich die um T€ 74,9 gesunkenen Zinsaufwendungen ausgewirkt.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2015 schließen per Saldo mit einem positiven Ergebnis von T€ 279,8 ab. Ursächlich hierfür sind vorwiegend die Erträge aus Anlageverkäufen, denen u.a. Abbruchkosten für das Objekt Aschenbruch 39, 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 2014 erfolgte in der Zeit vom 23. September bis zum 22. Oktober 2015. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2014 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 2015 einen Jahresüberschuss von € 523.787,38 aus. Nach Einstellung von € 52.378,74 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 471.408,64.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 1.015.509,04 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€	40.620,36
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€	430.788,28
	€	**471.408,64**

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 2015 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. Die Angelegenheiten der Genossenschaft wurden in einer Sitzung 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 2015 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 2014 vom 23. September 2015 bis zum 22. Oktober 2015 durchgeführt. Gemäß § 57 Abs. 4 GenG wurde der Aufsichtsrat vom Prüfungsverband mündlich über das voraussichtliche Ergebnis der Prüfung unterrichtet. Nach dem Ergebnis der Prüfung werden die Geschäfte unserer Genossenschaft ordnungsgemäß geführt. Die Organe der Genossenschaft sind nach den Feststellungen des Verbandes ihren nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten nachgekommen. Der Aufsichtsrat hat in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand am 02. Februar 2015 den Prüfungsbericht beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Vorstand und den MitarbeiterInnen 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 31. Mai 2016

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Ulrich Paßmann

F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015

Bilanz zum 31. Dezember 2015

Gewinn- und Verlustrechnung 2015

Anhang

Aktiva

Anlagevermögen	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.859,91	2.856,99
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	29.683.657,95		30.453.166,66
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43		24.814,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	27.539,03		38.613,11
Anlagen im Bau	2.728.820,71	32.464.832,12	260.378,65
Finanzanlagen			
Beteiligungen		7.250,00	7.250,51
Anlagevermögen gesamt		**32.473.942,03**	**30.787.080,35**
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.016.238,75		1.000.720,18
Andere Vorräte	5.393,33	1.021.632,08	4.811,49
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.734,46		18.319,77
Sonstige Vermögensgegenstände	25.147,31	40.881,77	38.221,62
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		516.787,09	123.815,62
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	3.300,35		4.061,75
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.388,27	9.688,62	6.862,32
Bilanzsumme		**34.062.931,59**	**31.983.893,10**

Passiva

	€	31.12.2015 €	31.12.2014 €
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.400,00		38.590,00
der verbleibenden Mitglieder	1.021.464,20		1.019.109,04
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.071.864,20	400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 400,00 (€ 600,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 52.378,74 (€ 56.493,73)	747.298,13		694.919,39
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 469.413,17 (€ 340.142,40)	8.259.205,28	9.006.503,41	7.789.792,11
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	523.787,38		564.937,32
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-52.378,74	471.408,64	-56.493,73
Eigenkapital insgesamt		**10.549.776,25**	**10.051.254,13**
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.436.048,00		1.263.059,00
Sonstige Rückstellungen	33.200,00	1.469.248,00	33.400,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.136.660,00		18.914.496,89
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	432.188,76		441.387,40
Erhaltene Anzahlungen	1.047.136,61		1.054.127,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.096,40		19.477,40
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	395.633,45		192.423,67
Sonstige Verbindlichkeiten	14.192,12	22.043.907,34	14.267,45
Bilanzsumme		**34.062.931,59**	**31.983.893,10**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2015

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.067.975,78	4.009.813,37
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		15.518,57	25.365,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		35.718,66	37.394,40
Sonstige betriebliche Erträge		559.286,10	503.130,55
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.454.424,84	1.347.792,69
Rohergebnis		**3.224.074,27**	**3.227.911,59**
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	402.615,02		382.791,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	235.283,87	637.898,89	157.130,76
davon für Altersversorgung € 152.020,89 (€ 78.332,77)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		977.486,00	960.244,15
Sonstige betriebliche Aufwendungen		214.459,90	231.334,23
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22,66	95,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		718.048,12	787.148,12
davon aus Aufzinsung € 56.444,00 (€ 55.968,00)			
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**676.204,02**	**709.358,23**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.187,02	1.464,97
Sonstige Steuern		151.229,62	142.955,54
Jahresüberschuss		**523.787,38**	**564.937,32**
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		52.378,74	56.493,73
Bilanzgewinn		**471.408,64**	**508.443,59**

Anhang

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 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 Vogelspoth“ 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.

Unter den „Unfertigen Leistungen“ wurden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten, umlagefähigen Betriebskosten – mit einem Ausfallrisikoabschlag für das Geschäftsjahr 2015 in Höhe von T€ 66,0 (Vorjahr: T€ 70,0) 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 Vermögens-

gegenstände“ 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 31.12.2015 aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens (Teilwertmethode, Rechnungszins 3,89 % (Vorjahr 4,53 %), 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 2015

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2015	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	**24.317,32**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**22.457,41**	**1.859,91**	**997,08**
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	49.588.948,86	360.123,67	599.570,44	0,00	0,00	19.665.844,14	29.683.657,95	962.655,27
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	24.814,43	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	274.542,67	2.759,57	0,00	0,00	0,00	249.763,21	27.539,03	13.833,65
Anlagen im Bau	260.378,65	2.468.442,06	0,00	0,00	0,00	0,00	2.728.820,71	0,00
	50.148.684,61	**2.831.325,30**	**599.570,44**	**0,00**	0,00	**19.915.607,35**	**32.464.832,12**	**976.488,92**
Finanzanlagen								
Beteiligungen	**9.793,68**	**0,00**	**2.543,68**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**7.250,00**	**0,00**
Anlagevermögen insgesamt	**50.182.795,61**	**2.831.325,30**	**602.114,12**	**0,00**	0,00	**19.938.064,76**	**32.473.942,03**	**977.486,00**

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.016.238,75 (Vorjahr: € 1.000.720,18) 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 € 1.021.464,20.

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	694.919,39		52.378,74	747.298,13
Andere Ergebnis-rücklagen	7.789.792,11	469.413,17		8.259.205,28

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

Interne Jahresabschlusskosten	€	2.900,00
Resturlaub	€	12.300,00
Prüfungskosten	€	15.000,00
Berufsgenossenschaft	€	3.000,00
	€	**33.200,00**

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	**20.136.660,00** (18.914.496,89)	**1.324.959,98** (1.116.069,07)	**3.358.177,34** (3.226.782,41)	**15.453.522,68** (14.571.645,41)	**19.583.843,13** (18.542.620,82)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	**432.188,76** (441.387,40)	**11.222,33** (9.199,42)	**57.083,46** (40.276,22)	**363.882,97** (391.911,76)	**432.188,76** (441.387,40)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	**1.047.136,61** (1.054.127,16)	**1.047.136,61** (1.054.127,16)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**18.096,40** (19.477,40)	**18.096,40** (19.477,40)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	**395.633,45** (192.423,67)	**395.633,45** (192.423,67)				
Sonstige Verbindlichkeiten	**14.192,12** (14.267,45)	**14.192,12** (14.267,45)				
Gesamtbetrag	**22.043.907,34** (20.636.179,97)	**2.811.240,89** (2.405.564,17)	**3.415.260,80** (3.267.058,63)	**15.817.405,65** (14.963.557,17)	**20.016.031,89** (18.984.008,22)	

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. In "Sonstige betriebliche Erträge" sind Buchgewinne aus dem Verkauf von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 509,0 enthalten.

2. Außerordentliche Aufwendungen sind nicht zu verzeichnen.

3. Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhalten mit T€ 56,4 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.

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

Weiterhin wird seit dem 1. August 2015 eine Auszubildende beschäftigt.

2. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2015	1442	2551
Zugang 2015	120	157
Abgang 2015	- 112	- 153
Stand am 31.12.2015	**1450**	**2555**

3. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermehrt um 2.355,16 €

   Die Haftsumme ist gestiegen um 3.200,00 €

   Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 580.000,00 €

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 (bis zum 23.06.2015)	Rentner	stellv. Vorsitzender
Siglinde Salewski	Betriebsrätin	stellv. Vorsitzender
Thomas Ferley	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Schriftführer
Dieter Schumann	Betriebsrat	stellvertretender Schriftführer
Reiner Scheuplein	Busfahrer	

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

Gelsenkirchen, den 31.05.2016

Der Vorstand

G. Kennzahlenübersicht

Bestandszahlen	**2015**	**2014**	**2013**	**2012**	**2011**
Bewirtschafteter Bestand Wohnungseinheiten Anzahl	878	903	905	905	905
Wohnfläche in qm	54.326	55.982	56.156	56.156	56.080
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme in T€	34.063	31.984	31.461	31.649	31.731
Eigenkapitalquote	30,7 %	31,2 %	29,9%	28,3%	27,8%
Jahresüberschuss in T€	524	565	419	131	41
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmieten in T€ *	3.177	3.166	3.145	3.131	3.059
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	4,87	4,71	4,67	4,65	4,55
In Relation zur Jahressollmiete					
Instandhaltungskosten	20,4%	14,6%	12,5%	13,4%	17,6%
Fremdkapitalzinsen	19,9%	22,3%	23,3%	24,6%	25,5%
Abschreibungen auf Sachanlagen	30,1 %	29,6 %	29,5%	29,5%	29,4%
Verwaltungskosten	13,5%	12,1%	11,4%	11,0%	11,0%
Erlösschmälerungen	6,4%	6,5%	6,1%	6,0%	6,2%

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

Finde dein Zuhause.