

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

Geschäftsbericht 2016



Finde dein Zuhause.

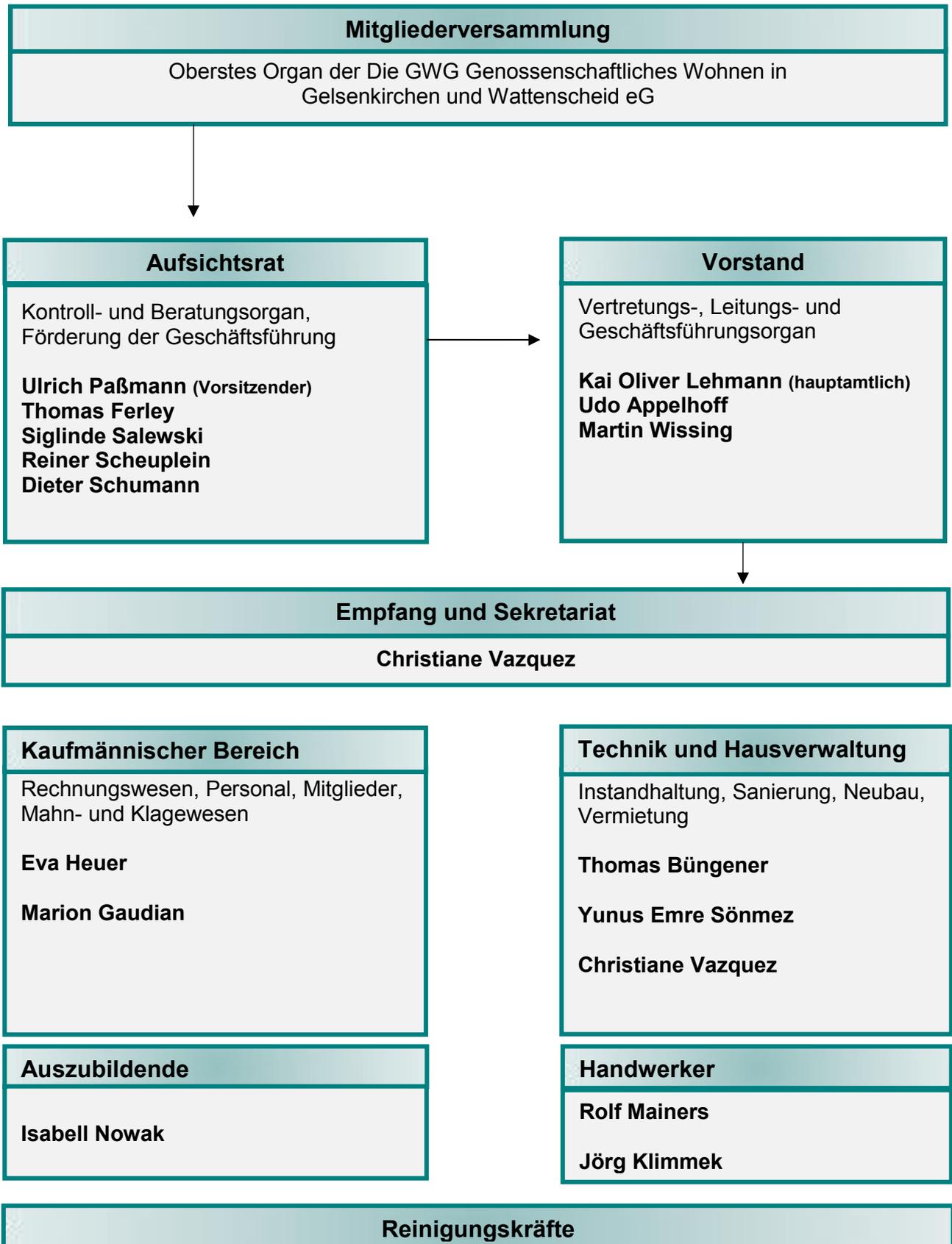
Inhaltsverzeichnis

A.	Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft	2 - 4
B.	Darstellung des Geschäftsverlaufs	4 - 22
C.	Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG	23
D.	Gewinnverwendungsvorschlag	23
E.	Bericht des Aufsichtsrates	24
F.	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016	25 - 37
	<ul style="list-style-type: none">- Bilanz zum 31. Dezember 2016- Gewinn- und Verlustrechnung 2016- Anhang	
G.	Kennzahlenübersicht	38

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



Am 29. Juni 2016 fand im Begegnungszentrum der AWO Gelsenkirchen die 91. ordentliche Mitgliederversammlung der „Die GWG“ statt. Die 119 anwesenden Mitglieder stellten den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 fest, erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2015 und führten 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 2014) zustimmend zur Kenntnis.



Mitgliederversammlung 29.6.2016



(v. l. n. r.): K. Lehmann, U. Paßmann.

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 erneut zielgerichtet in die Erneuerung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes investiert.

Unverändert hat der Wohnungsmarkt in vielen Regionen des Ruhrgebietes mit strukturellen Problemen zu kämpfen. Allerdings zeichnet sich nach jahrelang rückläufigen Zahlen und anderslautenden Prognosen im Ruhrgebiet eine Trendwende hin zu einer wieder wachsenden Bevölkerung ab. Zum zweiten Mal in Folge stieg innerhalb der Grenzen des Regionalverbandes Ruhr (RVR) im letzten Jahr die Einwohnerzahl. Das ergaben Berechnungen der IT.NRW – Geschäftsbereich Statistik -.

Dieser Trend ist auch nicht allein der aktuellen Flüchtlingswelle geschuldet. Experten glauben, dass die seit längerem in anderen Ballungsgebieten wie München oder Frankfurt zu beobachtende Renaissance der Städte inzwischen auch das Ruhrgebiet erreicht hat, wenn auch mit geringeren Zuwachsraten. Insbesondere die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte wird, entsprechend den Entwicklungen der vergangenen Jahre,

auch in Zukunft weiter zunehmen. Große Haushalte und auch Kleinfamilien werden aber fast überall weniger.

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 im Allgemeinen 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.

In diesem Zusammenhang haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, dass bis 2020 ca. 10 % unseres Bestandes altengerecht sein soll.

Mit der für Ende 2017 geplanten Fertigstellung der Neubaumaßnahme im „Wohnpark Bulmke“ kommen wir diesem Ziel schon etwas näher. Insgesamt bewirtschaften wir dann in dem Quartier 67 altengerechte Wohnungen. Weitere ähnliche Projekte werden dann in den nächsten Jahren folgen.

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 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.

Auch die Errichtung von weiteren Begegnungsstätten in unseren größeren Siedlungen, analog der in 2016 eröffneten Einrichtung im „Wohnpark Bulmke“, soll soziale Kontakte ermöglichen und der Vereinsamung (vor allem älterer und alleinstehender Mitglieder) entgegenwirken.

Das Geschäftsjahr 2016 ist für unsere Genossenschaft gut verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.058,6 erhöht.

Das langfristige Eigenkapital hat sich dabei um T€ 1.101,4 auf T€ 11.560,1 erhöht; die Eigenkapitalquote erhöhte sich dabei, trotz der deutlich gestiegenen Bilanzsumme, um 1,3 %-Punkte auf 32,0 %.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 1.123,8 erwirtschaftet.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2016 insgesamt T€ 2.111,3 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand investiert.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

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

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

		31.12.2016	31.12.2015
Wohnungen:		853	877
Gewerbeeinheiten:		10	11
Gästewohnung:		0	1
Begegnungsstätte:		1	0
Garagen:		203	175
Wohnfläche:	qm	53.246,72	54.270,43
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	823,57	808,00
Grundstücksfläche:	qm	105.880,50	108.586,50

Außerdem verfügt die „Die GWG“ über 4.398 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der „Die GWG“ beträgt in Gelsenkirchen 61,76 (Vorjahr: 59,98 qm). In Wattenscheid hat sich die durchschnittliche Wohnfläche um 0,01 qm auf 62,67 qm verringert.

Dabei gliedert sich der Gesamtbestand Ende 2016 wie folgt:

		Gelsenkirchen	Wattenscheid
Wohnungen:		235	618
(davon öffentlich gefördert):		(14)	(7)
Gewerbeeinheiten:		3	7
Begegnungsstätte/ Gästewohnung:		1	1
Garagen:		73	130
Wohnfläche:	qm	14.514,44	38.732,28
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	438,16	385,41
Grundstücksfläche (bebaut):	qm	20.864,50	85.016,00

In Gelsenkirchen verringerte sich der Wohnungsbestand gegenüber dem Jahr 2015 um insgesamt 25 Wohnungen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 14. Dezember 2016 wurden die Häuser Knappschaftshof 1 bis 7 und Bühlweg 7 und 8 mit insgesamt 44 Wohnungen sowie eine Gästewohnung in Gelsenkirchen-Ückendorf verkauft. Der wirtschaftliche Übergang erfolgte Ende 2016. Mit dem Erwerber konnten zugunsten der Bestandsmieter großzügige Sozialklauseln vereinbart werden. Aus dem Verkauf, der auf Grund von langfristigen Bestandsüberlegungen erfolgte, ergibt sich ein Buchgewinn von 1.026,3 T€. Der Buchgewinn wird reinvestiert und dient somit zur Finanzierung des umfangreichen und notwendigen Modernisierungs- und Neubauprogramms.

Weiterhin erfolgte der Abriss zweier Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 12 Wohnungen in der Waltraudstraße 8 und 10 in Gelsenkirchen-Bulmke.

Bestanderhöhend wirkte sich die Fertigstellung der Neubaumaßnahme Waltraudstraße 10 inklusive der Teilfertigstellung der Tiefgarage aus. Insgesamt erhöhte sich der Bestand dadurch um 31 Wohnungen (davon zwei Rollstuhlfahrerwohnungen), eine Begegnungsstätte sowie 28 Tiefgaragenstellplätze.

In Bochum-Wattenscheid wird eine vormalige Gewerbeeinheit nun zu Wohnzwecken genutzt.

Am 31. Dezember 2016 standen insgesamt 65 Wohnungen (Vorjahr: 78 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 7,6 % (Vorjahr: 8,8 %) entspricht.

Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation zum 31. Dezember 2016 wie folgt dar:

Gründe	Anzahl	Anteil in %
Wohnungen, die sich in oder kurz vor der Modernisierungsphase befinden	8	12,3
Wohnungen in Häusern, die zum Abriss anstehen	35	53,8
Wohnungen, die aufgrund ihrer schlechten Ausstattung schwer vermietbar sind	10	15,4
vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualität	12	18,5
Gesamt	65	100,0

Die Wohnungen in den Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen zum Großteil die Häuser Am Hottenborn 15 bis 19 in Wattenscheid-Westenfeld, welche im April 2017 abgerissen wurden, sowie die Objekte im Hirschweg 2, 4 und 10 bis 14, bei denen ein Abriss mit anschließendem Neubau von barrierearmen und preisgünstigen Wohnungen vom Aufsichtsrat und Vorstand der „Die GWG“ beschlossen wurde.



Hirschweg 2



Am Hottenborn 15 bis 19

Im Berichtsjahr 2016 fanden 71 Wohnungswechsel (Vorjahr: 81) statt. Die Gründe für einen Wohnungswechsel werden im nachfolgenden Schaubild dargestellt:

Gründe für einen Wohnungswechsel	Anzahl	Anteil in %
Wechsel des Wohnortes	17	23,9
Tod oder Wechsel ins Alten- oder Pflegeheim	14	19,7
Veränderung der privaten Lebenssituation (Trennung u.a.)	10	14,1
Umzug im Bestand	8	11,3
Kündigung aufgrund der Wohnungsgröße (zu groß oder zu klein)	6	8,5
Erwerb von Eigentum	4	5,6
Zwangsräumung bzw. fristlose Kündigung durch die Genossenschaft	3	4,2
Grund unbekannt	9	12,7
Gesamt	71	100,0

Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 853 Wohnungen) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,9 Prozentpunkte auf 8,3 % im Jahr 2016.

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 2015 von T€ 4.068,0 um T€ 108,5 auf T€ 4.176,5

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete der „Die GWG“ von 4,87 € auf 5,05 € pro Quadratmeter Mietfläche bzw. um 3,7 % erhöht. Dieser Anstieg resultiert vornehmlich aus neu festgesetzten Mieten im Anschluss von Modernisierungsmaßnahmen sowie der Erstvermietung der Waltraudstraße 10.

Die Erlösschmälerungen, sowohl aufgrund des bewussten Leerstandes bei zum Abriss vorgesehenen Objekten, aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten als auch wegen Modernisierung, betragen insgesamt T€ 234,6 gegenüber T€ 276,5 im Jahr 2015. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.406,6 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 5,3 % gegenüber 6,4 % im Vorjahr.

Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Die „Die GWG“ hat in 2016 die Bau- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 2.111,3 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand investiert. Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

	T€
Neubau Waltraudstraße 10	1.465,1
Wohnungseinzelmodernisierungen	240,0
Neubau Waltraudstraße 8	171,7
Restkosten Waltraudstraße 12	75,1
Dämmung oberste Geschossdecke (diverse Wirtschaftseinheiten)	60,2
Sanierung Stadtgartenring 2- 10 (Anbau von Balkonen)	49,5
Erstmaliger Einbau von Gaszentralheizungen	39,4
Garagenhof Poensgenstraße	<u>10,3</u>
Gesamt	2.111,3

Neubautätigkeit

Wohnpark Bulmke

„Räume schaffen für ein lebenslanges Wohnen“



Dies ist die Maxime bei unserem Neubauprojekt im „Wohnpark Bulmke“. Derzeit entstehen hier insgesamt 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 und ohne Absatz gestaltet und daher 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.

Im Mai bzw. Juni 2016 erfolgte die Fertigstellung des II. Bauabschnittes der Waltraudstraße 10. Dieser umfasst die Errichtung von 31 freifinanzierten Wohnungen (davon zwei rollstuhlfahrgerechte Erdgeschosswohnungen), einer Begegnungsstätte für unsere Mitglieder sowie die Teilfertigstellung einer Tiefgarage mit 28 Stellplätzen.



Waltraudstraße 10, Frontansicht



Waltraudstraße 10, Rückansicht

Nachdem die letzten Mieter der Häuser Waltraudstraße 8 und 10 in den Neubau Waltraudstraße 10 gezogen sind und anschließend die beiden Althäuser abgerissen wurden, konnte im Ende September 2016 mit den Erdarbeiten für den letzten Bauabschnitt im „Wohnpark Bulmke“ begonnen werden. Dieser betrifft dann die Errichtung eines weiteren Mehrfamilienhauses mit zwölf altengerechten Wohnungen sowie die endgültige Fertigstellung der Tiefgarage.

Bei planmäßigem Verlauf der Bauarbeiten ist der Erstbezug der Wohnungen im Herbst 2017 vorgesehen.

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.

Mittlerweile hat sich ein sechsköpfiges Organisationsteam gefunden, welches auch schon die ersten Veranstaltungen ausgerichtet hat. Das Team hat noch viele spannende Ideen, die dann in 2017 in die Realität umgesetzt werden sollen.



Erstes gemeinsames Frühstück am 9.12.2016

TREFF

 Die
 GWG
 Wohnpark Bulmke



(Orga-Team von links nach rechts): E. Walters, C. Lisowski, M. Butzek, W. Seidel, C. Zilch, H. Walters

Garagenhof Poensgenstraße

Im November 2016 wurde mit den Erdarbeiten hinsichtlich der Errichtung eines Garagenhofes auf unserem Vorratsgrundstück in der Poensgenstraße in Gelsenkirchen begonnen. Die insgesamt fünfzehn Garagen sowie ein Stellplatz wurden im April 2017 fertiggestellt und sind inzwischen auch schon komplett vermietet.



Garagenhof Poensgenstraße in Gelsenkirchen

Geplante Baumaßnahmen

Wohnpark Günnigfeld

In konsequenter Weiterentwicklung unserer Ansprüche, bis 2020 ca. 10 % unseres Bestandes altengerecht zu gestalten, plant die Genossenschaft die Errichtung von zwölf Mieteinheiten auf dem unbebauten Grundstück Aschenbruchstraße 39/41 in Wattenscheid-Günnigfeld. Die Fläche steht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit bereits vorhandenen Wohngebäuden der „Die GWG“ und eignet sich somit hervorragend zur baulichen Ergänzung unseres Wohnungsangebotes.

Im Rahmen des Projekts sollen, analog zu unseren Neubauten im „Wohnpark Bulmke“, zwölf barrierefreie Wohnungen errichtet werden. Neben der bewährten Architektur wird sich die Baumaßnahme durch ein zukunftsweisendes Energiekonzept auszeichnen. Erstmals werden wir ein KfW-Effizienzhaus 55 errichten, bei dem der Jahresprimärenergiebedarf 45 % geringer sein wird als bei einem vergleichbaren Standardneubau.

Mit dem Baubeginn kann für Anfang 2018 gerechnet werden kann.

Modernisierungstätigkeit

Stadtgartenring 2 -10

Im Spätsommer 2016 wurde mit einer Sanierungsmaßnahme im Stadtgartenring 2-10 begonnen. Schwerpunkt der Maßnahme ist der Ersatz- bzw. Erstanbau von großen Balkonen. Bei zwei Erdgeschosswohnungen werden die alten Balkone durch Terrassen ersetzt. Darüber hinaus werden die Fassaden saniert, die Haustüranlage und die Treppenhausfenster erneuert und alle Wohnungen erstmalig mit Wechselsprechanlagen ausgestattet. Zum Abschluss der Maßnahme wird eine Neugestaltung der Außenanlage sowie der Treppenhäuser erfolgen.



Stadtgartenring 10, Straßenansicht



Stadtgartenring, Hofansicht

Hirschweg 6 und 8

Auch in 2017 setzen wir mit weiteren Modernisierungsmaßnahmen die Aufwertung unseres Bestandes fort.

Im Sommer werden wir mit unserem nächsten Großprojekt im Hirschweg 6 und 8 beginnen. Der energetische Standard der Gebäude sowie auch das äußere Erscheinungsbild der Häuser sind einfach nicht mehr zeitgemäß. Zur nachhaltigen Aufwertung und Stabilisierung der Objekte wurde ein Maßnahmenkatalog erstellt.

Dabei wurde der Fokus auf die Kategorien „Abbau von Barrieren“ und „Energieeinsparung“ gerichtet.

Im Rahmen dieses Konzeptes werden u.a. die Fassaden sowie das Flachdach energetisch saniert und gedämmt sowie die alten Fenster durch Kunststoffenster mit dreifach-Verglasung ersetzt. Die Beheizung der Wohnung wird dann zukünftig nicht mehr mittels Nachtspeicherheizungen sondern durch eine moderne Gaszentralheizung erfolgen.

Im Zuge der Maßnahme werden auch die alten Balkone durch größere und barrierefreie Balkone ersetzt sowie ein Pultdach auf das alte Flachdach aufgesetzt. Ein weiteres Highlight wird der Umbau der in die Jahre gekommenen Bäder sein.



Renderbild Hirschweg 6 und 8

Wohnungseinzelmodernisierungen

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.

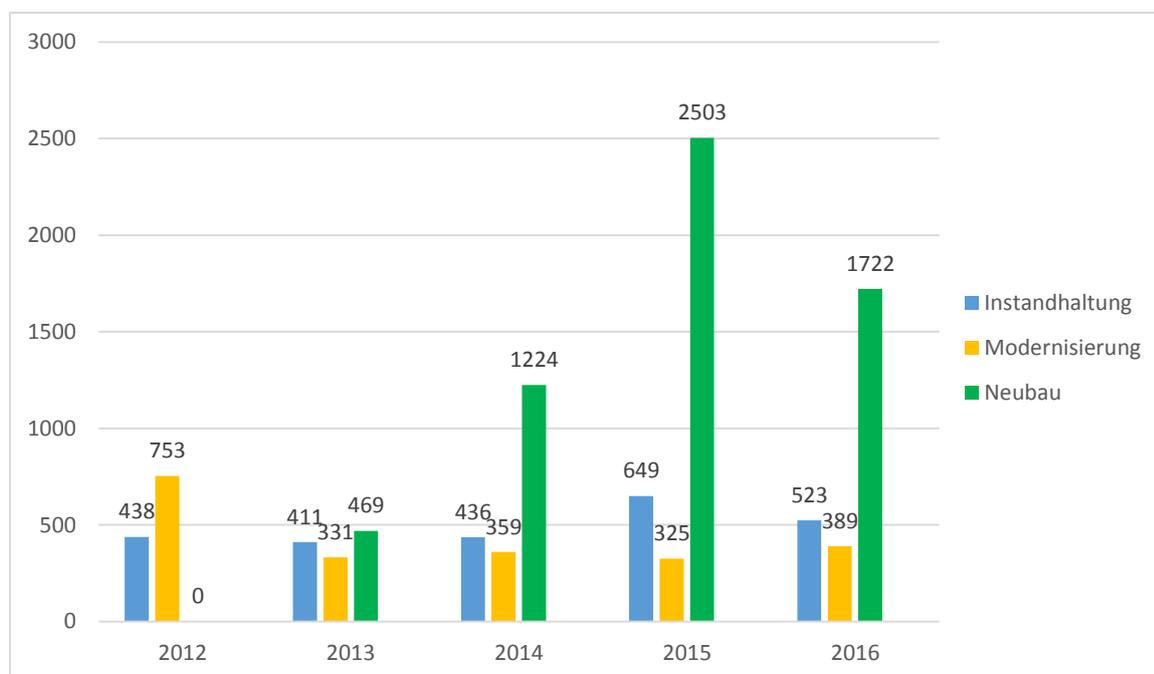
Instandhaltung

Für die Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2016 T€ 522,6 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 649,1) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 35,9 (Vorjahr: T€ 35,3).

Für das laufende Geschäftsjahr 2017 sind insgesamt T€ 450,0 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.



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.

Als neuestes Projekt im Bereich der Marketing und Öffentlichkeitsarbeit ist eine Business Partnerschaft der Bochumer und Wattenscheider Genossenschaften mit den VFL AstroStars zu nennen.



In Kooperation mit den anderen Gelsenkirchener Genossenschaften fand im September 2016 der sechste gemeinsame Mitgliederausflug statt.

Nachdem im vergangenen Jahr das südliche Ruhrgebiet besucht worden war, wendete sich der Ausflug in diesem Jahr nach Norden. Am 31. August führte die Reise ins Münsterland nach Raesfeld.



Führung Schloss Raesfeld



Kornbrennerei in Raesfeld-Erle

Kooperation mit dem Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid

Seit einem ganzen Jahrzehnt steht 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.



(von links nach rechts): U. Petereit, A. Scharpenberg, K. Polonski, K. Lehmann und C. Hörter

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.

Vermögens- und Liquiditätslage

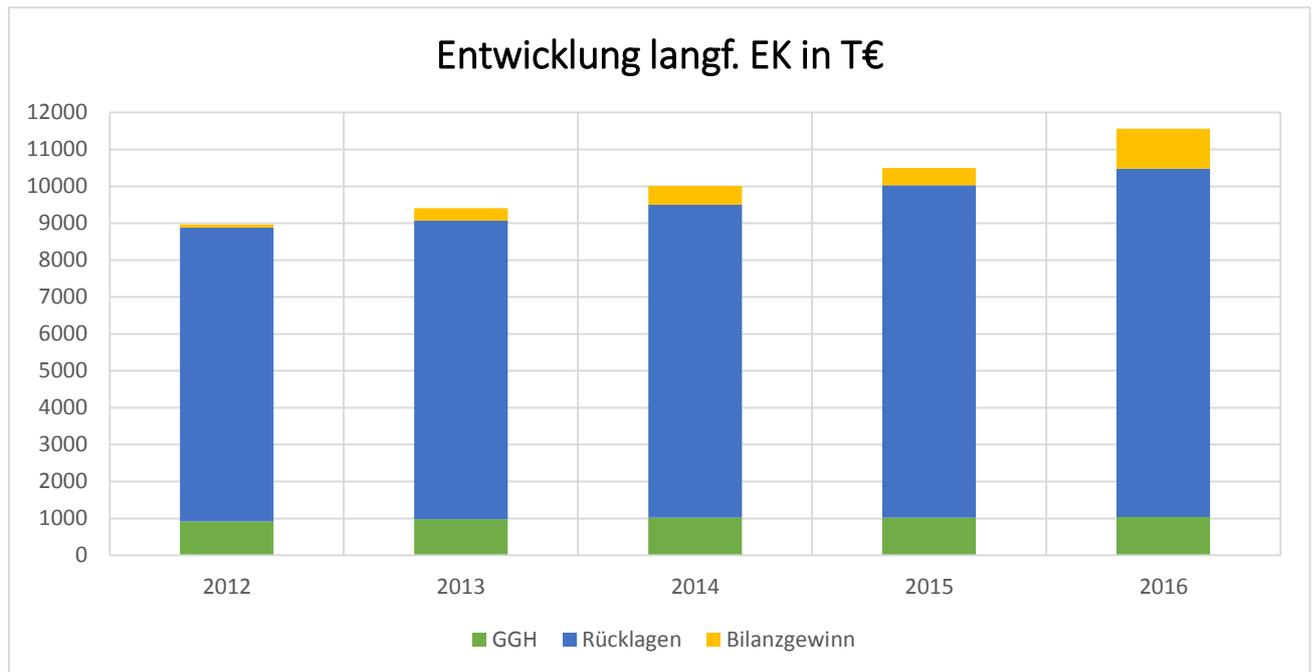
Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist der Geschäftsverlauf für das Jahr 2016 und die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft als weiterhin positiv zu bezeichnen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet. Zum 31. Dezember 2016 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Aktiva			
Anlagevermögen	33.473,7	32.473,9	999,8
Umlaufvermögen	2.647,8	1.589,0	1.058,8
Bilanzsumme	36.121,5	34.062,9	2.058,6
Passiva			
Langfristiges Eigenkapital	11.560,1	10.458,7	1.101,4
Langfristiges Fremdkapital	22.995,1	22.001,8	993,3
Kurzfristiges Fremdkapital	1.566,3	1.602,4	-36,1
Bilanzsumme	36.121,5	34.062,9	2.058,6

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.058,6 auf T€ 36.121,5 erhöht.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 1.101,4 auf T€ 11.560,1; die Eigenkapitalquote erhöhte sich dabei um 1,3%-Punkte auf 32,0 %.



Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2016 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2016 T€	31.12.2015 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	33.473,7	32.474,2	999,5
Finanzierungsmittel	34.555,2	32.460,5	2.094,7
	1.081,5	- 13,7	1.095,2
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	1,8	2,3	- 0,5
Finanzierungsmittel	0,0	0,0	0,0
Überdeckung	1.079,7	- 16,0	1.095,7
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	2.646,0	1.586,4	1.059,6
Verpflichtungen	1.566,3	1.602,4	- 36,1
Stichtagsliquidität	1.079,7	- 16,0	1.095,7

Zur Liquiditätssicherung stehen der Genossenschaft eingeräumte Kreditrahmen über insgesamt T€ 900,0 zur Verfügung.

Die im laufenden Jahr anstehenden Investitionen können aus dem geplanten geldrechnungsmäßigen Überschuss des Jahres 2017 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 5.334,2 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.210,4 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.123,8 (Vorjahr: T€ 523,8).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	510,3	244,0	266,3
Sonstige Geschäftsbereiche	613,5	279,8	333,7
Jahresüberschuss	1.123,8	523,8	600,0

Im Bereich der Hausbewirtschaftung schließt das Jahr 2016 mit einem Überschuss von T€ 510,3 ab. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr um T€ 266,3 resultiert hauptsächlich aus einer Zunahme der Umsatzerlöse und Bestandsveränderungen um insgesamt T€ 115,4 sowie aus geringen Aufwendungen für die Instandhaltung von – T€ 126,5 sowie für die allgemeine Verwaltung von – T€ 85,9. Ergebnismindernd haben sich u.a. die um T€ 54,5 gestiegenen Abschreibungen ausgewirkt.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2016 schließen per Saldo mit einem positiven Ergebnis von T€ 613,5 ab. Ursächlich hierfür sind vorwiegend die Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von T€ 1.026,3, denen u.a. Abbruchkosten für die Objekte Am Hottenborn 15 bis 19 in Höhe von T€ 93,0, Erschließungsaufwendungen für den Aschenbruch in Höhe von T€ 68,2, Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 55,2 sowie Aufwendungen für die erstmalige Ausstattung mit Rauchmeldern in Höhe von T€ 44,3 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 2015 erfolgte in der Zeit vom 26. September bis zum 21. Oktober 2016. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2015 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 2016 einen Jahresüberschuss von € 1.123.786,38 aus. Nach Einstellung von € 112.378,64 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 1.011.407,74.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 1.019.864,20 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 40.794,57
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€ 970.613,17
	€ 1.011.407,74

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 2016 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 finden 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 2016 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 2015 vom 26. September 2016 bis zum 21. Oktober 2016 mit Unterbrechungen 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 07. Februar 2017 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 2017

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Ulrich Paßmann





F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Bilanz zum 31. Dezember 2016

Gewinn- und Verlustrechnung 2016

Anhang

<u>Aktiva</u>		31.12.2016	31.12.2015
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		862,83	1.859,91
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	33.162.345,24		29.683.657,95
Grundstücke ohne Bauten	22.218,86		24.814,43
Betriebs- und Geschäftsausstattung	28.061,32		27.539,03
Anlagen im Bau	252.994,11	33.465.619,53	2.728.820,71
Finanzanlagen			
Beteiligungen		7.250,00	7.250,00
Anlagevermögen gesamt		33.473.732,36	32.473.942,03
Umlaufvermögen			
Vorräte			
unfertige Leistungen	1.038.700,28		1.016.238,75
andere Vorräte	4.031,79	1.042.732,07	5.393,33
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	13.361,38		15.734,46
sonstige Vermögensgegenstände	24.587,08	37.948,46	25.147,31
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.558.306,55	516.787,09
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	2.538,95		3.300,35
andere Rechnungsabgrenzungsposten	6.262,38	8.801,33	6.388,27
Bilanzsumme		36.121.520,77	34.062.931,59

<u>Passiva</u>	€	31.12.2016	31.12.2015
Eigenkapital	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.000,00		50.400,00
der verbleibenden Mitglieder	1.039.802,31		1.021.464,20
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.075.802,31	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 1.200,00 (€ 400,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	859.676,77		747.298,13
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 112.378,64 (€ 52.378,74)			
andere Ergebnisrücklagen	8.689.993,56	9.549.670,33	8.259.205,28
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 430.788,28 (€ 469.413,17)			
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	1.123.786,38		523.787,38
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-112.378,64	1.011.407,74	-52.378,74
Eigenkapital insgesamt		11.636.880,38	10.549.776,25
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.437.512,00		1.436.048,00
sonstige Rückstellungen	126.800,00	1.564.312,00	33.200,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.446.608,50		20.136.660,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	114.074,24		432.188,76
erhaltene Anzahlungen	1.073.053,68		1.047.136,61
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.266,79		18.096,40
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	247.601,28		395.633,45
sonstige Verbindlichkeiten	18.723,90	22.920.328,39	14.192,12
Bilanzsumme		36.121.520,77	34.062.931,59

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2016

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.176.478,39	4.067.975,78
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		22.461,53	15.518,57
andere aktivierte Eigenleistungen		32.951,85	35.718,66
sonstige betriebliche Erträge		1.102.266,67	559.286,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.429.694,68	1.454.424,84
Rohergebnis		3.904.463,76	3.224.074,27
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	393.947,23		402.615,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 0,00 (€ 152.020,89)	81.167,83	475.115,06	235.283,87
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.031.014,89	977.486,00
sonstige betriebliche Aufwendungen		442.755,33	214.459,90
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		5,67	22,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 55.175,00 (€ 56.444,00)		682.035,32	718.048,12
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		1.273.548,83	676.204,02
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		826,05	1.187,02
sonstige Steuern		148.936,40	151.229,62
Jahresüberschuss		1.123.786,38	523.787,38
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		112.378,64	52.378,74
Bilanzgewinn		1.011.407,74	471.408,64

Anhang

A. Allgemeine Angaben

„Die GWG“ Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG ist beim Amtsgericht Gelsenkirchen unter der Nummer GnR 203 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die „Die GWG“ ist eine kleine Genossenschaft i.S.d. § 267 HGB i.V.m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der §§ 278a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde erstmalig unter Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen grundsätzlich zeitanteilig.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten.

Der angemessene Teil der Kosten der Allgemeinen Verwaltung, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurden aktiviert.

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.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** wurden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer abgeschrieben. Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand 410,00 € netto nicht übersteigen. 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** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 2005 G von Prof. Dr. Heubeck bewertet. Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden pauschal mit dem von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt (§ 253 Abs. 2 Satz 2 HGB). Dieser Zinssatz beträgt 4,01 % (Stand Monatsende Dezember 2016) Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 %, Rentensteigerungen von jährlich 1,5 % unterstellt.

Die Rückstellungen umfassen laufende Pensionen sowie Anwartschaften.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten	Zugänge Abgänge		Umbuchungen	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert am 31.12.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres
		des Geschäftsjahres						
	€	€	€	€	€	€	€	€
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	24.317,32	0,00	0,00	0,00	0,00	23.454,49	862,83	997,08
<u>Sachanlagen</u>								
Grundstücke mit Wohnbauten	49.349.502,09	464.153,05	916.611,65	4.125.596,26	0,00	19.860.294,51	33.162.345,24	1.017.319,29
Grundstücke ohne Bauten	24.814,43	0,00	0,00	-2.595,57	0,00	0,00	22.218,86	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.302,24	13.220,81	0,00	0,00	0,00	262.461,73	28.061,32	12.698,52
Anlagen im Bau	2.728.820,71	1.647.174,09	0,00	-4.123.000,69	0,00	0,00	252.994,11	0,00
	52.380.439,47	2.124.547,95	916.611,65	0,00	0,00	20.122.756,24	33.465.619,53	1.030.017,81
<u>Finanzanlagen</u>								
Beteiligungen	7.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	0,00
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>	52.412.006,79	2.124.547,95	916.611,65	0,00	0,00	20.146.210,73	33.473.732,36	1.031.014,89

2. Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 1.038.700,28 (Vorjahr: € 1.016.238,75) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Sämtliche Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.
4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
5. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt € 1.039.802,31.
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	747.298,13		112.378,64	859.676,77
Andere Ergebnis- rücklagen	8.259.205,28	430.788,28		8.689.993,56

7. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 175. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen - zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.
8. In der Position „Sonstige Rückstellungen“ wurden Rückstellungen wie folgt gebildet:

Interne Jahresabschlusskosten	€	2.900,00
Resturlaub	€	12.900,00
Prüfungskosten	€	15.000,00
Berufsgenossenschaft	€	3.000,00
Abbruchkosten	€	93.000,00
		€ 126.800,00

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.

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	21.446.608,50 (20.136.660,00)	994.234,62 (1.324.959,98)	4.165.982,87 (3.358.177,34)	16.286.391,01 (15.453.522,68)	21.386.156,69 (19.583.843,13)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	114.074,24 (432.188,76)	7.834,98 (11.222,33)	32.292,16 (57.083,46)	73.947,10 (363.882,97)	114.074,24 (432.188,76)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.073.053,68 (1.047.136,61)	1.073.053,68 (1.047.136,61)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.266,79 (18.096,40)	20.266,79 (18.096,40)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	247.601,28 (395.633,45)	247.601,28 (395.633,45)				
Sonstige Verbindlichkeiten	18.723,90 (14.192,12)	18.723,90 (14.192,12)				
Gesamtbetrag	22.920.328,39 (22.043.907,34)	2.361.715,25 (2.811.240,89)	4.198.275,03 (3.415.260,80)	16.360.338,11 (15.817.405,65)	21.500.230,93 (20.016.031,89)	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind außergewöhnliche Erträge in Höhe von T€ 1.026,3 angefallen, die Gewinne aus der Veräußerung von Gebäuden des Anlagevermögens betreffen.

E. Sonstige Angaben

1. Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2016	1.450	2.555
Zugang 2016	94	145
Abgang 2016	- 90	- 96
Stand am 31.12.2016	1.454	2.604

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich vermehrt um 18.338,11 €

Die Haftsumme ist gestiegen um 1.600,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 581.600,00 €

2. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

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

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Geringfügig Beschäftigte	0	3
Weiterhin wird seit dem 1. August 2015 eine Auszubildende beschäftigt.		

4. Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Ulrich Paßmann	Rentner	Vorsitzender
Siglinde Salewski	Betriebsrätin	stellv. Vorsitzende
Thomas Ferley	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	Schriftführer
Dieter Schumann	Betriebsrat	stellvertretender Schriftführer
Reiner Scheuplein	Busfahrer	

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. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes.

Gelsenkirchen, den 31.05.2017

Der Vorstand

G. Kennzahlenübersicht

<u>Bestandszahlen</u>	2016	2015	2014	2013	2012
Bewirtschafteter Bestand Wohnungseinheiten Anzahl	853	877	903	905	905
Wohnfläche in qm	53.247	54.270	55.982	56.156	56.156
<u>Jahresabschlusskennzahlen</u>					
Bilanzsumme in T€	36.122	34.063	31.984	31.461	31.649
Eigenkapitalquote	32,0 %	30,7 %	31,2 %	29,9%	28,3%
Jahresüberschuss in T€	1.124	524	565	419	131
<u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u>					
Sollmieten in T€	3.226	3.177	3.166	3.145	3.131
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	5,05	4,87	4,71	4,67	4,65
<u>In Relation zur Jahressollmiete</u>					
Instandhaltungskosten	16,2%	20,4%	14,6%	12,5%	13,4%
Fremdkapitalzinsen	19,0%	19,9%	22,3%	23,3%	24,6%
Abschreibungen auf Sachanlagen	31,3%	30,1 %	29,6 %	29,5%	29,5%
Verwaltungskosten	10,6%	13,5%	12,1%	11,4%	11,0%
Erlösschmälerungen	5,3%	6,4%	6,5%	6,1%	6,0%



**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.