

# Geschäftsbericht 2017



Finde dein Zuhause.

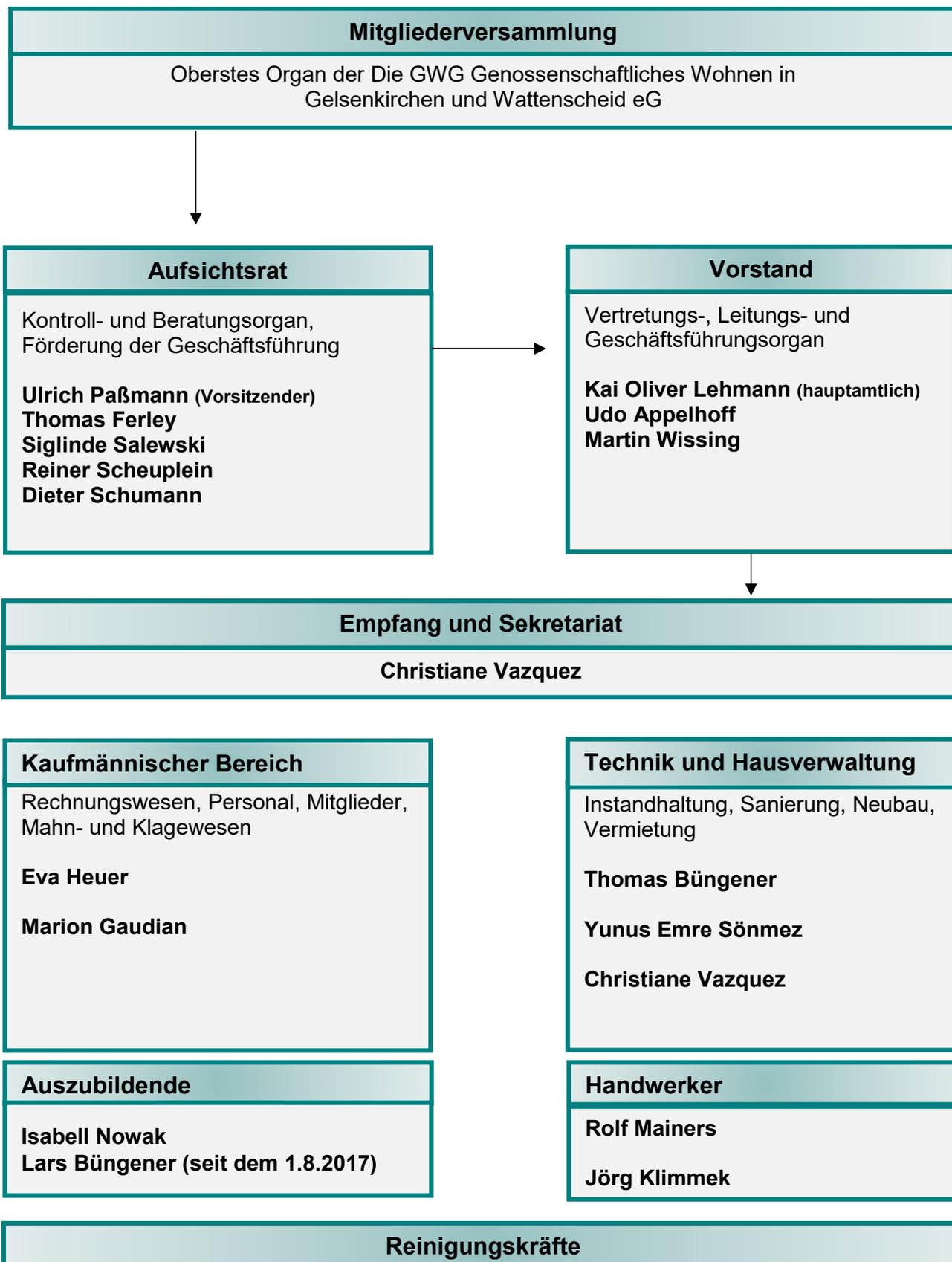
# Inhaltsverzeichnis

<b>A.</b>	<b>Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft</b>	<b>2 - 4</b>
<b>B.</b>	<b>Darstellung des Geschäftsverlaufs</b>	<b>4 - 20</b>
<b>C.</b>	<b>Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG</b>	<b>21</b>
<b>D.</b>	<b>Gewinnverwendungsvorschlag</b>	<b>21</b>
<b>E.</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>22</b>
<b>F.</b>	<b>Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017</b>	<b>23 - 36</b>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bilanz zum 31. Dezember 2017</li><li>- Gewinn- und Verlustrechnung 2017</li><li>- Anhang</li></ul>	
<b>G.</b>	<b>Kennzahlenübersicht</b>	<b>37</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: <a href="mailto:info@die-gwg.de">info@die-gwg.de</a> Internet: <a href="http://www.die-gwg.de">www.die-gwg.de</a>
<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 27. Juni 2017 fand im Gemeindezentrum der Evangelischen Kirchengemeinde Wattenscheid die 92. ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. Die 138 anwesenden Mitglieder stellten den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 fest, erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2016 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 2015) zustimmend zur Kenntnis.



*Mitgliederversammlung 27.6.2017*

## **B. Darstellung des Geschäftsverlaufs**

### **Allgemeine Rahmenbedingungen**

Auch für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 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 dritten Mal in Folge stieg innerhalb der Grenzen des Regionalverbandes Ruhr (RVR) im letzten Jahr die Einwohnerzahl. Das ergaben Berechnungen der IT.NRW – Geschäftsbereich Statistik -.

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. Im Gegensatz dazu wird z.B. die Vermietung von Dachgeschosswohnungen immer schwieriger.

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. Im Rahmen unseres Betriebskostenmanagement sind wir daher umso mehr bestrebt, unnötige Ausgaben im Betriebskostensektor zu vermeiden.

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, bis 2020 den Anteil an altengerechten Wohnungen auf ca. 10 % des Bestandes zu erhöhen. Mit der Fertigstellung der Neubaumaßnahme Waltraudstraße 8 im November 2017 sind wir diesem Ziel schon etwas näher gekommen. Mittlerweile bewirtschaften wir insgesamt 69 altengerechte Wohnungen. Das entspricht 8,1 % unseres gesamten Bestandes. Weitere ähnliche Projekte werden dann in den nächsten Jahren folgen.

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

Das Geschäftsjahr 2017 ist für unsere Genossenschaft gut verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 862,6 erhöht.

Das langfristige Eigenkapital stieg dabei um T€ 174,3 auf T€ 11.734,4; die Eigenkapitalquote verringerte sich allerdings, aufgrund der deutlich gestiegenen Bilanzsumme, um 0,3 %-Punkte auf 31,7 %.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Jahresüberschuss von T€ 226,2 erwirtschaftet.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2017 insgesamt T€ 2.802,4 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand investiert.

### Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Der im Eigentum der „Die GWG“ befindliche Wohnungsbestand erstreckt sich auf die Städte Gelsenkirchen und Bochum-Wattenscheid und gliedert sich wie folgt auf:

		Gelsenkirchen	Wattenscheid	Gesamt
Wohnungen:		247	601	848
(davon öffentlich gefördert):		(14)	(7)	(21)
Gewerbeeinheiten:		3	7	10
Begegnungsstätte		1	0	1
Garagen:		97	121	218
Wohnfläche:	qm	15.113,27	37.765,92	52.879,19
Nutzfläche (ohne Garagen):	qm	438,16	385,41	823,57
Grundstücksfläche (bebaut):	qm	21.299,50	85.016,00	106.315,50

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten zeigt die nachfolgende Tabelle:

	<b>Wohnungen</b>	<b>Garagen/ Tiefgaragenplätze</b>	<b>gewerblich genutzte Einheiten</b>
Bestand am 31.12.2016	853	203	10
Zugang 2017	12	26	
Abgang 2017	17	11	
Bestand am 31.12.2017	848	218	10
Von den Wohnungen entfallen auf Baujahr:			
bis 1948	192		
1949 - 1960	442		
1960 -1979	86		
1980- 2000	54		
ab 2001	74		

In Gelsenkirchen erhöhte sich mit Fertigstellung der Waltraudstraße 8 der Wohnungsbestand gegenüber dem Jahr 2016 um insgesamt 12 Wohnungen. In diesem Zusammenhang wurde auch die Tiefgarage in der Waltraudstraße fertiggestellt, wodurch sich die Anzahl der Stellplätze um elf erhöhte. Weiterhin wurde im April 2017 der Garagenhof in der Poensgenstraße mit 15 Garagen in die Vermietung genommen.

In Bochum-Wattenscheid führte der Abriss der Objekte Am Hottenborn 15 bis 19 zur einer Verringerung des Gesamtbestandes um 16 Wohnungen. Weiterhin erfolgte in der Vorwärtsstraße 2 eine Wohnungszusammenlegung sowie im Rahmen der Modernisierung der Objekte im Hirschweg 6 und 8 der Abriss von elf Garagen.

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der „Die GWG“ beträgt in Gelsenkirchen 61,19 qm (Vorjahr: 61,76 qm). In Wattenscheid hat sich die durchschnittliche Wohnfläche um 0,17 qm auf 62,84 qm erhöht.

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

Am 31. Dezember 2017 standen insgesamt 47 Wohnungen (Vorjahr: 65 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 5,5 % (Vorjahr: 7,6 %) entspricht.

Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation zum 31. Dezember 2017 wie folgt dar:

Gründe	Anzahl	Anteil in %
Wohnungen, die sich in oder kurz vor der Modernisierungsphase befinden	8	17,0
Wohnungen in Häusern, die zum Abriss anstehen	25	53,2
Dachgeschosswohnungen sowie Wohnungen, die aufgrund ihrer schlechten Ausstattung schwer vermietbar sind	12	25,5
vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualität	2	4,3
<b>Gesamt</b>	<b>47</b>	<b>100,0</b>

Die Wohnungen in den Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen die Häuser im Aschenbruch 41 und 43 sowie im Hirschweg 2, 4 und 10 bis 14, bei denen ein Abriss mit anschließendem Neubau von barrierearmen und bezahlbaren Wohnungen vom Aufsichtsrat und Vorstand der „Die GWG“ beschlossen wurde.



*Hirschweg 2*



*Aschenbruch 43*

Im Berichtsjahr 2017 fanden 53 Wohnungswechsel (Vorjahr: 71) statt. Die Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur:

Gründe für einen Wohnungswechsel	Anzahl	Anteil in %
Tod oder Wechsel ins Alten- oder Pflegeheim	11	20,8
Wechsel des Wohnortes	10	18,9
Kündigung aufgrund der Wohnungsgröße (zu groß oder zu klein)	9	17,0
Veränderung der privaten Lebenssituation (Trennung u.a.)	5	9,4
Umzug im Bestand	5	9,4
Erwerb von Eigentum	4	7,5
Zwangsräumung bzw. fristlose Kündigung durch die Genossenschaft	3	5,7
Grund unbekannt	6	11,3
<b>Gesamt</b>	<b>53</b>	<b>100,0</b>

Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 848 Wohnungen) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,0 Prozentpunkte auf 6,3 % im Jahr 2017.

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 2016 von T€ 4.176,5 um T€ 34,6 auf T€ 4.211,1.

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete der „Die GWG“ um 0,01 € auf 5,04 € pro Quadratmeter Mietfläche, bzw. um 0,4 %, verringert. Laut Angaben des Internetportals „ImmobilienScout 24“ betragen die Durchschnittsmieten in 2017 in Bochum 6,25 € je qm und in Gelsenkirchen 5,20 € je qm. Dem Anspruch, Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, wird die „Die GWG“ demnach weiterhin in vollem Umfang gerecht.

Die Erlösschmälerungen, sowohl aufgrund des bewussten Leerstandes bei zum Abriss vorgesehenen Objekten, aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten als auch wegen Modernisierung, betragen insgesamt T€ 197,4 gegenüber T€ 234,0 im Jahr 2016. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.406,5 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,5 % gegenüber 5,3 % im Vorjahr.

### Neubau- und Modernisierungstätigkeit

Die „Die GWG“ hat in 2017 die Bau- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 2.802,4 an aktivierungspflichtigen Kosten investiert. Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

	T€
Neubau Waltraudstraße 8	1.355,4
Sanierung Hirschweg 6 und 8	681,4
Sanierung Stadtgartenring 2- 10 (Anbau von Balkonen u.a.)	267,4
Wohnungseinzelmodernisierungen	237,6
Neubau Garagenhof Poensgenstraße	113,8
Restkosten Waltraudstraße 10	34,3
Restkosten Waltraudstraße 12	13,0
Außenanlagen Stadtgartenring 2-10	50,3
Sonstige	<u>49,2</u>
<b>Gesamt</b>	<b>2.802,4</b>

## Neubautätigkeit

### Wohnpark Bulmke

*„Räume schaffen für ein lebenslanges Wohnen“*



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

Ende Oktober 2017 wurde der letzte Bauabschnitt die Waltraudstraße 8 fertiggestellt, so dass am 1. November die neuen Mieter einziehen konnten. Gleichzeitig wurden auch die Arbeiten in der Tiefgarage abgeschlossen, die nun Platz für insgesamt 39 PKWs bietet.

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

Zu den 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.



*Waltraudstraße 8, Frontansicht*



*Waltraudstraße 8, Rückansicht*

Mit Abschluss der gesamten Baumaßnahme verfügt „Die GWG“ im „Wohnpark Bulmke“ - zusammen mit dem bereits in der Waltraud- und Hohenzollernstraße vorhandenen Wohnungsbestand - über insgesamt 122 Genossenschaftswohnungen, von denen 67 (54,9 %) altengerecht ausgestattet sind.

### **Garagenhof Poensgenstraße**

Zur Verbesserung der Parkplatzsituation wurde für die Mitglieder in der Grenz- und Poensgenstraße ein Garagenhof mit fünfzehn Garagen sowie einem Stellplatz errichtet.



*Garagenhof Poensgenstraße in Gelsenkirchen*

### **Geplante Baumaßnahmen**

#### **Am Hottenborn 15 - 19**

In konsequenter Weiterentwicklung unserer Ansprüche, bis 2020 ca. 10 % unseres Bestandes altengerecht zu gestalten, plant die Genossenschaft die Errichtung von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem unbebauten Grundstück Am Hottenborn 15-19 in Wattenscheid-Westenfeld. 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 Projektes plant die Genossenschaft die Errichtung von zwei Häuser mit insgesamt 16 barrierearmen Wohnungen. Die Wohnungsgrößen bewegen sich dabei zwischen 41 qm und 76 qm. Insgesamt soll der hohe Ausstattungsstandard analog zu den Neubauten im „Wohnpark Bulmke“ beibehalten bleiben. Die Maßnahme soll u.a. mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen finanziert werden.

Das Projekt beinhaltet darüber hinaus die Errichtung eines Garagenhofes sowie eine grundlegende Neugestaltung der Außenanlage, welche u.a. auch den Bau eines Kinderspielplatzes für unsere kleinsten Mitbewohner beinhaltet.

Mit dem Baubeginn kann für Herbst 2018 gerechnet werden.

## Modernisierungstätigkeit

### Stadtgartenring 2 -10

Im Sommer 2017 wurde die Sanierungsmaßnahme im Stadtgartenring 2-10 beendet. Schwerpunkt der Maßnahme war der Ersatz- bzw. Erstanbau von großen Balkonen. Bei zwei Erdgeschosswohnungen wurden die alten Balkone durch Terrassen ersetzt. Darüber hinaus wurden die Fassaden saniert, die Haustüranlage und die Treppenhausfenster erneuert und alle Wohnungen erstmalig mit Wechselsprechanlagen ausgestattet. Zum Abschluss der Maßnahme erfolgte eine Neugestaltung der Außenanlage sowie der Treppenhäuser.

Für 2018 ist die Sanierung der Fassade der angrenzenden Objekte in der Sommerdellenstraße 31 und 31a angedacht.



(vor und nach der Modernisierung)



## Hirschweg 6 und 8

Im Sommer 2017 wurde mit der Modernisierungsmaßnahme im Hirschweg 6 und 8 begonnen. Dabei wurde der Fokus auf die Kategorien „Abbau von Barrieren“ und „Energieeinsparung“ gerichtet.

Im Rahmen dieses Projektes wurden u.a. die Fassaden sowie das Flachdach energetisch saniert und gedämmt sowie die alten Fenster durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt nun nicht mehr mittels Nachtspeicherheizungen sondern durch eine moderne Gaszentralheizung. Im Zuge der Maßnahme wurden auch die alten Balkone durch größere und barrierefreie Balkone ersetzt und ein Pultdach auf das alte Flachdach aufgesetzt. Weiterhin erhielten die Wohnungen neue einbruchshemmende Wohnungsabschlusstüren sowie erstmalig eine Gegensprechanlage. Ein weiteres Highlight ist der Umbau der in die Jahre gekommenen Bäder. Zum Abschluss der Maßnahme erfolgte eine Neugestaltung der Außenanlagen.

Die Maßnahme wurde u.a. mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen finanziert.



*Hirschweg 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.

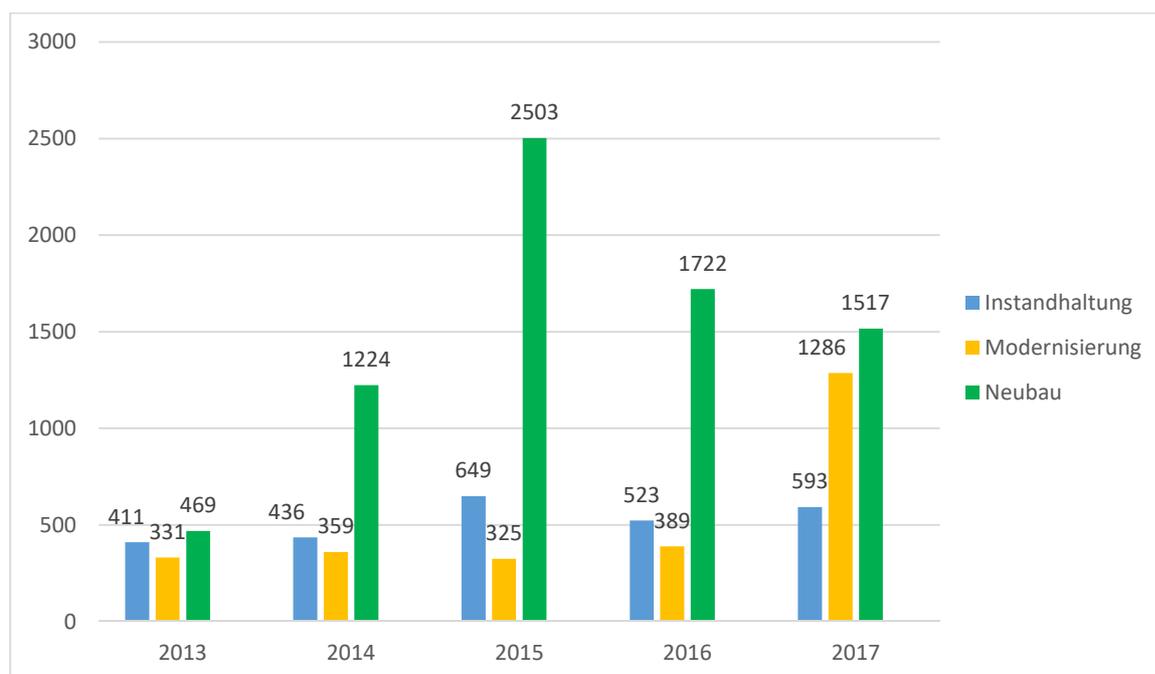
## Instandhaltung

Für die Erhaltung des Wohnungsbestandes wurden im Jahr 2017 T€ 593,8 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 522,6) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 51,0 (Vorjahr: T€ 35,9).

Für das laufende Geschäftsjahr 2018 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 rund 12,7 Mio. € in den Bestand investiert.



## Umwelt

Eines der wichtigsten politischen Handlungsfelder der Zukunft ist und bleibt die globale Erwärmung. Auch die Wohnungswirtschaft ist aufgefordert, im Rahmen von energetischen Sanierungen und der Nutzung regenerativer Energien den Einsatz von Primärenergien sowie den Ausstoß des Treibhausgases CO<sub>2</sub> zu reduzieren und damit den weltweiten Klimaveränderungen entgegenzuwirken.

Die „Die GWG“ hat bereits sehr frühzeitig mit der Wärmedämmung von Gebäuden begonnen. Mittlerweile sind ca. 65,0 % unseres Hausbestandes im Rahmen der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen gebaut oder mit Wärmedämmung ausgestattet worden. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch den fortlaufenden Austausch nicht mehr effizienter Heizungsanlagen.

## 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 anderen Gelsenkirchener Genossenschaften fand Ende August 2017 der achte gemeinsame Mitglieder Ausflug statt. Mit einer Rekordbeteiligung von 120 Mitgliedern führte eine Busfahrt zunächst nach Rees, von wo aus die Reise weiter mit einem Schiff nach Xanten ging. Zurück in Rees wurde bei Kaffee und Kuchen das ein oder andere nette Gespräch geführt.



*Schiffsfahrt nach Xanten*

## 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.

## Zehnjährige Kooperation mit der Diakonie Ruhr Wohnen gemeinnützige GmbH

Mittlerweile zehn Jahre besteht auch die Kooperation mit der Diakonie Ruhr Wohnen gemeinnützige GmbH. Im Rahmen dieses Projektes betreibt der Fachdienst „Betreutes Wohnen“ zwei Kontakt- und Beratungsbüros in verschiedenen Wattenscheider Wohnsiedlungen unserer Genossenschaft. Im Gegenzug vermietet die „Die GWG“ Wohnungen an Menschen mit Behinderungen und Erkrankungen. Die Mitarbeiter der Diakonie sorgen dann dafür, dass sie ihren Alltag und ihr Leben besser und eigenständig bewältigen können.



*(v.l.) Thomas Büngener, Birgit Kaminski und Stephanie Kunkel*

## Vermögens- und Liquiditätslage

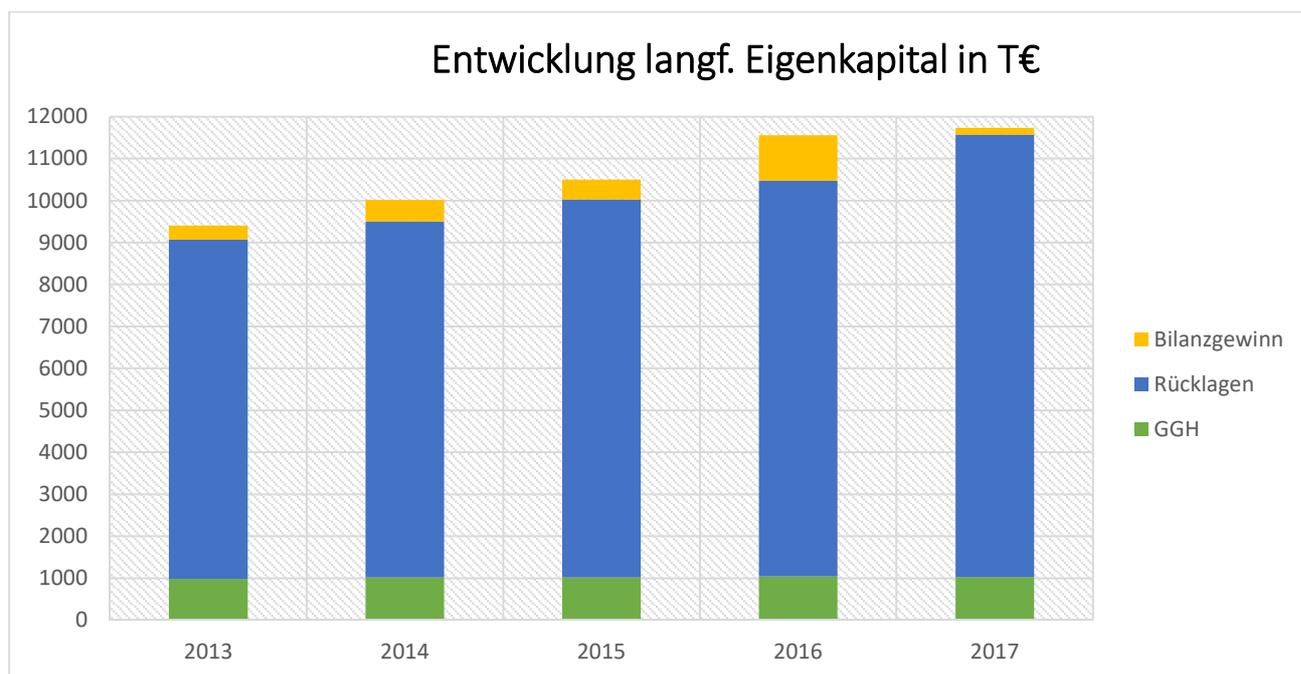
Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist der Geschäftsverlauf für das Jahr 2017 und die wirtschaftliche Lage unserer Genossenschaft als weiterhin positiv zu bezeichnen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet und die Zahlungsbereitschaft der Genossenschaft ist gewährleistet. Zum 31. Dezember 2017 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€	Veränderung T€
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	35.241,4	33.473,7	1.767,7
Umlaufvermögen	1.742,7	2.647,8	-905,1
<b>Bilanzsumme</b>	<b>36.984,1</b>	<b>36.121,5</b>	<b>862,6</b>
<b>Passiva</b>			
Langfristiges Eigenkapital	11.733,9	11.560,1	173,8
Langfristiges Fremdkapital	23.616,5	22.995,1	621,4
Kurzfristiges Fremdkapital	1.633,7	1.566,3	67,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>36.984,1</b>	<b>36.121,5</b>	<b>862,6</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 862,6 auf T€ 36.984,1 erhöht.

Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 173,8 auf T€ 11.733,9; die Eigenkapitalquote verringerte sich dabei um 0,3%-Punkte auf 31,7 %.



Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2017 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2017 T€	31.12.2016 T€	Veränderung T€
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	35.241,4	33.473,7	1.767,7
Finanzierungsmittel	35.350,4	34.555,2	795,2
	<b>109,0</b>	<b>1.081,5</b>	<b>-972,5</b>
<b>Mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	1,4	1,8	- 0,4
Finanzierungsmittel	0,0	0,0	0,0
<b>Überdeckung</b>	<b>107,6</b>	<b>1.079,7</b>	<b>-972,1</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.741,3	2.646,0	-904,7
Verpflichtungen	1.633,7	1.566,3	66,9
<b>Stichtagsliquidität</b>	<b>107,6</b>	<b>1.079,7</b>	<b>-972,1</b>

Zur Liquiditätssicherung stehen der Genossenschaft ein eingeräumter Kreditrahmen in Höhe von T€ 900,0 zur Verfügung.

Die im laufenden Jahr anstehenden Investitionen können aus dem geplanten geldrechnungsmäßigen Überschuss des Jahres 2018 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

## Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.326,5 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.100,3 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 226,2 (Vorjahr: T€ 1.123,8).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	<b>2017</b> T€	<b>2016</b> T€	<b>Veränderung</b> T€
Hausbewirtschaftung	387,4	510,3	-122,9
Sonstige Geschäftsbereiche	-161,2	613,5	-774,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>226,2</b>	<b>1.123,8</b>	<b>-897,6</b>

Im Bereich der Hausbewirtschaftung schließt das Jahr 2017 mit einem Überschuss von T€ 387,4 ab. Die Verschlechterung gegenüber dem Vorjahr um T€ 122,9 resultiert hauptsächlich aus gestiegenen Aufwendungen für die Instandhaltung um T€ 71,2 sowie für die allgemeine Verwaltung um T€ 86,9. Ergebnisverbessernd haben sich u.a. die um T€ 49,5 gesunkenen Zinsaufwendungen ausgewirkt.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2017 schließen per Saldo mit einem negativen Ergebnis von T€ 161,2 ab. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckte Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit in Höhe von T€ 61,7 sowie Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 57,0. Im Vorjahr hatten vornehmlich die Erträge aus den Verkäufen aus dem Anlagevermögen zu dem positiven Ergebnis beigetragen.

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 2016 erfolgte in der Zeit vom 19. Juli bis zum 3. August 2017. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2016 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 2017 einen Jahresüberschuss von € 226.200,54 aus. Nach Einstellung von € 22.620,05 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 203.580,49.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 1.037.002,31 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 41.480,10
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€ 162.100,39
	<b>€ 203.580,49</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 2017 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 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 2017 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 2016 vom 19. Juli bis zum 3. August 2017 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 06. Februar 2018 den Prüfungsbericht beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

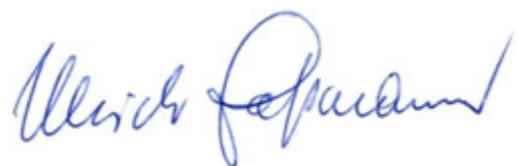
Dem Vorstand und den MitarbeiterInnen der Genossenschaft spricht der Aufsichtsrat für die gute geleistete Arbeit Dank und Anerkennung aus.

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 30. Mai 2018

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Ulrich Paßmann





## **F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017**

**Bilanz zum 31. Dezember 2017**

**Gewinn- und Verlustrechnung 2017**

**Anhang**

**Aktiva**

<b>Anlagevermögen</b>	€	<b>31.12.2017</b> €	<b>31.12.2016</b> €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		10.775,51	862,83
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	35.054.513,91		33.162.345,24
Grundstücke mit anderen Bauten	123.969,42		0,00
Grundstücke ohne Bauten	22.218,86		22.218,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	22.699,92		28.061,32
Anlagen im Bau	0,00	35.223.402,11	252.994,11
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		7.250,00	7.250,00
<b>Anlagevermögen gesamt</b>		<b>35.241.427,62</b>	<b>33.473.732,36</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
unfertige Leistungen	1.021.612,78		1.038.700,28
andere Vorräte	4.014,94	1.025.627,72	4.031,79
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	10.403,66		13.361,38
sonstige Vermögensgegenstände	28.919,31	39.322,97	24.587,08
<b>Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		670.454,14	1.558.306,55
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	1.977,55		2.538,95
andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.323,37	7.300,92	6.262,38
<b>Bilanzsumme</b>		<b>36.984.133,37</b>	<b>36.121.520,77</b>

<b><u>Passiva</u></b>		<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
<b>Eigenkapital</b>	€	€	€
<b>Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.961,96		36.000,00
der verbleibenden Mitglieder	1.028.922,59		1.039.802,31
aus gekündigten Geschäftsanteilen	10.000,00	1.073.884,55	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 0,00 (€ 1.200,00)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	882.296,82		859.676,77
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 22.620,05 (€ 112.378,64)			
andere Ergebnisrücklagen	9.660.606,73	10.542.903,55	8.689.993,56
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 970.613,17 (€ 430.788,28)			
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
Jahresüberschuss	226.200,54		1.123.786,38
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-22.620,05	203.580,49	-112.378,64
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>11.820.368,59</b>	<b>11.636.880,38</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.564.619,00		1.437.512,00
sonstige Rückstellungen	43.400,00	1.608.019,00	126.800,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.050.585,83		21.446.608,50
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	106.239,26		114.074,24
erhaltene Anzahlungen	1.075.158,20		1.073.053,68
Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.361,85		20.266,79
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	286.213,52		247.601,28
sonstige Verbindlichkeiten	17.187,12	23.555.745,78	18.723,90
<b>Bilanzsumme</b>		<b>36.984.133,37</b>	<b>36.121.520,77</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2017

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
<b>Umsatzerlöse</b>			
aus der Hausbewirtschaftung		4.211.095,86	4.176.478,39
Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-17.087,50	22.461,53
andere aktivierte Eigenleistungen		66.291,10	32.951,85
sonstige betriebliche Erträge		66.236,99	1.102.266,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.448.322,27	1.429.694,68
<b>Rohergebnis</b>		<b>2.878.214,18</b>	<b>3.904.463,76</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	417.501,07		393.947,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 103.697,54 (€ 0,00)	194.195,27	611.696,34	81.167,83
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.049.668,60	1.031.014,89
sonstige betriebliche Aufwendungen		211.470,24	442.755,33
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		0,00	5,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 56.974,00 (€ 55.175,00)		632.717,32	682.035,32
<b>Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>372.661,68</b>	<b>1.273.548,83</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		871,90	826,05
sonstige Steuern		145.589,24	148.936,40
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>226.200,54</b>	<b>1.123.786,38</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		22.620,05	112.378,64
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>203.580,49</b>	<b>1.011.407,74</b>

## 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 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 bzw. bei den im aktuellen Geschäftsjahr sanierten Objekten Hirschweg 6 und 8 erfolgte ab dem Geschäftsjahr 2009 bzw. ab dem Geschäftsjahr 2017 die Abschreibung der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten zzgl. der aktivierungspflichtigen Umbau- und Sanierungskosten mit 1,25% p.a..

Bei dem in 2017 errichteten Garagenhof in der Poensgenstraße erfolgt die Abschreibung mit 3 % der Anschaffungs- Herstellungskosten.

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 3,68 % (Stand Monatsende Dezember 2017) 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 31.12.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
<u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	<b>24.317,32</b>	<b>10.977,75</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>24.519,56</b>	<b>10.775,51</b>	<b>1.065,07</b>
<u>Sachanlagen</u>								
Grundstücke mit Wohnbauten	53.022.639,75	1.333.167,81	342.171,61	1.595.501,92	0,00	20.554.623,96	35.054.513,91	1.036.500,06
Grundstücke mit anderen Bauten	0,00	0,00	0,00	126.763,19	0,00	2.793,77	123.969,42	2.793,77
Grundstücke ohne Bauten	22.218,86	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	22.218,86	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	290.523,05	3.948,30	0,00	0,00	0,00	271.771,43	22.699,92	9.309,70
Anlagen im Bau	252.994,11	1.469.271,00	0,00	-1.722.265,11	0,00	0,00	0,00	0,00
	<b>53.588.375,77</b>	<b>2.806.387,11</b>	<b>342.171,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.829.189,16</b>	<b>35.223.402,11</b>	<b>1.048.603,53</b>
<u>Finanzanlagen</u>								
Beteiligungen	<b>7.250,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>7.250,00</b>	<b>0,00</b>
<u>Anlagevermögen insgesamt</u>	<b>53.619.943,09</b>	<b>2.817.364,86</b>	<b>342.171,61</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>20.853.708,72</b>	<b>35.241.427,62</b>	<b>1.049.668,60</b>

2. Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 1.021.612,78 (Vorjahr: € 1.038.700,28) 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 € 1.028.922,59.
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	859.676,77		22.620,05	882.296,82
Andere Ergebnis- rücklagen	8.689.993,56	970.613,17		9.660.606,73

7. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 219. 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	€ 21.400,00
Prüfungskosten	€ 16.000,00
Berufsgenossenschaft	€ 3.100,00
	<b>€ 43.400,00</b>

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 Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<b>22.050.585,83</b> (21.446.608,50)	<b>1.703.994,39</b> (994.234,62)	<b>6.022.284,19</b> (4.165.982,87)	<b>14.324.307,25</b> (16.286.391,01)	<b>21.450.585,83</b> (21.386.156,69)	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	<b>106.239,26</b> (114.074,24)	<b>7.960,50</b> (7.834,98)	<b>33.137,49</b> (32.292,16)	<b>65.141,27</b> (73.947,10)	<b>106.239,26</b> (114.074,24)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>1.075.158,20</b> (1.073.053,68)	<b>1.075.158,20</b> (1.073.053,68)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>20.361,85</b> (20.266,79)	<b>20.361,85</b> (20.266,79)				
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	<b>286.213,52</b> (247.601,28)	<b>286.213,52</b> (247.601,28)				
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>17.187,12</b> (18.723,90)	<b>17.187,12</b> (18.723,90)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.555.745,78</b> (22.920.328,39)	<b>3.110.875,58</b> (2.361.715,25)	<b>6.055.421,68</b> (4.198.275,03)	<b>14.389.448,52</b> (16.360.338,11)	<b>21.451.891,70</b> (21.500.230,93)	

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

1. Aufwendungen und Erträge von außergewöhnlicher Größenordnung und Bedeutung sowie wesentliche periodenfremde Aufwendungen und Erträge sind nicht zu verzeichnen.

## E. Sonstige Angaben

1. Für die Sanierungsmaßnahme Hirschweg 6 und 8 fallen im Geschäftsjahr 2018 noch rd. T€ 450 an nachträglichen Herstellungskosten an. Von den zugesagten Fremdmitteln von insgesamt T€ 650 werden in 2018 noch T€ 455 ausgezahlt. Bezüglich der Tilgungszuschüsse der NRW-Bank in Höhe von T€ 130 wird nach Abschluss der Maßnahme ein passiver Rechnungsabgrenzungsposten gebildet.

### 2. Mitgliederbewegung

	<b>Mitglieder</b>	<b>Anteile</b>
Stand am 01.01.2017	1.454	2.604
Zugang 2017	78	107
Abgang 2017	- 109	- 138
<b>Stand am 31.12.2017</b>	<b>1.423</b>	<b>2.573</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder  
haben sich verringert um 10.879,72 €

Die Haftsumme ist gestiegen um 12.400,00 €

Der Gesamtbetrag der Haftsumme beläuft sich auf 569.200,00 €

### 3. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

4. 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>	1	0
<b>Geringfügig Beschäftigte</b>	0	3
Darüber hinaus werden zwei Auszubildende beschäftigt.		

5. 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	

6. 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)

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

8. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von T€ 226 einen Betrag von T€ 23 der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung dieser Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von T€ 203 eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Gelsenkirchen, den 30.05.2018

Der Vorstand

## G. Kennzahlenübersicht

<b><u>Bestandszahlen</u></b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Bewirtschafteter Bestand Wohnungseinheiten Anzahl	848	853	877	903	905
Wohnfläche in qm	52.879	53.247	54.270	55.982	56.156
<b><u>Jahresabschlusskennzahlen</u></b>					
Bilanzsumme in T€	36.984	36.122	34.063	31.984	31.461
Eigenkapitalquote	31,7 %	32,0 %	30,7 %	31,2 %	29,9%
Jahresüberschuss in T€	226	1.124	524	565	419
<b><u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u></b>					
Sollmieten in T€	3.189	3.226	3.177	3.166	3.145
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	5,04	5,05	4,87	4,71	4,67
<b><u>In Relation zur Jahressollmiete</u></b>					
Instandhaltungskosten	18,6%	16,2%	20,4%	14,6%	12,5%
Fremdkapitalzinsen	17,7%	19,0%	19,9%	22,3%	23,3%
Abschreibungen auf Sachanlagen	32,4%	31,3%	30,1 %	29,6 %	29,5%
Verwaltungskosten	13,5%	10,6%	13,5%	12,1%	11,4%
Erlösschmälerungen	4,5%	5,3%	6,4%	6,5%	6,1%



**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.**