

Geschäftsbericht 2018

Die GWG – Suchen. Finden. Besser wohnen.



Die GWG

Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Grenzstraße 181

45881 Gelsenkirchen



Inhaltsverzeichnis

A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft	2 - 4
B. Darstellung des Geschäftsverlaufs	5 - 27
C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG	28
D. Gewinnverwendungsvorschlag	28 - 29
E. Bericht des Aufsichtsrates	30 - 31
F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018	32 - 45
• Bilanz zum 31. Dezember 2018	
• Gewinn- und Verlustrechnung 2018	
• Anhang	
G. Kennzahlenübersicht	46

A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft

Unternehmensdaten

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 Wohnungswirtschaft e.V. Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher – Lippe Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V. Berlin

Aufbau und Organisation der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

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

Aufsichtsrat

Kontroll- und Beratungsorgan, Förderung der Geschäftsführung
Siglinde Salewski (Vorsitzende), Thomas Ferley, Ulrich Paßmann, Reiner Scheuplein, Dieter Schumann

Vorstand

Vertretungs-, Leitungs- und Geschäftsführungsorgan
Kai Oliver Lehmann (hauptamtlich), Udo Appelhoff, Martin Wissing

Empfang und Sekretariat

Christiane Vazquez

Auszubildende

Lars Büngener

Isabell Nowak (bis Juni 2018)

Kaufmännischer Bereich

Rechnungswesen, Personal,
Mitglieder, Mahn- und
Klagewesen

Eva Maria Heuer

Marion Gaudian

Technik und Hausverwaltung

Instandhaltung, Sanierung, Neubau,
Vermietung

Thomas Büngener

Yunus Emre Sönmez

Christiane Vazquez

Handwerker

Handwerker

Rolf Mainers

Jörg Klimmek

Am 25. Juni 2018 fand im Begegnungszentrum der Arbeiterwohlfahrt Gelsenkirchen die 93. ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. Die 112 anwesenden Mitglieder stellten den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 fest und erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2017.

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 2016) zustimmend zur Kenntnis.



AR-Vorsitzende Siglinde Salewski



B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch im Geschäftsjahr 2018 konnte unsere Genossenschaft dank des großen Einsatzes der Mitarbeiter, vorausschauender Handlungsstrategien sowie zielgerichteter Investitionen in die Erneuerung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes unsere Unternehmensziele erreichen und damit eine positive Bilanz ziehen. Die „Die GWG“ ist dadurch für die Zukunft gut aufgestellt.

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 vierten 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 im Rahmen durchgeführter Portfolio-Analysen liefert dabei wichtige Erkenntnisse über die Positionierung unserer Wohnungsbestände auf den regionalen Wohnungsmärkten in Gelsenkirchen und Bochum.

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 auch 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. Dieses Zwischenziel, mittel- bis langfristig streben wir eine Quote von 20 % an, werden wir zwar nicht ganz erreichen, aber spätestens 2021 mit Fertigstellung unserer Baumaßnahme „Am Hottenborn“ werden wir die 10%-Grenze überschritten haben. Zurzeit bewirtschaften wir insgesamt 71 altengerechte Wohnungen. Das entspricht 8,4 % unseres gesamten Bestandes. Ähnliche Projekte werden dann in den nächsten Jahren folgen.

Unabhängig von der Entscheidung für einen bestandersetzenden Neubau oder der Modernisierung von Wohnungsbeständen müssen diese Maßnahmen zukünftig auch von mieternahen Zusatzleistungen flankiert werden, 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 zu unserer Begegnungsstätte „Treff Die GWG“ im Wohnpark Bulmke, soll soziale Kontakte ermöglichen und der Vereinsamung (vor allem älterer und alleinstehender Mitglieder) entgegenwirken. Das Geschäftsjahr 2018 ist für unsere Genossenschaft gut verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 650,5 verringert. Das langfristige Eigenkapital stieg dabei um T€ 219,7 auf T€ 11.953,6; die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,2 %-Punkte auf 32,9 %.

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2018 mit T€ 258,1 im prognostizierten Bereich.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2018 insgesamt T€ 939,9 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 barrierearm):	71	0	71
(davon öffentlich gefördert):	14	17	31
Gewerbeeinheiten:	3	7	10
Begegnungsstätte:	1	0	1
Garagen:	97	119	216
Wohnfläche:	15.113,27	37.800,10	52.913,37
Nutzfläche (ohne Garagen) in qm:	438,16	385,41	823,57
Grundstücksfläche (bebaut) in qm:	21.299,50	82.652,00	103.951,50

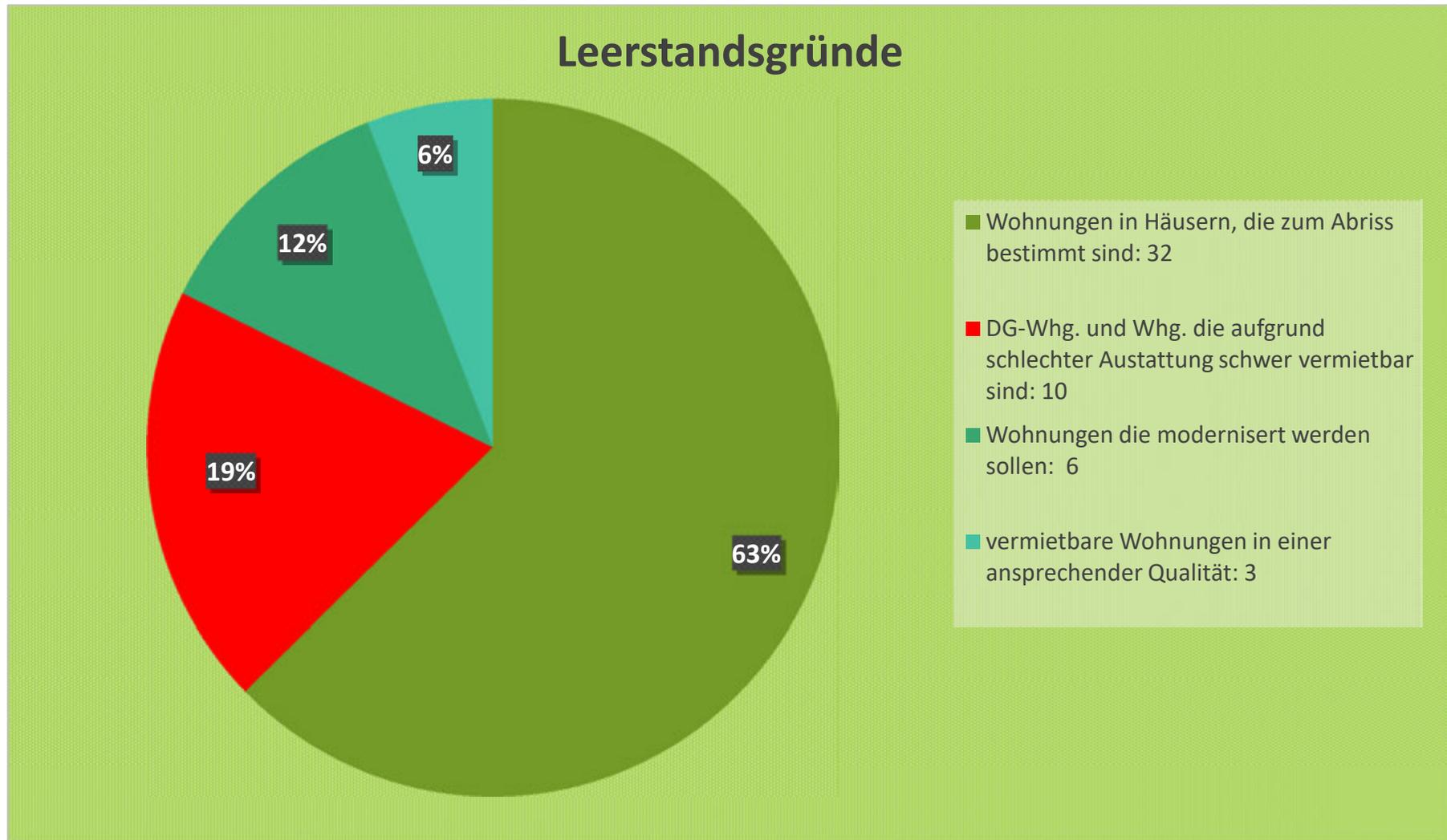
Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	Garagen/ Tiefgaragenplätze	Gewerblich genutzte Einheiten
Bestand am 31.12.2017 und 31.12.2018	848	216	10
Von den Wohnungen entfallen auf Baujahr:			
bis 1948	192		
1949-1960	442		
1960-1979	86		
1980-2000	54		
ab 2001	74		

Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der „Die GWG“ beträgt in Gelsenkirchen unverändert zum Vorjahr 61,19 qm. In Wattenscheid hat sich die durchschnittliche Wohnfläche um 0,06 qm auf 62,90 qm erhöht. Außerdem verfügt die „Die GWG“ über 6.762 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Am 31. Dezember 2018 standen insgesamt 51 Wohnungen (Vorjahr: 47 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 6,0 % (Vorjahr: 5,5 %) entspricht.

Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation wie folgt dar:

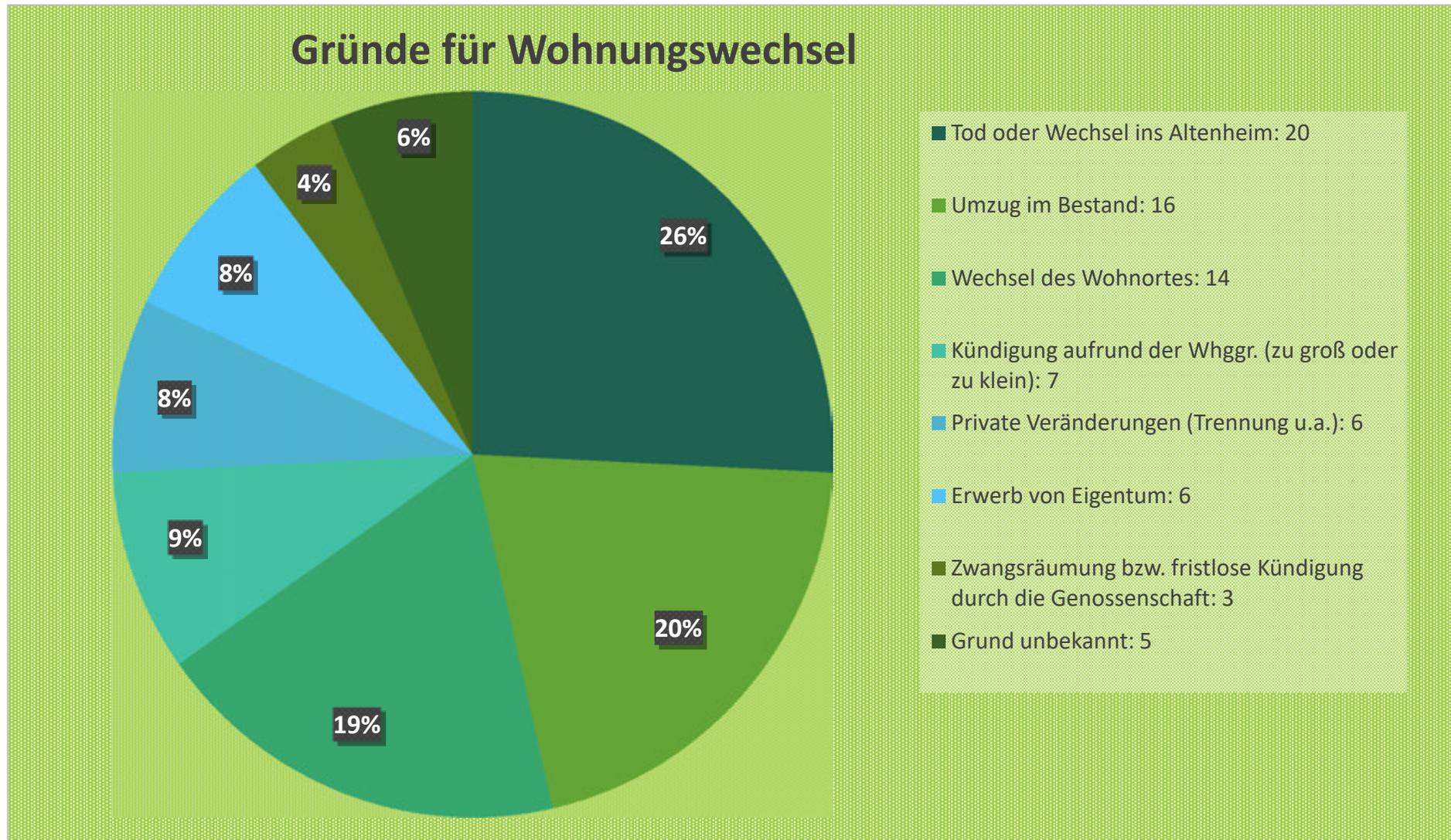




Die Wohnungen in den Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen die Häuser im Aschenbruch 41 und 43 sowie im Hirschweg 2, 4 und 10 bis 14, bei denen ein Abriss mit anschließendem Neubau von barrierearmen und bezahlbaren Wohnungen vom Aufsichtsrat und Vorstand der „Die GWG“ beschlossen wurde. Der Abriss des Objektes im Aschenbruch 41 ist im März 2019 erfolgt.



Im Berichtsjahr 2018 fanden 77 Wohnungswechsel (Vorjahr: 53) statt. Die Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur:



Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 848 Wohnungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozentpunkte auf 9,1 % im Jahr 2018.

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 2017 von T€ 4.211,1 um T€ 73,2 auf T€ 4.284,3.

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete der „Die GWG“ um 0,11 € auf 5,15 € pro Quadratmeter Mietfläche, bzw. um 2,2 %, erhöht. Laut Studie des Institutes der deutschen Wirtschaft Köln e.V. betragen die Durchschnittsmieten in 2018 in Bochum 6,67 € je qm und in Gelsenkirchen 5,72 € 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€ 194,4 gegenüber T€ 197,4 im Jahr 2017. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.474,2 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 4,3 % gegenüber 4,5 % im Vorjahr.

Neubau und Modernisierungstätigkeit

Die „Die GWG“ hat in 2018 die Bau- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 939,9 an aktivierungspflichtigen Kosten investiert.

Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

Art der Kosten	T€
Wohnungseinzelmodernisierungen	384,0
Rest Hirschweg	477,2
Restkosten Waltraudstraße 8	43,7
Restkosten Waltraudstraße 10	9,5
Sonstige	25,5
	939,9



Ansicht Sommerdelle vom Stadtgartenring



Ansicht aus dem Garten

Modernisierungstätigkeit

Sommerdellenstraße 31 und 31a

Mit der Sanierung der Fassade der Objekte in der Sommerdellenstraße 31 und 31a wurden die Arbeit im Quartier abgeschlossen.

Neben der farblichen Anpassung an unsere umliegenden Häuser sowie der Reinigung der Klinkerfassade mittels Sandstrahltechnik, erfolgte noch ein Austausch der Kellerfenster und die Sanierung der Kellerabgänge. Ein Anbau von Balkonen, wie bei den Objekte Stadtgartenring 2 bis 10, konnte aufgrund städtebaurechtlicher Vorgaben leider nicht realisiert werden.



Ansicht der Straßenfront



Frontansicht der
Häuser Hirschweg
6 und 8



Hintere Ansicht des Hirschwegs 6-8

Modernisierungstätigkeit Hirschweg 6 und 8

Anfang 2019 wurde mit der Sanierung der Hausflure die Modernisierungsmaßnahme im Hirschweg 6 und 8 abgeschlossen. Der Fokus der Gesamtmaßnahme wurde 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. Außerdem wurden die alten Fenster durch Kunststofffenster mit Dreifachverglasung ersetzt. Die Beheizung der Wohnung erfolgt nun nicht mehr mittels Nachtspeicherheizungen sondern durch eine moderne Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik. 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. Das neubaugleiche Erscheinungsbild der Objekte wurde durch die Neugestaltung der Außenanlagen abgerundet. Die Maßnahme ist u.a. mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen finanziert.

Aktuelle Baumaßnahme

Am Hottenborn 15-19



In konsequenter Weiterentwicklung unserer Ansprüche, bis 2020 ca. 10 % unseres Bestandes altengerecht zu gestalten, wurde Anfang Mai 2019 mit dem Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern auf dem unbebauten Grundstück Am Hottenborn 15-19 in Wattenscheid-Westenfeld begonnen. Die Fläche steht in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit bereits vorhandenen Wohngebäuden der Genossenschaft und eignet sich somit hervorragend zur baulichen Ergänzung unseres Wohnungsangebotes.

Im Rahmen des Projektes werden 16 barrierearmen Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 41 qm und 80 qm errichtet. Insgesamt soll der hohe Ausstattungsstandard analog zu den Neubauten im „Wohnpark Bulmke“ beibehalten bleiben. Die Maßnahme wird u.a. mit öffentlichen Mitteln des Landes Nordrhein-Westfalen finanziert.

Das Projekt beinhaltet darüber hinaus die Errichtung eines Garagenhofes mit neun Fertiggaragen und elf Stellplätzen sowie eine grundlegende Neugestaltung der Außenanlage, welche u.a. auch den Bau eines Kinderspielplatzes für unsere kleinsten Mitbewohner beinhaltet. Mit dem Erstbezug kann für Sommer 2020 gerechnet werden.



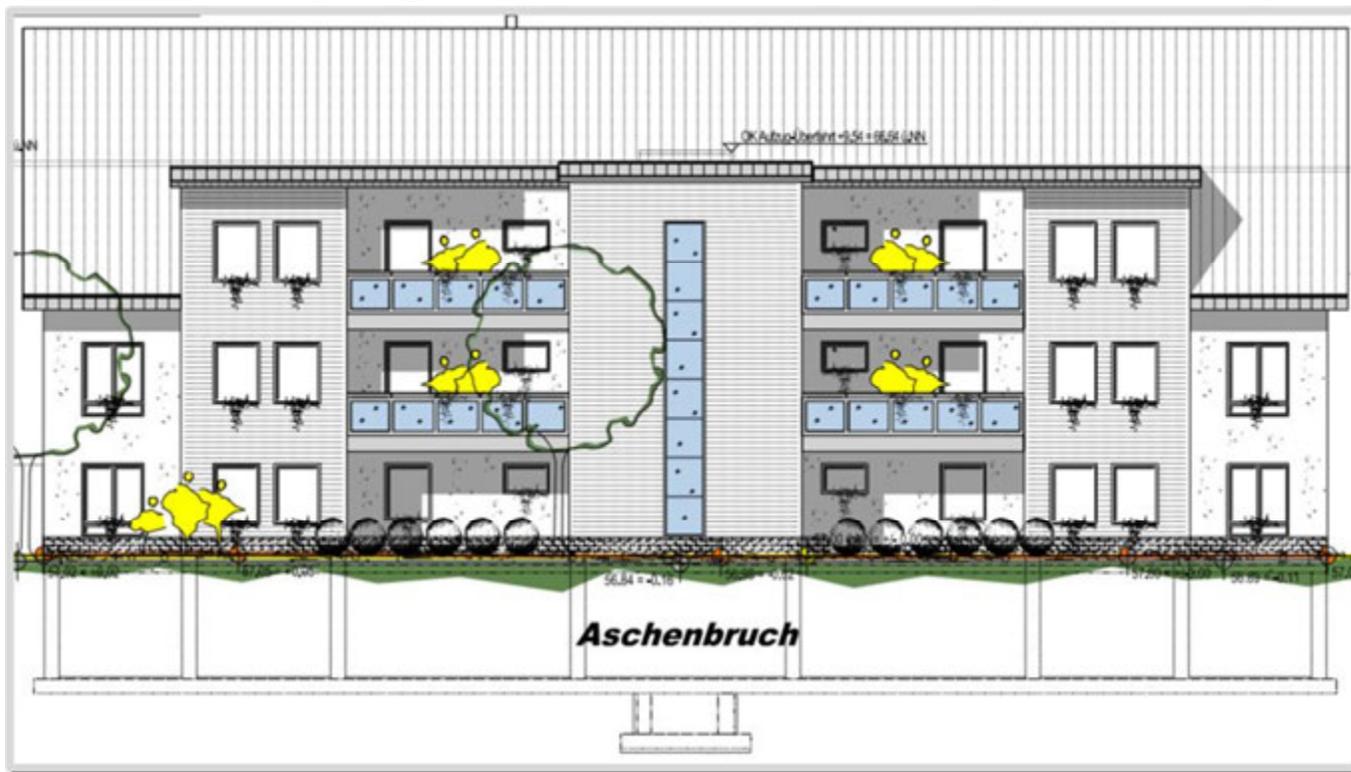
Der Baubeginn der Häuser Am Hottenborn erfolgte am 06.05.2019

Geplante Baumaßnahme

„Wohnpark Günnigfeld“

In der Vergangenheit wurde schon öfter über dieses Projekt berichtet, nun geht es endlich an die Realisierung. Nachdem das in die Jahre gekommene Gebäude Aschenbruch 41 in Wattenscheid-Günnigfeld im März 2019 abgerissen wurde, haben wir im Februar 2019 einen Bauantrag für eine Ersatzbebauung eingereicht. Nun hoffen wir auf eine rasche Erteilung der Baugenehmigung.

Im Rahmen des Projekts werden, analog zu unseren Neubauten im „Wohnpark Bulmke“, zwölf barrierefreie Wohnungen errichtet. 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 Ende 2019 bzw. Anfang 2020 gerechnet werden.



Bestandspflege durch Modernisierung /Instandhaltung

Die permanente Bestandspflege und damit die Marktgängigkeit unseres Immobilienbestands zu sichern, hat weiterhin einen hohen Stellenwert.

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.

Für die Instandhaltung wurden im Jahr 2018 T€ 580,9 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 593,8) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 62,7 (Vorjahr: T€ 51,0).

Für das laufende Geschäftsjahr 2019 sind insgesamt T€ 350,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) eingeplant.



Flur Gartenstraße 72B



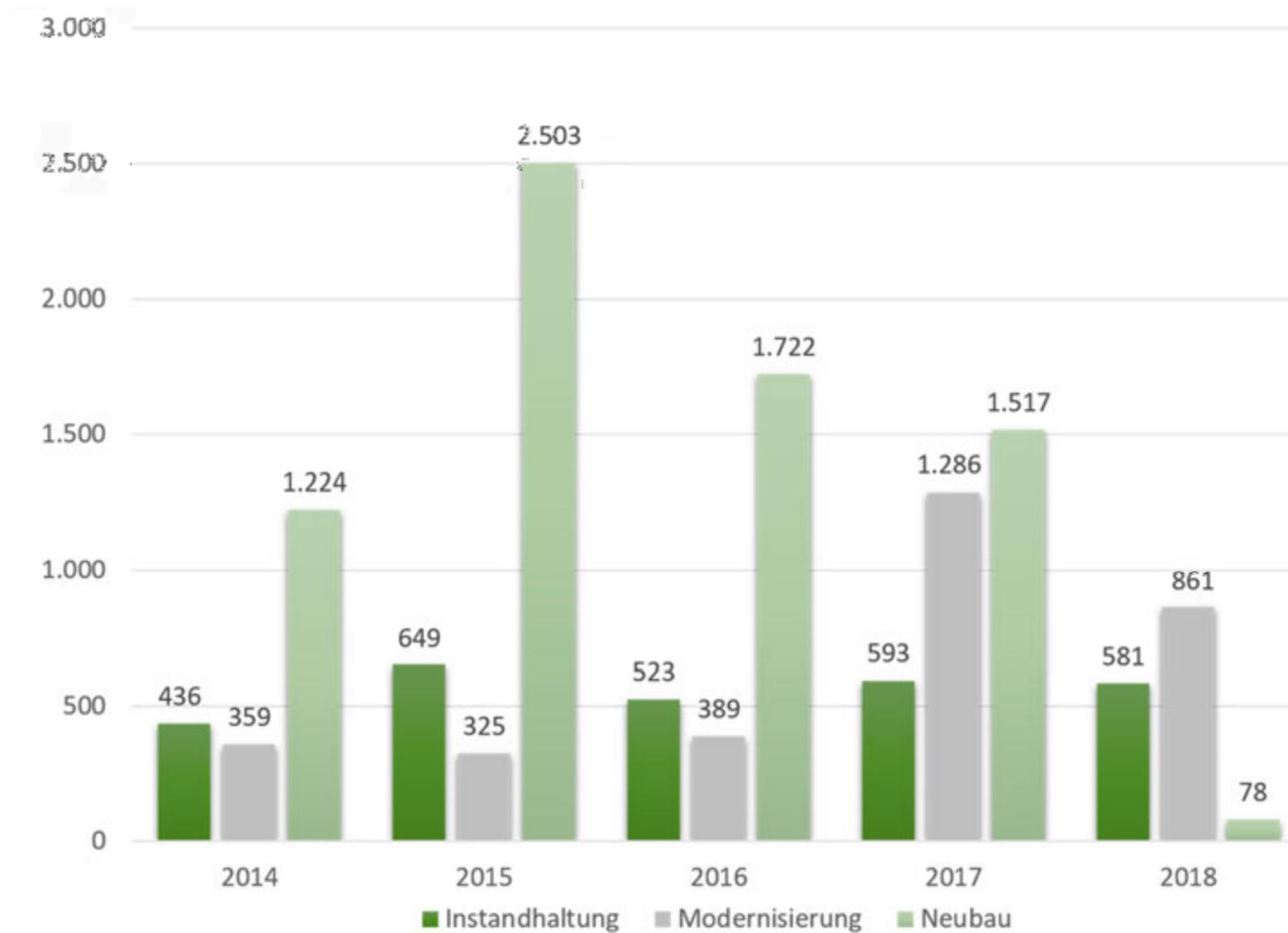
Wohnzimmer
Hohenzollernstraße 128
1.OG links



Badezimmer
Gartenstraße 72B

Entwicklung der Investitionen (inkl. Instandhaltung)

In den letzten 5 Jahren haben wir rund 13,0 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 CO₂ zu reduzieren und damit den weltweiten Klimaveränderungen entgegenzuwirken.

Die „Die GWG“ hat bereits frühzeitig mit der Wärmedämmung von Gebäuden begonnen. Mittlerweile sind ca. 68,0 % unseres Hausbestandes im Rahmen der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnung gebaut oder mit Wärmedämmung ausgestattet worden. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch den fortlaufenden Austausch nicht mehr effizienter Heizungsanlagen.

Öffentlichkeitsarbeit

Die bestehenden Kooperationen mit den Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften sind für unsere Genossenschaft ein wichtiger Baustein im Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit. 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 Mitte Juli 2018 der achte gemeinsame Mitgliederausflug statt. Insgesamt 110 Mitglieder fuhren mit zwei Bussen zu einer Rundfahrt auf dem Baldeneysee.



Mitgliederausflug 2018 (links) und „Stadt Essen“ (rechts)



Kooperation mit dem Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid

Die kostenlose Sozialberatung bleibt ein wichtiger Baustein unserer genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie. 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.





Vermögens- und Liquiditätslage

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist der Geschäftsverlauf für das Jahr 2018 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 2018 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
	T€	T€	T€
Aktiva			
Anlagevermögen	35.092,4	35.241,4	-149,0
Umlaufvermögen	1.241,2	1.742,7	-501,5
Bilanzsumme	36.333,6	36.984,1	-650,5
Passiva			
Langfristiges Eigenkapital	11.953,6	11.733,9	219,7
Langfristiges Fremdkapital	22.943,4	23.616,5	-673,1
Kurzfristiges Fremdkapital	1.436,6	1.633,7	-197,1
Bilanzsumme	36.333,6	36.984,1	-650,5

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 650,5 auf T€ 36.333,6 verringert. Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 219,7 auf T€ 11.953,6; die Eigenkapitalquote erhöhte sich dabei um 1,2%-Punkte auf 32,9 %.

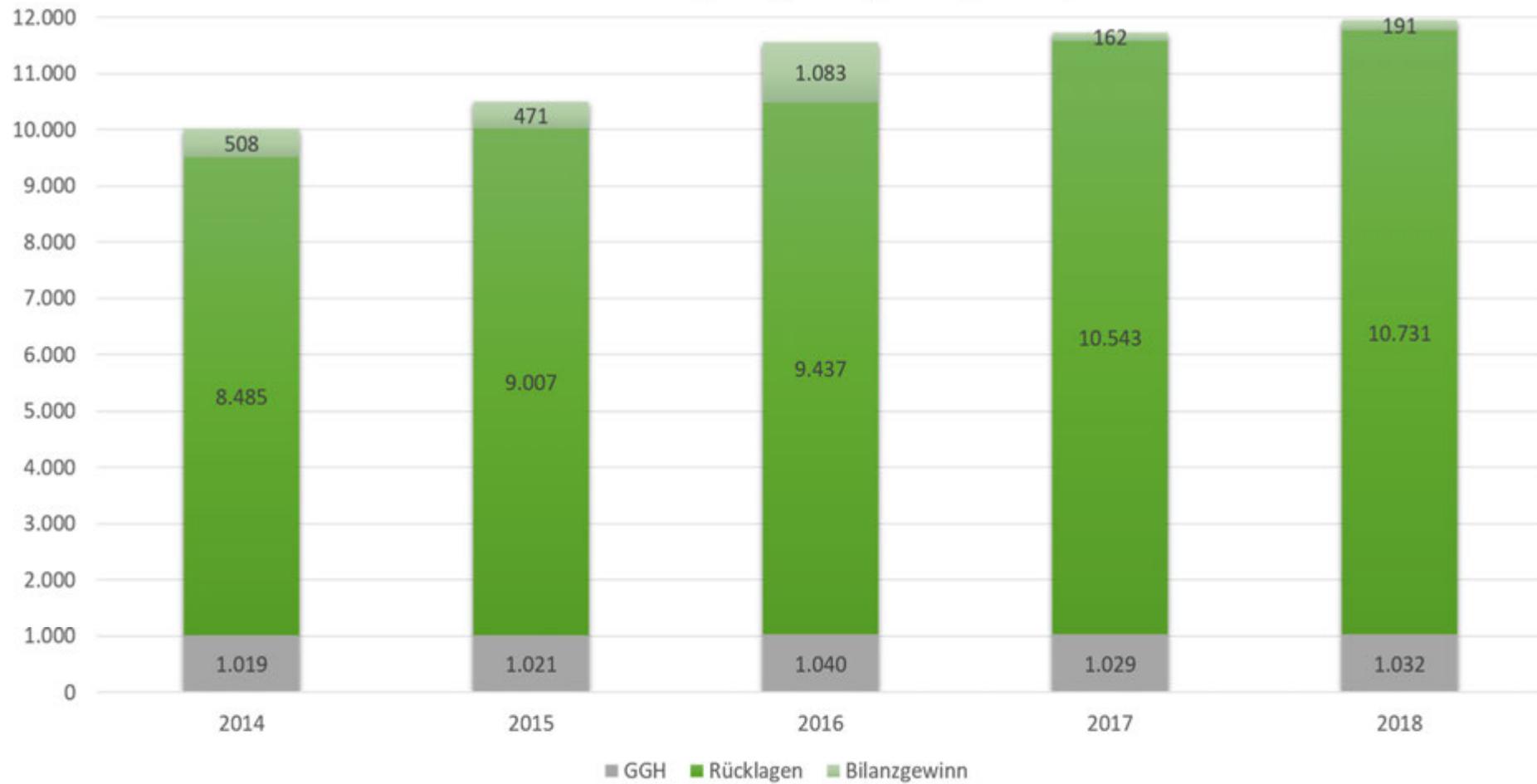
Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2018 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2018 T€	31.12.2017 T€	Veränderung T€
<u>Langfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	35.092,4	35.241,4	-149,0
Finanzierungsmittel	34.871,0	35.350,4	-479,4
	-221,4	109,0	-330,4
<u>Mittelfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	1,7	1,4	0,3
Finanzierungsmittel	26,0	0,0	26,0
Unter-/Überdeckung	-197,1	107,6	-304,7
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.239,5	1.741,3	-501,8
Verpflichtungen	1.436,6	1.633,7	197,1
Stichtagsverpflichtung/-liquidität	-197,1	107,6	-304,7

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 2019 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

Entwicklung langfristiges Eigenkapital in T€



Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.400,7 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.142,6 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 258,1 (Vorjahr: T€ 226,2).

	2018 T€	2017 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	428,4	387,4	41,0
Sonstige Geschäftsbereiche	-170,3	-161,2	-9,1
Jahresüberschuss	258,1	226,2	31,9

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

Im Bereich der Hausbewirtschaftung schließt das Jahr 2018 mit einem Überschuss von T€ 428,4 ab. Die Verbesserung gegenüber dem Vorjahr um T€ 41,0 resultiert hauptsächlich aus einem Anstieg der Sollmieten um T€ 89,1 sowie aus den um T€ 41,0 gesunkenen Zinsaufwendungen. Ergebnisverschlechternd haben sich vorwiegend ein Anstieg der Verwaltungsaufwendungen um T€ 52,4 und der Abschreibungen um T€ 42,8 ausgewirkt.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2018 schließen per Saldo mit einem negativen Ergebnis von T€ 170,3 ab. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckte Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit in Höhe von T€ 70,5 sowie Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 57,0.

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 2017 erfolgte in der Zeit vom 19. September bis zum 2. Oktober 2018. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2017 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 2018 einen Jahresüberschuss von € 258.150,66 aus. Nach Einstellung von € 25.815,07 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 232.335,59.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 1.028.122,59 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 41.124,90
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 191.210,69
	€ 232.335,59

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 2018 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 vier 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 Bestandsbesichtigungen 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 2018 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 2017 vom 10. September bis zum 2. Oktober 2018 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 4. Dezember 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 29. Mai 2019

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Siglinde Salewski



F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018

Bilanz zum 31. Dezember 2018

Gewinn- und Verlustrechnung 2018

Anhang



Aktiva		31.12.2018	31.12.2017
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		6.932,27	10.775,51
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	34.864.300,58		35.054.513,91
Grundstücke mit anderen Bauten	120.244,39		123.969,42
Grundstücke ohne Bauten	47.905,96		22.218,86
Betriebs- und Geschäftsausstattung	20.338,73		22.699,92
Anlagen im Bau	9.599,18		0,00
Bauvorbereitungskosten	15.868,32	35.078.257,16	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		7.250,00	7.250,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>35.092.439,43</u>	<u>35.241.427,62</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.039.901,09		1.021.612,78
andere Vorräte	3.800,43	1.043.701,52	4.014,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	29.579,44		10.403,66
sonstige Vermögensgegenstände	30.835,62	60.415,06	28.919,31
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		129.849,29	670.454,14
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	1.816,15		1.977,55
andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.345,37	7.161,52	5.323,37
Bilanzsumme		<u>36.333.566,82</u>	<u>36.984.133,37</u>

Passiva		31.12.2018	31.12.2017
Eigenkapital	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	39.200,00		34.961,96
der verbleibenden Mitglieder	1.031.583,45		1.028.922,59
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.070.783,45	10.000,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 800,00 (€ 0,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	908.111,89		882.296,82
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 25.815,07 (€ 22.620,05)			
andere Ergebnisrücklagen	9.822.707,12	10.730.819,01	9.660.606,73
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 162.100,39 (€ 970.613,17)			
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	258.150,66		226.200,54
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-25.815,07	232.335,59	-22.620,05
Eigenkapital insgesamt		12.033.938,05	11.820.368,59
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.754.510,00		1.564.619,00
sonstige Rückstellungen	39.400,00	1.793.910,00	43.400,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.973.318,12		22.050.585,83
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	98.278,76		106.239,26
erhaltene Anzahlungen	1.117.844,43		1.075.158,20
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.214,99		20.361,85
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	150.579,07		286.213,52
sonstige Verbindlichkeiten	18.816,73	22.380.052,10	17.187,12
Rechnungsabgrenzungsposten		125.666,67	0,00
Bilanzsumme		<u>36.333.566,82</u>	<u>36.984.133,37</u>

Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2018

		31.12.2018	31.12.2017
Umsatzerlöse	€	€	€
aus der Hausbewirtschaftung		4.284.310,95	4.211.095,86
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		18.288,31	-17.087,50
andere aktivierte Eigenleistungen		23.934,26	66.291,10
sonstige betriebliche Erträge		74.217,95	66.236,99
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.393.987,40	1.448.322,27
Rohergebnis		3.006.764,07	2.878.214,18
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	443.384,35		417.501,07
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 169.030,72 (€ 105.535,29)	261.330,15	704.714,50	194.195,27
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.094.758,16	1.049.668,60
sonstige betriebliche Aufwendungen		207.028,11	211.470,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 56.957,00 (€ 56.974,00)		596.102,04	632.717,32
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		+256,65	871,90
sonstige Steuern		146.267,25	145.589,24
Jahresüberschuss		258.150,66	226.200,54
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		25.815,07	22.620,05
Bilanzgewinn		<u>232.335,59</u>	<u>203.580,49</u>

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. 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 Vogelspoh“ in Wattenscheid-Westenfeld bzw. bei den 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 800,00 € (Vj. 410,00 Euro) 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 3,21 % (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 zu-künftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Als **passive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Einnahmen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2018 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	35.295,07	0,00	15.959,87	0,00	12.402,93	6.932,27	3.843,24
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	55.609.137,87	914.441,30	0,00	-25.687,10	21.633.591,49	34.864.300,58	1.078.967,53
Grundstücke mit anderen Bauten	126.763,19	0,00	0,00	0,00	6.518,80	120.244,39	3.725,03
Grundstücke ohne Bauten	22.218,86	0,00	0,00	25.687,10	0,00	47.905,96	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.471,35	5.861,17	73.702,96	0,00	206.290,83	20.338,73	8.222,36
Anlagen im Bau	0,00	9.599,18	0,00	0,00	0,00	9.599,18	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	15.868,32	0,00	0,00	0,00	15.868,32	0,00
	56.052.591,27	945.769,97	73.702,96	0,00	21.846.401,12	35.078.257,16	1.090.914,92
Finanzanlagen							
Beteiligungen	7.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	56.095.136,34	945.769,97	89.662,83	0,00	21.858.804,05	35.092.439,43	1.094.758,16

2. Im Posten „Unfertige Leistungen“ sind € 1.039.901,09 (Vorjahr: € 1.021.612,78) 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 € 1.031.583,45.
6. Ergebnisrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	882.296,82		25.815,07	908.111,89
Andere Ergebnisrücklagen	9.660.606,73	162.100,39		9.822.707,12

7. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt T€ 250. 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	€ 17.200,00
Prüfungskosten	€ 16.000,00
Berufsgenossenschaft	€ 3.300,00
	€ 39.400,00

9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

10. Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft einen Tilgungszuschuss der NRW.Bank, Düsseldorf in Höhe von T€ 130,0. Dieser wird über die Laufzeit des Darlehens von 15 Jahre ertragswirksam aufgelöst.

11. 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.



Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber	20.973.318,12	1.242.963,61	6.952.950,47	12.777.404,04	20.673.318,12	GPR
Kreditinstituten	(22.050.585,83)	(1.703.994,39)	(6.022.284,19)	(14.324.307,25)	(21.450.585,83)	
Verbindlichkeiten gegenüber	98.278,76	8.087,98	33.668,24	56.522,54	98.278,76	GPR
anderen Kreditgebern	(106.239,26)	(7.960,50)	(33.137,49)	(65.141,27)	(106.239,26)	
Erhaltene Anzahlungen	1.117.844,43	1.117.844,43				
	(1.075.158,20)	(1.075.158,20)				
Verbindlichkeiten aus	21.214,99	21.214,99				
Vermietung	(20.361,85)	(20.361,85)				
Verbindlichkeiten aus	150.579,07	150.579,07				
Lieferung und Leistungen	(286.213,52)	(286.213,52)				
Sonstige Verbindlichkeiten	18.816,73	18.816,73				
	(17.187,12)	(17.187,12)				
Gesamtbetrag	22.380.052,10	2.559.506,81	6.986.618,71	12.833.926,58	20.771.596,88	
	(23.555.745,78)	(3.110.875,58)	(6.055.421,68)	(14.389.448,52)	(21.451.891,70)	

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

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

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2018	1.423	2.573
Zugang 2018	76	110
Abgang 2018	-84	-101
Stand am 31.12.2018	1.415	2.582
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich erhöht um		2.660,86 €
Die Haftsumme ist gesunken um		3.200,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummer beläuft sich auf		566.000,00 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Geringfügig Beschäftigte	0	3

Darüber hinaus wird ein Auszubildender beschäftigt.

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

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

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)

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

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von T€ 258 einen Betrag von T€ 26 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€ 232 eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

Gelsenkirchen, den 29.05.2019

Der Vorstand



G. Kennzahlenübersicht

<u>Bestandszahlen</u>	2018	2017	2016	2015	2014
<u>Bewirtschafteter Bestand</u>					
Wohnungseinheiten Anzahl	848	848	853	877	903
Wohnfläche in qm	52.913	52.879	53.247	54.270	55.982
<u>Jahresabschlusskennzahlen</u>					
Bilanzsumme in T€	36.334	36.984	36.122	34.063	31.984
Eigenkapitalquote	32,9 %	31,7 %	32,0 %	30,7 %	31,2 %
Jahresüberschuss in T€	258	226	1.124	524	565
<u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u>					
Sollmieten in T€	3.267	3.189	3.226	3.177	3.166
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	5,15	5,04	5,05	4,87	4,71
<u>In Relation zur Jahressollmiete</u>					
Instandhaltungskosten	17,8%	18,6%	16,2%	20,4%	14,6%
Fremdkapitalzinsen	16,0%	17,7%	19,0%	19,9%	22,3%
Abschreibungen auf Sachanlagen	32,9%	32,4%	31,3%	30,1 %	29,6 %
Verwaltungskosten	14,8%	13,5%	10,6%	13,5%	12,1%
Erlösschmälerungen	4,3%	4,5%	5,3%	6,4%	6,5%

*Unseren verstorbenen Mitgliedern werden
wir ein ehrendes Andenken bewahren.*



Dein Zuhause.



Die GWG
Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG
Grenzstraße 181
45881 Gelsenkirchen
E-Mail: info@die-gwg.de
Homepage: www.die-gwg.de
Telefon: 0209/82190

