

Geschäftsbericht 2019

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 2019	32 - 45
• Bilanz zum 31. Dezember 2019	
• Gewinn- und Verlustrechnung 2019	
• Anhang	
G. Kennzahlenübersicht	46

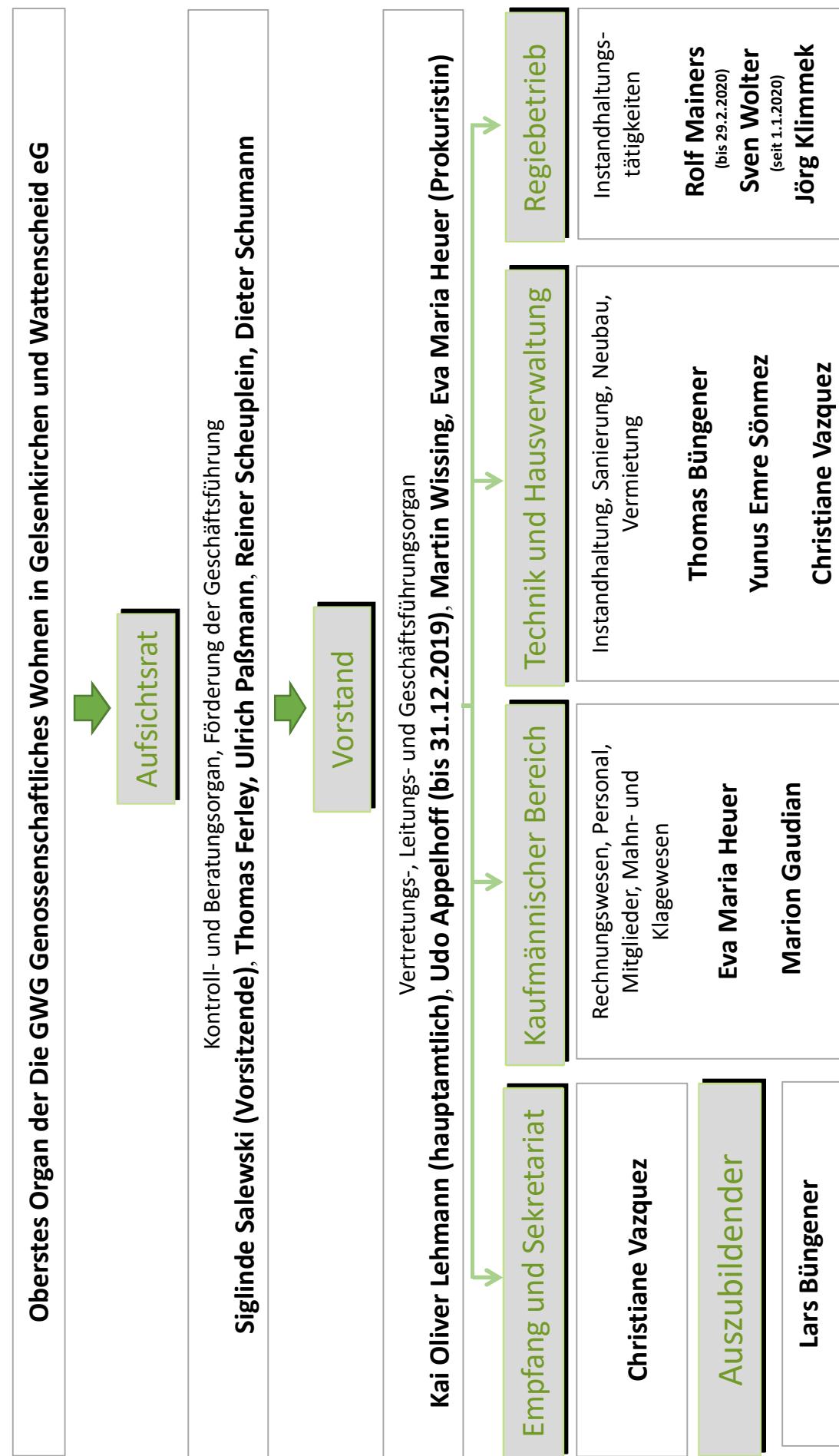
A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft

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

3



Am 25. Juni 2019 fand im Gemeindezentrum der Evangelischen Kirchengemeinde Wattenscheid die 94. ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. Die 96 anwesenden Mitglieder stellten den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 fest und erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2018. Die mit Ablauf dieser Mitgliederversammlung ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieder Reiner Scheuplein und Dieter Schumann wurden für weitere drei Jahre wiedergewählt.

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 2017) zustimmend zur Kenntnis.



B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch im Geschäftsjahr 2019 konnten wir dank des großen Einsatzes der Mitarbeiter, vorausschauender Handlungsstrategien sowie zielgerichteter Investitionen in die Erneuerung und Welterhaltung des Wohnungsbestandes unsere Unternehmensziele erreichen und damit eine positive Bilanz ziehen. Die Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG (kurz: „Die GWG“) ist dadurch für die Zukunft gut aufgestellt.

Allerdings hat der Wohnungsmarkt in vielen Regionen des Ruhrgebietes, trotz wachsender Bevölkerung in den letzten Jahren, unverändert mit strukturellen Problemen zu kämpfen.

Hinzu 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).

Insgesamt ist und bleibt die Lage auf dem Wohnungsmarkt in weiten Teilen des Ruhrgebietes allerdings 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.

All diese Themen betreffen auch unsere Genossenschaft. „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 sicherem Wohnen zu geben.

Eine detaillierte Erfassung des gesamten Wohnungsbestandes der „Die GWG“ in Gelsenkirchen und Bochum im Rahmen durchgeföhrter 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 Betriebskostenmanagements 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, haben wir zwar nicht ganz erreicht, aber spätestens im Sommer 2020 werden wir mit der Fertigstellung unserer Baumaßnahme „Am Hottenborn“ die 10%-Grenze überschritten haben. Zurzeit bewirtschaften wir insgesamt 69 altengerechte Wohnungen. Das entspricht 8,4 % unseres gesamten Bestandes. Im Vergleich dazu erfüllen laut Angabe des Statistischen Bundesamts (Destatis) gerade mal ca. 2 % der Wohnungen in Deutschland die Merkmale eines barrierearmen Wohnens. Unsere Genossenschaft ist dementsprechend schon ganz gut aufgestellt, was aber nicht heißt, dass wir uns auf dem Erreichten ausruhen werden. Dabei muss es nicht immer ein Neubau sein, das Thema Barrierefreiheit wird schließlich von sehr vielen Faktoren tangiert. So haben wir in den letzten Jahren eine Vielzahl an Wannenbädern zu barrierearmen Duschböden umgebaut. Aber auch die Gestaltung der Eingangsbereiche oder die Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Rollatoren sind Themen mit denen wir uns zukünftig noch viel öfter beschäftigen werden.

Das Geschäftsjahr 2019 ist für unsere Genossenschaft planmäßig verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 627,1 erhöht. Das langfristige Eigenkapital stieg dabei um T€ 338,8 auf T€ 12.292,4; die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,4 %-Punkte auf 33,3 %.

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2019 mit T€ 405,3 im prognostizierten Bereich.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2019 insgesamt T€ 1.154,7 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	596	843
(davon barrierearm):	69	0	69
(davon öffentlich gefördert):	14	17	31
Gewerbeeinheiten:	3	7	10
Begegnungsstätte:	1	0	1
Garagen:	97	119	216
Wohnfläche:	15.113,27	37.579,76	52.693,03
Nutzfläche (ohne Garagen) in qm:	438,16	385,41	823,57
Grundstücksfäche (bebaut) in qm:	21.986,00	85.016,00	107.002,00

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

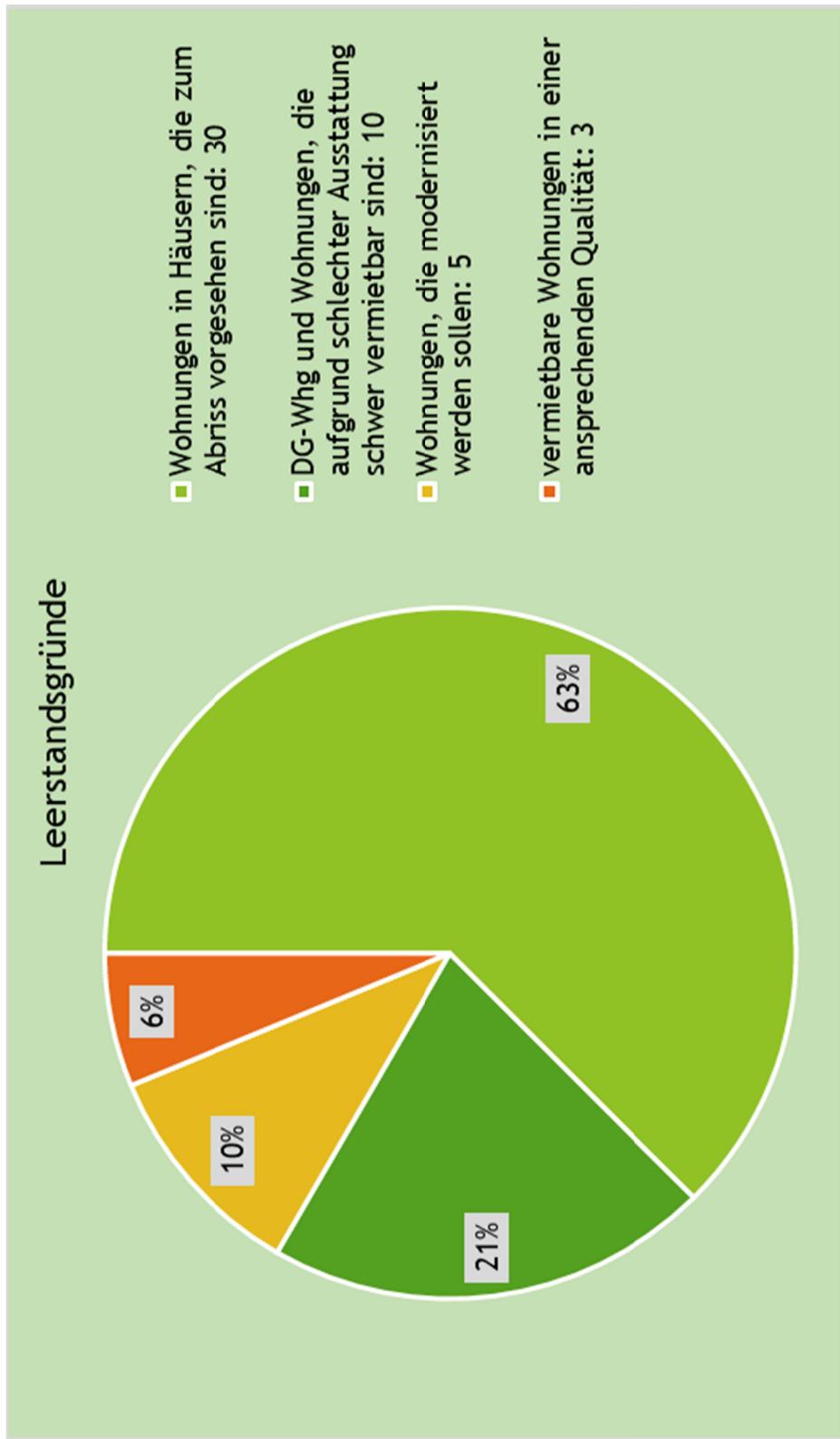
	Wohnungen	Garagen/ Tiefgaragenplätze	Gewerblich genutzte Einheiten
Bestand am 31.12.2018	848	216	10
Abgang (Abriss)	5	0	0
Bestand am 31.12.2019			
Von den Wohnungen entfallen auf die Baujahre:			
bis 1948	187		
1949-1960	442		
1960-1979	86		
1980-2000	54		
ab 2001	74		

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 0,15 qm auf 63,05 qm erhöht.

Außerdem verfügt die „Die GWG“ über 4.707 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Am 31. Dezember 2019 standen insgesamt 48 Wohnungen (Vorjahr: 51 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 5,7 % (Vorjahr: 6,0 %) entspricht.

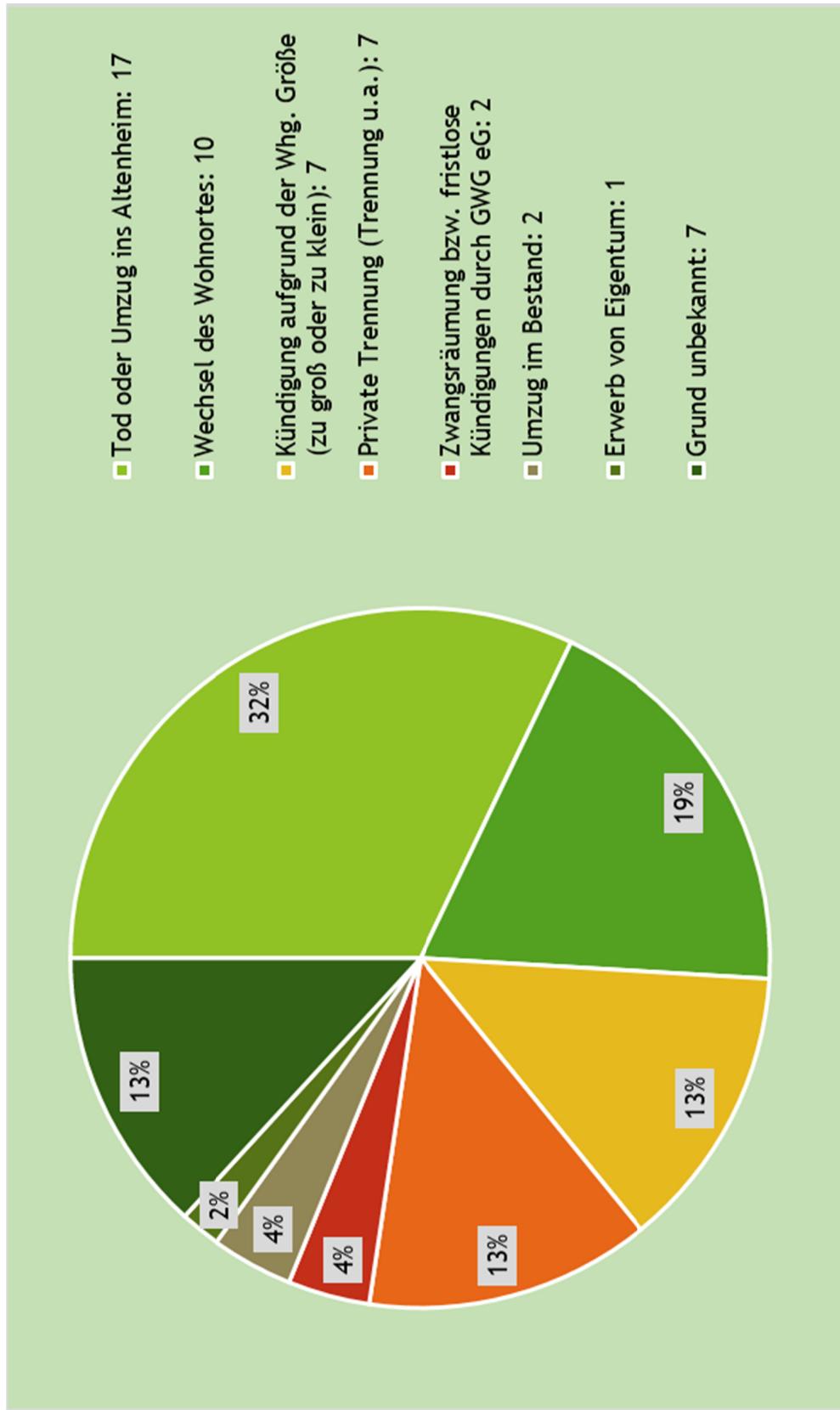
Unter Berücksichtigung der Leerstandsgründe stellt sich die Situation wie folgt dar:



Die Objekte, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen die Häuser im Aschenbruch 43 sowie im Hirschweg 2, 4 und 10 bis 14, bei denen bestandenserhaltende Neubauprojekte vom Aufsichtsrat und Vorstand der „Die GWG“ beschlossen wurde. Der Abriss des Objektes im Aschenbruch 41 ist im März 2019 erfolgt.



Im Berichtsjahr 2019 fanden 53 Wohnungswechsel (Vorjahr: 77) statt. Die Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur:



Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 843 Wohnungen) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,8 Prozentpunkte auf 6,3 %.

Mit den Mitgliedern werden Dauernutzungsverträge nach einheitlichem Vertragsmuster abgeschlossen. Grundlage für die Mietpreisbildung sind die Vorschriften der II. Berechnungsverordnung (öffentlich geförderter Wohnungsbau) sowie die allgemeinen mietpreisrechtlichen Bestimmungen (Mietenspiegel u. a.).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2018 von T€ 4.284,3 um T€ 69,1 auf T€ 4.353,4.

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete (Wohnungen) der „Die GWG“ um 0,04 € auf 5,19 € pro Quadratmeter Mietfläche, bzw. um 0,8 %, erhöht. Laut Angaben der Online-Plattform „ImmobilienScout24.de“ betragen die Durchschnittsmieten in 2019 in Bochum 6,52 € je qm und in Gelsenkirchen 5,70 € je qm. Dem Anspruch, Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, wird die „Die GWG“ demnach weiterhin in vollem Umfang gerecht.

Die Erlösschmälerungen resultieren vornehmlich aus dem bewussten Leerstand bei zum Abriss vorgesehenen sowie modernisierten Häusern bzw. Wohnungen, als auch aus Vermietungsschwierigkeiten. Diese betragen insgesamt T€ 197,1 gegenüber T€ 194,4 im Jahr 2018. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.537,2 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert zum Vorjahr 4,3 %.

Neubau und Modernisierungstätigkeit

Die „Die GWG“ hat in 2019 die Bau- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 1.154,7 an aktivierungspflichtigen Kosten investiert.

Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

Art der Kosten	T€
Wohnungseinzelmodernisierungen	334,5
Am Hottenborn 17 und 19	763,8
Rest Hirschweg	29,7
Planungskosten Aschenbruch 41	17,2
Sonstige	9,5
1.154,7	

Aktuelle Baumaßnahmen

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 im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit bereits vorhandenen Wohngebäuden der Genossenschaft und eignet sich somit hervorragend zur baulichen Ergänzung unseres Wohnungsangebotes.

Im Rahmen des Projektes werden 16 barrierearme Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 41 qm und 80 qm, neun Fertiggaragen und 11 Stellplätze 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. Dementsprechend ist für die Anmietung einer Wohnung ein Wohnberechtigungsschein erforderlich.

Das Projekt umfasst darüber hinaus 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.





Aschenbruch 41

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 abgerissen wurde, haben wir im Februar 2020 mit den Erdarbeiten begonnen.

Im Rahmen des Projekts werden zwölf barrierefreie Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 66 qm errichtet. Neben der sich bei unseren letzten Neubauprojekten 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 Erstbezug kann für Sommer 2021 gerechnet werden.

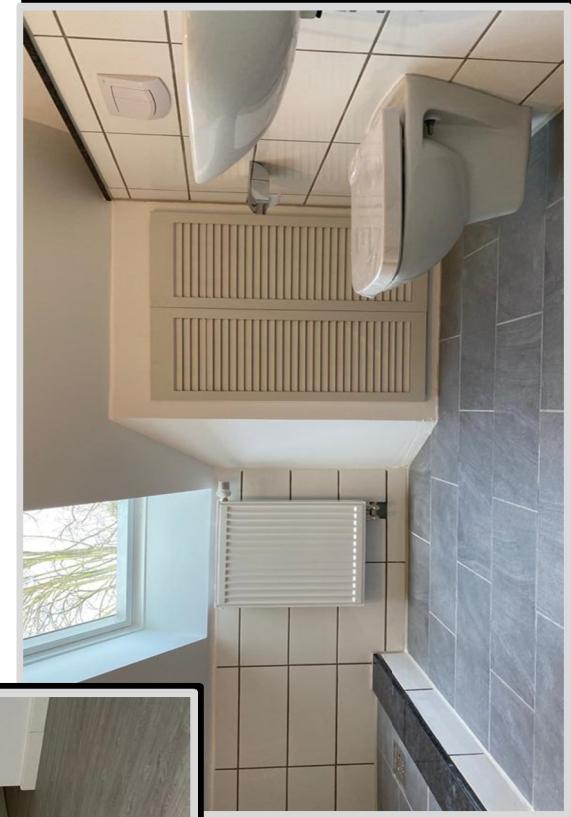
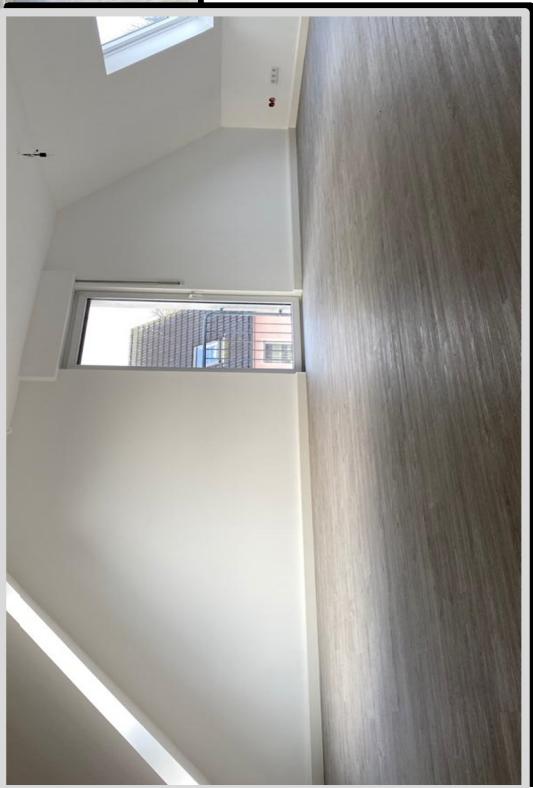
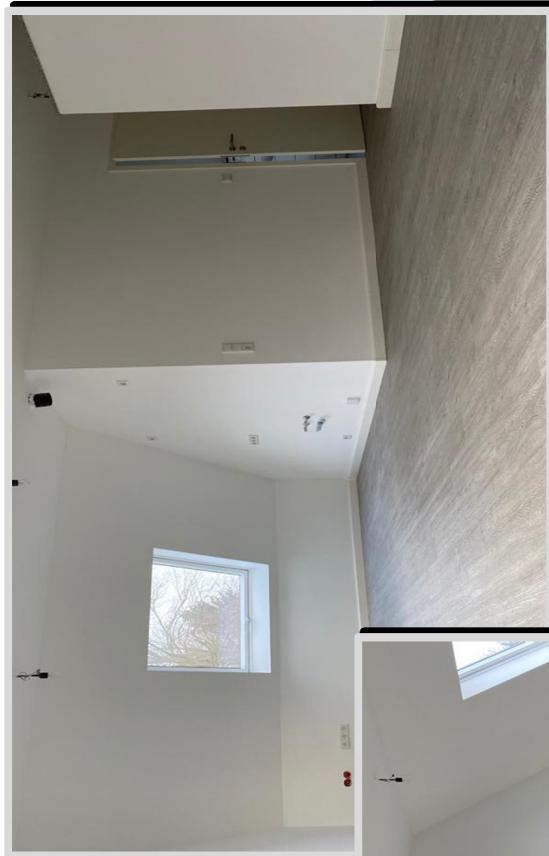


Stand 26.05.2020

Buchenstraße 16a

Nicht nur im Großen mit dem Neubau, auch im Kleinen schafft die „Die GWG“ neuen Wohnraum, wo immer es möglich und wirtschaftlich sinnvoll ist.

So hat Regiehandwerker Rolf Mainers in Eigenregie einen nicht genutzten Dachboden im Haus Buchenstraße 16 a in Wattenscheid nach und nach zu einer rund 40 Quadratmeter großen Wohnung ausgebaut. Zwei weitere Fenster, davon ein sogenanntes „Cabriofenster“, das sich zu einem Mini-Balkon öffnen lässt, wurden von einer Fachfirma eingebaut. Der Erstbezug erfolgte zum 1. März 2020.



Bestandspflege durch Modernisierung/Instandhaltung

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

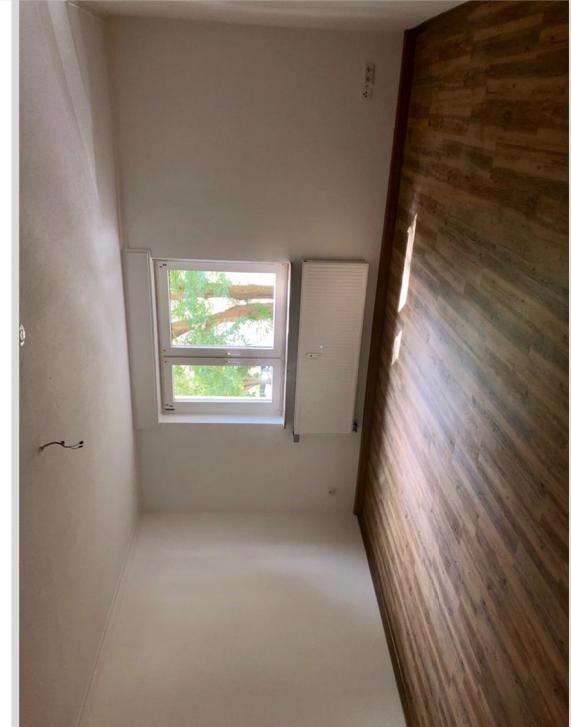
Bei den durchgeführten Wohnungseinzelmodernisierungen wurde der Wohnungsstandard der betroffenen Wohnungen deutlich verbessert (sog. Standardsprung). Dabei handelt es sich hauptsächlich um wesentliche Verbesserungen in den Bereichen Heizung, Sanitär, Elektroinstallation, Fußböden und Türen.

Für die Instandhaltung wurden im Jahr 2019 T€ 662,4 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 580,9) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 47,4 (Vorjahr: T€ 62,7).

Für das laufende Geschäftsjahr 2020 sind insgesamt T€ 350,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) sowie T€ 590,0 für Modernisierungsmaßnahmen eingeplant.



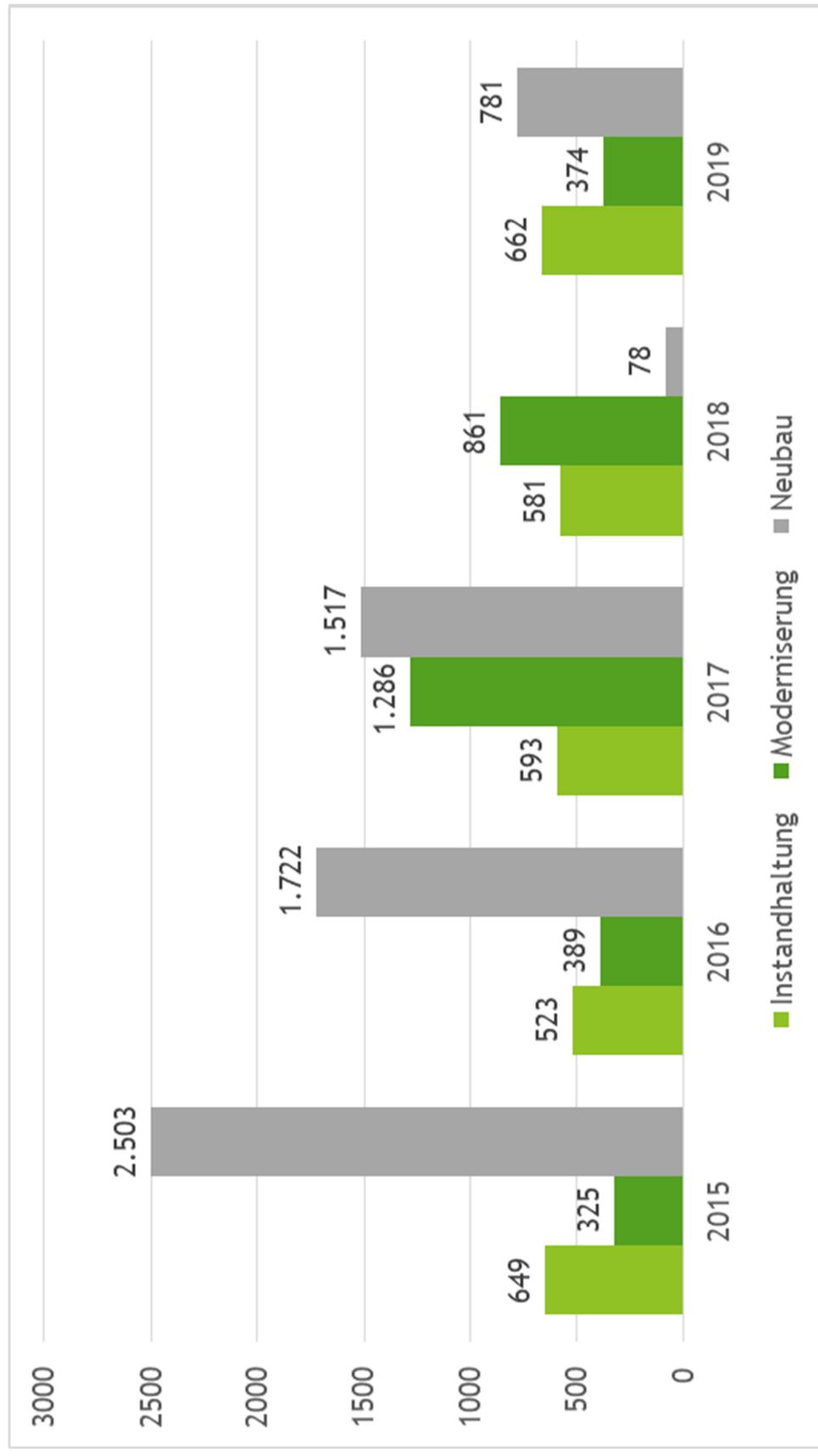
Diele, Lönserberg 9, EG rechts



Wohnzimmer,
Eintrachtstraße 4, EG
rechts

Entwicklung der Investitionen (inkl. Instandhaltung)

In den letzten 5 Jahren haben wir rund 13,0 Mio. € in den Bestand investiert:



Umwelt

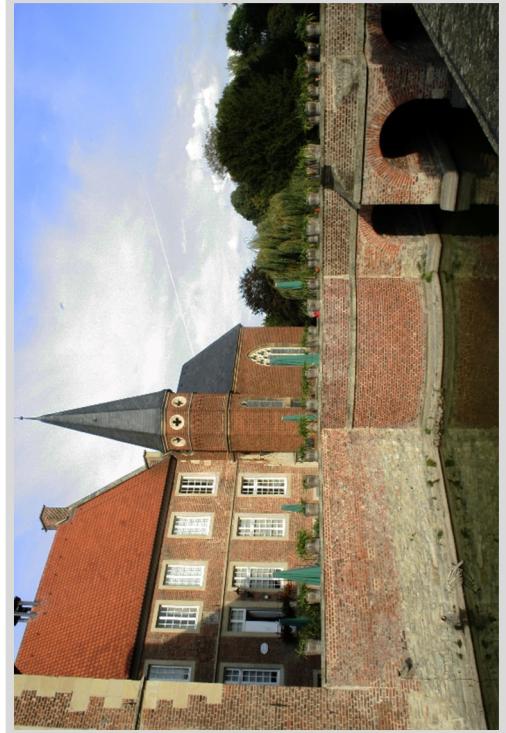
Eines der wichtigsten politischen Handlungsfelder der Zukunft ist und bleibt die globale Erwärmung. Auch die Wohnungswirtschaft ist aufgefordert, im Rahmen von energetischen Sanierungen und der Nutzung regenerativer Energien, den Einsatz von Primärenergien sowie den Ausstoß des Treibhausgases CO₂ zu reduzieren und damit den weltweiten Klimaveränderungen entgegenzuwirken.

Die „GWG“ hat bereits frühzeitig mit der Wärmedämmung von Gebäuden begonnen. Mittlerweile sind ca. 68 % 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.

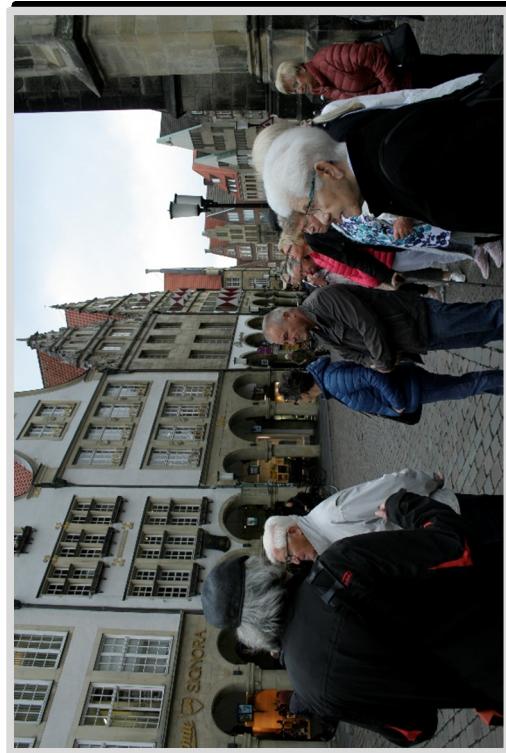
Öffentlichkeitsarbeit

Die bestehenden Kooperationen mit den Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften sind für unsere Genossenschaft ein wichtiger Baustein im Bereich Marketing und Öffentlichkeitsarbeit. Die Durchführung von gemeinsamen Informationsveranstaltungen, Radio- oder Zeitungswerbung und die Herausgabe einer Mitgliederzeitung seien hier nur beispielhaft genannt.

Zu nennen ist auch der mittlerweile neunte Mitgliederausflug der Gelsenkirchener Genossenschaften.



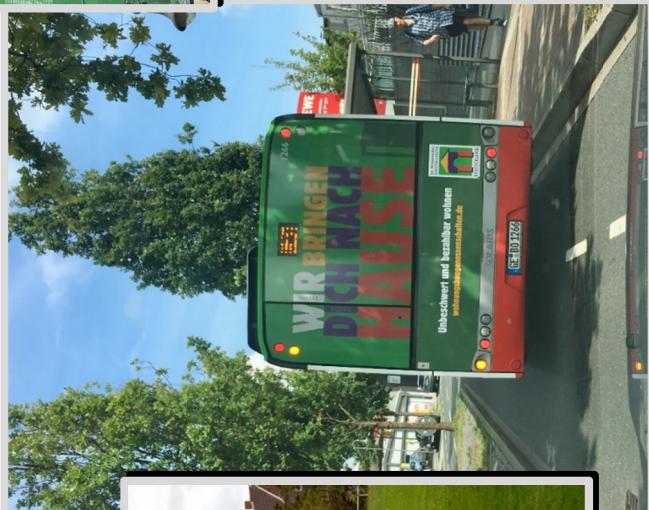
Mitgliederausflug 2019 Münster (links)
und „Burg Hülshoff“ (rechts)



Gemeinsam mit mehr als 400 Wohnungsgenossenschaften aus ganz Deutschland arbeiten wir daran, die Marke „Die Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland“ zu stärken und damit das genossenschaftliche Wohnen bekannter zu machen.



Bauzaun Aschenbruch 41



Werbung BoGeStra



Trikots für den Fußball-Nachwuchs



Leihfahrräder „metropolradruhr“

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 2019 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 2019 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
Aktiva			
Anlagevermögen	35.161,3	35.092,4	68,9
Umlaufvermögen	1.799,4	1.241,2	558,2
Bilanzsumme	36.960,7	36.333,6	627,1
Passiva			
Langfristiges Eigenkapital	12.292,4	11.953,6	338,8
Langfristiges Fremdkapital	23.234,0	22.943,4	290,6
Kurzfristiges Fremdkapital	1.434,3	1.436,6	-2,3
Bilanzsumme	36.960,7	36.333,6	627,1

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 627,1 auf T€ 36.960,7 erhöht. Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 338,8 auf T€ 12.292,4; die Eigenkapitalquote erhöhte sich dabei um 0,4%-Punkte auf 33,3 %.

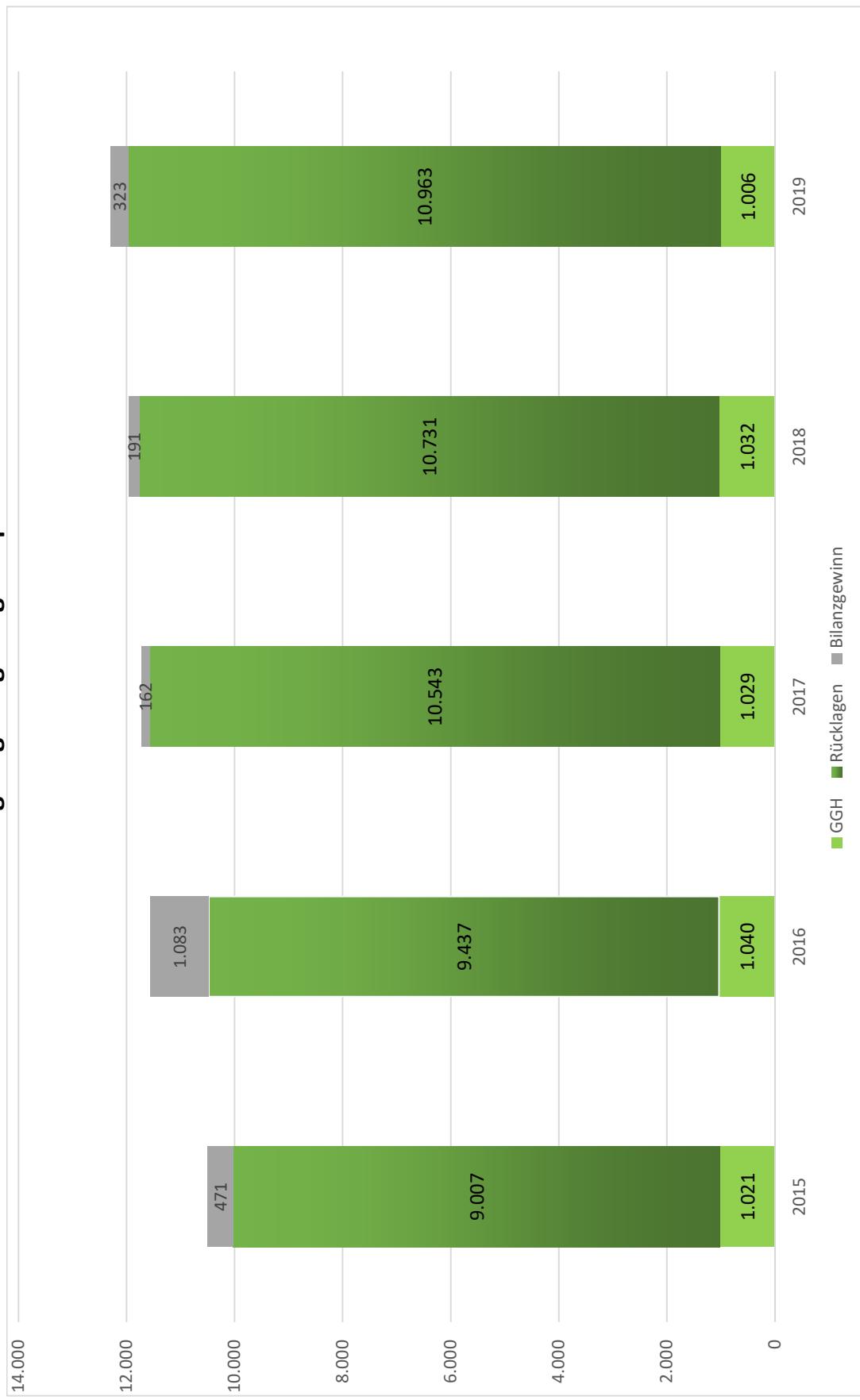
Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2019 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2019 T€	31.12.2018 T€	Veränderung T€
<u>Langfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	35.161,3	35.092,4	68,9
Finanzierungsmittel	35.491,7	34.871,0	620,7
330,4	-221,4	551,8	
<u>Mittelfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	1,5	1,7	-0,2
Finanzierungsmittel	34,7	26,0	8,7
Über-/Unterdeckung	363,6	-197,1	560,7
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.797,9	1.239,5	558,4
Verpflichtungen	1.434,3	1.436,6	-2,3
Stichtagsliquidität/-verpflichtung	363,6	-197,1	560,7

Zur Liquiditätsicherung steht 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 2020 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

Entwicklung langfristiges Eigenkapital T€



Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.607,3 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.202,0 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 405,3 (Vorjahr: T€ 258,1).

	2019 T€	2018 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	431,0	428,4	2,6
Sonstige Geschäftsbereiche	-25,7	-170,3	144,6
Jahresüberschuss	405,3	258,1	147,2

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird in erster Linie durch die Bewirtschaftung des Haus- und Wohnungsbestandes beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2019 schließt das Hausbewirtschaftungsergebnis mit einem Überschuss von T€ 431,0 ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 2,6 erhöht hat. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen insgesamt um T€ 69,0. Dabei erhöhten sich die Sollmieten um T€ 10,4, die Umlagen - einschließlich der Bestandsveränderungen - um T€ 58,9 und die Erlösschmälerungen um T€ 2,8. Bei den Aufwendungen führte eine Verringerung der Kapitalkosten um T€ 38,1 sowie der Verwaltungskosten um T€ 24,6 zu einer Verbesserung des Ergebnisses. Ergebnisverschlechternd haben sich vorwiegend Mehraufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von T€ 81,4 und für die Betriebskosten in Höhe von T€ 31 ausgewirkt.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2019 schließen per Saldo mit einem negativen Ergebnis von T€ 25,7 ab. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckte Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit in Höhe von T€ 53,2 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 55,8 sowie Abrisskosten in Höhe von T€ 22,6, denen vornehmlich Erträge aus Anlageverkäufen in Höhe von T€ 134,9 gegenüber stehen.

Die Ertragslage der Genossenschaft ist als gesichert anzusehen.

C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG

Die gesetzliche Pflichtprüfung der Genossenschaft durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für das Geschäftsjahr 2018 erfolgte in der Zeit vom 18. September bis zum 8. Oktober 2019. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2018 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 2019 einen Jahresüberschuss von € 405.349,97 aus. Nach Einstellung von € 40.535,00 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 364.814,97.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 1.031.583,45 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 41.263,34
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 323.551,63
	€ 364.814,97

Schlussbemerkung

Besondere Vorgänge oder Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahrs, 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

Martin Wissing

E. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 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 2019 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 vorgesetzte Gewinnverwendung zu beschließen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 vom 18. September bis zum 8. Oktober 2019 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 19. November 2019 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 bitten der Aufsichtsrat, auch in Zukunft ihre bisherige vertrauensvolle Zusammenarbeit mit der Geschäftsstelle und den gewählten Gremien fortzusetzen.

Gelsenkirchen, den 2. Juni 2020

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Siglinde Salewski

F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019

**Bilanz zum 31. Dezember 2019
Gewinn- und Verlustrechnung 2019
Anhang**



	31.12.2019	31.12.2018
	€	€
Aktiva		
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Sachanlagen	4.195,03	6.932,27
Grundstücke mit Wohnbauten	34.150.585,30	34.864.300,58
Grundstücke mit anderen Bauten	117.051,78	120.244,39
Grundstücke ohne Bauten	18.953,16	47.905,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	21.649,82	20.338,73
Anlagen im Bau	824.412,74	9.599,18
Bauvorbereitungskosten	17.231,93	35.149.884,73
Finanzanlagen	15.868,32	
Beteiligungen	7.250,00	7.250,00
Anlagevermögen insgesamt	35.161.330,76	35.092.439,43
Umlaufvermögen		
Vorräte		
Unfertige Leistungen	1.064.371,82	1.039.901,09
andere Vorräte	3.921,52	3.800,43
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	29.559,06	29.579,44
sonstige Vermögensgegenstände	20.494,51	30.835,62
Flüssige Mittel und Bausparguthaben		
Kassenbestand,	673.500,52	129.849,29
Guthaben bei Kreditinstituten		
Rechnungsabgrenzungsposten		
Geldbeschaffungskosten	1.654,75	1.816,15
andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.876,58	5.345,37
Bilanzsumme	36.960.709,52	36.333.566,82

	31.12.2019	31.12.2018
Passiva		
Eigenkapital	€	€
Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder der verbleibenden Mitglieder aus gekündigten Geschäftsanteilen	52.800,00 1.006.300,68 0,00	39.200,00 1.031.583,45 0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile € 800,00 (€ 0,00)	908.111,89	
Ergebnisrücklagen	948.646,89	
Gesetzliche Rücklagen		
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 40.535,00 (€ 25.815,07)	10.013.917,80	10.962.564,69
andere Ergebnisrücklagen		
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 191.210,68 (€ 162.100,39)	405.349,97 -40.535,00	258.150,66 -25.815,07
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		
Jahresüberschuss	364.814,97	12.386.480,34
Einstellung in Ergebnisrücklagen		
Eigenkapital insgesamt	12.033.938,05	12.386.480,34
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.951.022,00	1.754.510,00
sonstige Rückstellungen	40.100,00	39.400,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.086.298,73	20.973.318,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	90.190,78	98.278,76
erhaltene Anzahlungen	1.117.736,63	1.117.844,43
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.805,71	21.214,99
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	111.725,83	150.579,07
sonstige Verbindlichkeiten	20.349,50	22.452.107,18
Rechnungsabgrenzungsposten	131.000,00	18.816,73
Bilanzsumme	36.960.709,52	36.333.566,82

Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2019

	31.12.2018	31.12.2019	
Umsatzerlöse	€	€	€
aus der Hausbewirtschaftung	4.353.351,36	4.284.310,95	
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	24.470,73	18.288,31	
andere aktivierte Eigenleistungen	23.977,89	23.934,26	
sonstige betriebliche Erträge	205.499,11	74.217,95	
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.466.414,42	1.393.987,40	
Rohergebnis	3.140.884,67	3.006.764,07	
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	439.406,12	443.384,35	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	273.514,42	712.920,54	
davon für Altersversorgung € 175.392,88 (€ 169.030,72)			
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			
sonstige betriebliche Aufwendungen			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen			
davon aus Aufzinsung € 55.769,00 (€ 56.957,00)			
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			
sonstige Steuern			
Jahresüberschuss			
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			
Bilanzgewinn	<u>364.814,97</u>	<u>232.335,59</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 großenabhängigen 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.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Entgeglich von Dritten erworbenen **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, wurde aktiviert.

Die Abschreibung bei Wohngebäuden der Genossenschaft wird grundsätzlich mit einheitlich 2% der Anschaffungs- und Herstellungskosten berechnet. Lediglich bei zwei Verwaltungseinheiten in dem Sanierungsgebiet „Im Vogelspoth“ in Wattenscheid-Westenfeld und bei den sanierten Objekten Hirschweg 6 und 8, erfolgt 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 Poengenstraße 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** wurde 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 € 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 Richttafel 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 2,71 % (Stand 31. Dezember 2019) 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.

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 31.12.2019 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.335,20	1.107,00	1.106,00	0,00	15.140,17	4.196,03	3.842,24
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	56.497.892,07	364.219,56	62.462,36	-2.396,06	22.646.667,91	34.150.585,30	1.075.538,78
Grundstücke mit anderen Bauten	126.763,19	0,00	0,00	532,42	10.243,83	117.051,78	3.725,03
Grundstücke ohne Bauten	47.905,96	0,00	5.129,34	-23.823,46	0,00	18.953,16	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	226.629,56	11.136,96	0,00	0,00	216.116,70	21.649,82	9.825,87
Anlagen im Bau	9.599,18	773.253,14	0,00	41.555,42	0,00	824.412,74	0,00
Bauvorbereitungskosten	15.868,32	17.231,93	0,00	-15.568,32	0,00	17.231,93	0,00
56.924.658,28	1.165.846,59	67.591,70	0,00	22.873.028,44	35.149.884,73	1.089.089,68	
Finanzanlagen							
Beteiligungen	7.250,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	0,00	
Anlagevermögen insgesamt	56.951.243,48	1.166.953,59	68.697,70	0,00	22.888.168,61	35.161.330,76	1.092.931,92

2. Im Posten Unfertige Leistungen sind € 1.064.371,82 (Vorjahr: € 1.039.901,09) 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 € 1.006.300,68 (Vorjahr: € 1.031.583,45).

6. Ergebnisrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahrs €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	908.111,89		40.535,00	948.646,89
Andere Ergebnisrücklagen	9.822.707,12	191.210,68		10.013.917,80

7. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 227. 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	€ 17.800,00
Prüfungskosten	€ 16.000,00
Berufsgenossenschaft	€ 3.400,00
	€ 40.100,00

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

10. Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft im Wesentlichen 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.

		davon Restlaufzeit unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €	gesichert €	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten	insgesamt					
Verbindlichkeiten gegenüber	21.086.298,73	1.000.506,83	4.155.389,82	15.930.402,08	21.086.298,73	GPR
Kreditinstituten	(20.973.318,12)	(1.242.963,61)	(6.952.950,47)	(12.777.404,04)	(20.673.318,12)	
Verbindlichkeiten gegenüber	90.190,78	8.217,53	34.207,47	47.765,78	90.190,78	GPR
anderen Kreditgebern	(98.278,76)	(8.087,98)	(33.668,24)	(56.522,54)	(98.278,76)	
Erhaltene Anzahlungen	1.117.736,63	1.117.736,63				
	(1.117.844,43)	(1.117.844,43)				
Verbindlichkeiten aus	25.805,71	25.805,71				
Vermietung	(21.214,99)	(21.214,99)				
Verbindlichkeiten aus	111.725,83	111.725,83				
Lieferung und Leistungen	(150.579,07)	(150.579,07)				
Sonstige Verbindlichkeiten	20.349,50	20.349,50				
Gesamtbetrag	22.452.107,18 (22.380.052,10)	2.284.342,03 (2.559.506,81)	4.189.597,29 (6.986.618,71)	15.978.167,86 (12.833.926,58)	21.176.489,51 (20.771.596,88)	

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 01.01.2019	1.415	2.582
Zugang 2019	68	72
Abgang 2019	-84	-138
Stand am 31.12.2019	1.399	2.516
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich verringert um		25.282,77 €
Die Haftsumme ist gesunken um		6.400,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		559.600,00 €

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	3	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)
Martin Wissing	Dipl.-Betriebswirt	(eingetr. Gen.Reg. 30.01.2001)
Udo Appelhoff (bis 31.12.2019)	Rentner	(eingetr. Gen.Reg. 12.01.2015)

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€ 405 einen Betrag von T€ 40 der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung dieser Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, aus dem sich ergebenen Bilanzgewinn von T€ 365 eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Gelsenkirchen, den 2.6.2020

Der Vorstand

G. Kennzahlenübersicht

	2019	2018	2017	2016	2015
Bestandszahlen					
<u>Bewirtschafteter Bestand</u>					
Wohnungseinheiten Anzahl	843	848	848	853	877
Wohnfläche in qm	52.693	52.913	52.879	53.247	54.270
Jahresabschlusskennzahlen					
<u>Bilanzsumme in T€</u>	36.961	36.334	36.984	36.122	34.063
Eigenkapitalquote	33,3 %	32,9 %	31,7 %	32,0 %	30,7 %
<u>Jahresüberschuss in T€</u>	405	258	226	1.124	524
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
<u>Sollmieten in T€</u>	3.281	3.267	3.189	3.226	3.177
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mlt.	5,19	5,15	5,04	5,05	4,87
<u>In Relation zur Jahressollmiete</u>					
Instandhaltungskosten	20,2%	17,8%	18,6%	16,2%	20,4%
Fremdkapitalzinsen	14,8%	16,0%	17,7%	19,0%	19,9%
Abschreibungen auf Sachanlagen	32,8%	32,9%	32,4%	31,3%	30,1 %
Verwaltungskosten	13,9%	14,8%	13,5%	10,6%	13,5%
<u>Erlösschmälerungen</u>	4,3%	4,3%	4,5%	5,3%	6,4%

*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

