Geschäftsbericht 2022

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	4 – 6
В.	Darstellung des Geschäftsverlaufs	7 – 25
C.	Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG	26
D.	Gewinnverwendungsvorschlag	26
E.	Bericht des Aufsichtsrates	28
F.	Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022	29 – 41

- Bilanz zum 31. Dezember 2022
- Gewinn- und Verlustrechnung 2022
- Anhang

G. Kennzahlenübersicht

42

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

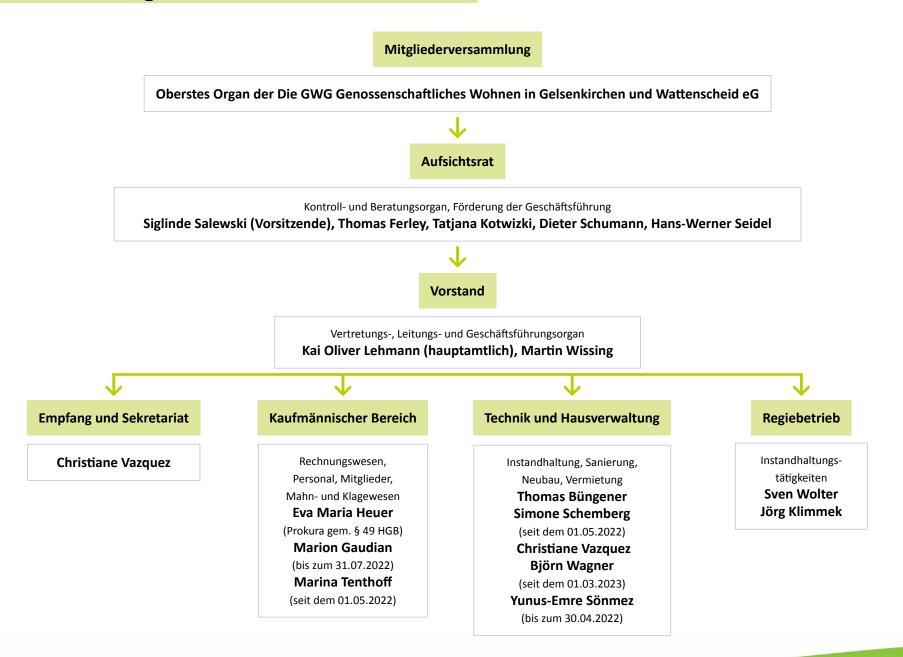
Mitgliedschaften GdW – Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Verein "Wohnen in Genossenschaften e.V."

Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V. Arbeitgeberverband der Deutschen Wohnungswirtschaft e.V. Arbeitsgemeinschaft der Wohnungswirtschaft Emscher-Lippe

Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.

Aufbau und Organisation der Genossenschaft



Am 22. Juni 2022 fand im Gemeindehaus der Evangelischen Kirche Wattenscheid die 97. ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. Die 33 stimmberechtigten Mitglieder stellten den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021 fest und erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2021.

Das turnusgemäß ausgeschiedene Mitglied Herr Dieter Schumann wurde für eine weitere Amtszeit wiedergewählt. Ebenfalls endete die Amtszeit von Herrn Reiner Scheuplein. Nach 18 Jahren stand er für eine Wiederwahl nicht zur Verfügung. Neu in den Aufsichtsrat wurde Frau Tatjana Kotwizki gewählt.

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 2020) zustimmend zur Kenntnis.



Wichernhaus

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch im Geschäftsjahr 2022 konnten wir dank des großen Einsatzes der Mitarbeiter, vorausschauender Handlungsstrategien sowie zielgerichteter Investitionen in die Erneuerung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes, unsere Unternehmensziele, trotz schwieriger Rahmenbedingungen, erreichen und damit eine positive Bilanz ziehen. Die "Die GWG" Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG (kurz: "Die GWG") ist somit für die Zukunft gut aufgestellt.

Allerdings hat der Wohnungsmarkt im nördlichen Ruhrgebiet unverändert mit strukturellen Problemen zu kämpfen.

Darüber hinaus erfordert die im Landesvergleich deutlich ältere Bausubstanz in der Ruhr-Region, in Bochum sind laut IT.NRW z.B. fast zwei Drittel der Wohngebäude älter als 50 Jahre, 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 sozialverträglichen 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 "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 permanente Analyse des gesamten Wohnungsbestandes der "Die GWG" liefert dabei wichtige Erkenntnisse über die Positionierung unserer Wohnungsbestände auf den regionalen Wohnungsmärkten in Gelsenkirchen und Bochum.

Die daraus resultierenden Erkenntnisse bilden dabei die Entscheidungsgrundlagen 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. Das Ziel, unseren Mitgliedern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, verlieren wir hierbei nicht aus den Augen. So liegen die Nutzungsgebühren bei der "Die GWG" größtenteils weiterhin deutlich unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. 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 Nebenkostensektor zu vermeiden. Die meisten Betriebskostenarten sind von uns aber nur schwer zu beeinflussen.

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 weiterhin der Abriss von nicht mehr marktgerechten Objekten in Verbindung mit einem moderaten Neubauprogramm realisiert wird.

In diesem Zusammenhang haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, langfristig den Anteil an altengerechten Wohnungen auf ca. 20 % des Bestandes zu erhöhen. Mit der Fertigstellung unserer Baumaßnahme "Hirschweg 10 und 12", die im Frühjahr 2023 erfolgen wird, erhöht sich der Anteil an barrierearmen Wohnungen auf 121 (ca. 14 % des Bestandes). Zum 31. Dezember 2022 bewirtschaften wir insgesamt 97 altengerechte Wohnungen. Das entspricht 11,4 % unseres gesamten Wohnungsbestandes. Im Vergleich dazu erfüllen laut Angabe des Statistischen Bundesamt (Destatis) gerade mal ca. 2 % der Wohnungen in Deutschland die Merkmale eines barrierearmen Wohnens. Daraus erfolgt gemäß einer bundesweiten Studie des Pestel-Institus in Hannover, dass in Deutschland etwa 2,8 Millionen barrierearme und altersgerechte Wohnungen fehlen. Unsere Genossenschaft ist also dementsprechend schon gut aufgestellt, was aber nicht heißt, dass wir uns auf dem Erreichten ausruhen werden. Aufgrund der Preissteigerungen bei Baumaterialien, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie der steigenden Zinsen und

den damit verbundenen verschlechterten Finanzierungsbedingungen, können wir zum heutigen Zeitpunkt noch nicht einschätzen, ob wir unsere Neubautätigkeit in dem Pensum wie in den vergangenen Jahren fortsetzen können. Allerdings muss es auch 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 Duschbädern umgebaut. Aber auch die Gestaltung barrierefreier Eingangsbereiche oder die Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Rollatoren sind Themen mit denen wir uns zukünftig noch intensiver beschäftigen werden.

Das Geschäftsjahr 2022 ist für unsere Genossenschaft planmäßig verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.181,5 erhöht. Das langfristige Eigenkapital stieg dabei um T€ 574,0 auf T€ 13.631,6; die Eigenkapitalquote verringerte sich hingegen um 0,4 %-Punkte auf 32,9 %.

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2022 mit T€ 640,6 deutlich über dem prognostizierten Ergebnis. Eine geringer als geplant ausgefallene Zuführung zur Pensionsrückstellung hat zu diesem positiven Effekt geführt.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2022 insgesamt T€ 2.947,2 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 am 31. Dezember 2022 wie folgt auf:

	Gelsenkirchen	Wattenscheid	Gesamt
Wohnungen:	247	603	850
(davon barrierearm):	69	28	97
(davon öffentlich gefördert):	14	33	47
Gewerbeeinheiten:	3	7	10
Begegnungsstätte:	1	0	1
Garagen:	97	130	227
Wohnfläche:	15.092,87	37.859,60	52.952,47
Nutzfläche (ohne Garagen) in qm:	438,16	385,41	823,57
Grundstücksfläche (bebaut) in qm:	21.986,00	85.001,00	106.987,00

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

	Wohnungen	Garagen/ Tiefgaragenplätze	Gewerblich genutzte Einheiten
Bestand am 31.12.2021/2022	850	227	10

Von den Wohnungen entfallen auf die Baujahre:			
bis 1948	187		
1949-1960	442		
1960-1979	64		
1980-2000	55		
ab 2001	102		

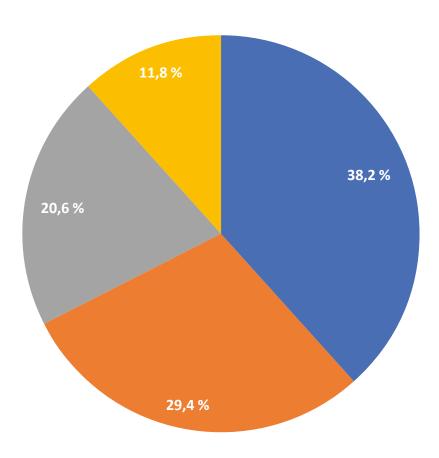
Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der "Die GWG" beträgt in Wattenscheid unverändert zum Vorjahr 62,79 qm. In Gelsenkirchen hat sich die durchschnittliche Wohnfläche um 0,09 qm auf 61,10 qm verringert.

Außerdem verfügt die "Die GWG" über 3.207 qm unbebaute Grundstücksflächen.

Am 31. Dezember 2022 standen insgesamt 34 Wohnungen (Vorjahr: 38 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von $4.0\,\%$ (Vorjahr: $4.5\,\%$) entspricht.

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

Leerstandsanalyse



- Wohnungen in Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind: 13 (Vj. 13)
- DG-Whg. und Whg. die aufgrund schlechter Ausstattung schwer vermietbar sind: 10 (Vj. 11)
- vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualtität: 7 (Vj. 8)
- Wohnungen, die modernisiert werden: 4 (Vj. 6)

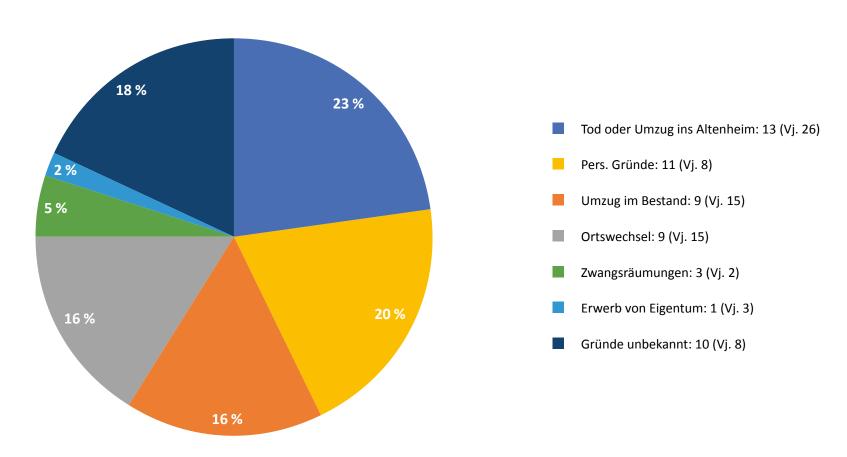




Die Objekte, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen die Häuser Aschenbruch 35 und 43 sowie Hirschweg 2 und 4. Wobei der Rückbau des Objektes Aschenbruch 43 Ende April 2023 erfolgt ist.

Im Berichtsjahr 2022 fanden 56 Wohnungswechsel (Vorjahr: 77) statt. Die Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur:

Fluktuation



Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 850 Wohnungen) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,5 Prozentpunkte auf 6,6 %.

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 2021 von T€ 4.513,3 um T€ 134,2 auf T€ 4.647,5.

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete Wohnungen der "Die GWG" um 0,08 € auf 5,37 € pro Quadratmeter Wohnfläche, bzw. um 1,5 %, erhöht. Laut Angaben der Online-Plattform "Immobilienscout24. de" betrugen die Durchschnittsmieten im vierten Quartal 2022 z.B. in Bochum-Wattenscheid 6,70 € je qm und in Gelsenkirchen-Bulmke 5,94 € 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 Häusern. Diese betrugen insgesamt T€ 152,7 gegenüber T€ 166,1 im Jahr 2021. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.778,6 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,2 % (2021: 3,6 %).

Neubau und Modernisierungstätigkeit

Die "Die GWG" hat in 2022 die Bau- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 2.947,2 an aktivierungspflichtigen Kosten investiert.

Die Neubau- und Modernisierungskosten betreffen folgende Maßnahmen:

Art der Kosten	T€
Wohnungseinzelmodernisierungen	424,1
Hirschweg 10 und 12	2.485,5
Aschenbruch 41	4,5
Am Hottenborn 15 und 17	6,0
Sonstige	27,1
	2.947,2

Neubautätigkeit

Gemäß der Maxime "Räume schaffen für ein lebenslanges Wohnen" verfolgen wir das mittel- bzw. langfristige Ziel, ca. 20 % unseres Bestandes altengerecht zu gestalten. So wurden in den letzten ca. zehn Jahren (inkl. der Häuser Hirschweg 10 und 12) 107 barrierearme Genossenschaftswohnungen, davon 28 öffentlich gefördert, errichtet. Mit dem Neubau von Wohnungen schafft die "Die GWG" langfristig wichtigen bezahlbaren Wohnraum und gibt vielen Menschen ein neues Zuhause.

Neubau Hirschweg 10 und 12

Ende April 2023 wurden die Arbeiten am Objekt Hirschweg 10 zum größten Teil abgeschlossen, so dass die ersten Mieter am 1. Mai in die neuen Wohnungen einziehen konnten. Der Erstbezug des Hauses Hirschweg 12 wird dann voraussichtlich zum 1. Juli 2023 erfolgen. Insgesamt sind, auf einer Grundstücksfläche von knapp 2.100 m², zwei Häuser mit 24 modernen Mietwohnungen mit dem von uns gewohnten Ausstattungsstandard, welcher die Bedürfnisse unserer Mitglieder und Mietinteressenten bestmöglich abdecken wird, entstanden. Jede zweite Wohnung wird dabei über den ersten Förderweg finanziert und unterliegt der Mietpreisbindung. Ein besonderes Augenmerk wird hierbei auch weiterhin auf eine nachhaltige Bauweise gelegt. Wie bei unserem letzten Neubau im Aschenbruch 41 erfolgte die Errichtung nach dem KfW 55 EE-Standard. Darüber hinaus werden wir in Kooperation mit der Firma SOLARIMO GmbH aus Berlin erstmalig ein Mieterstrommodel anbieten, bei dem der Haushaltsstrom mittels einer Photovoltaikanlage erzeugt wird.



Rohbau Hirschweg 10 bis 12



Bauleiter und Architekt Hirschweg 10

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 2022 T€ 649,2 – einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 579,5) – aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 52,8 (Vorjahr: T€ 41,9).

Für das laufende Geschäftsjahr 2023 sind insgesamt T€ 500,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) sowie T€ 600,0 für Modernisierungsmaßnahmen eingeplant.





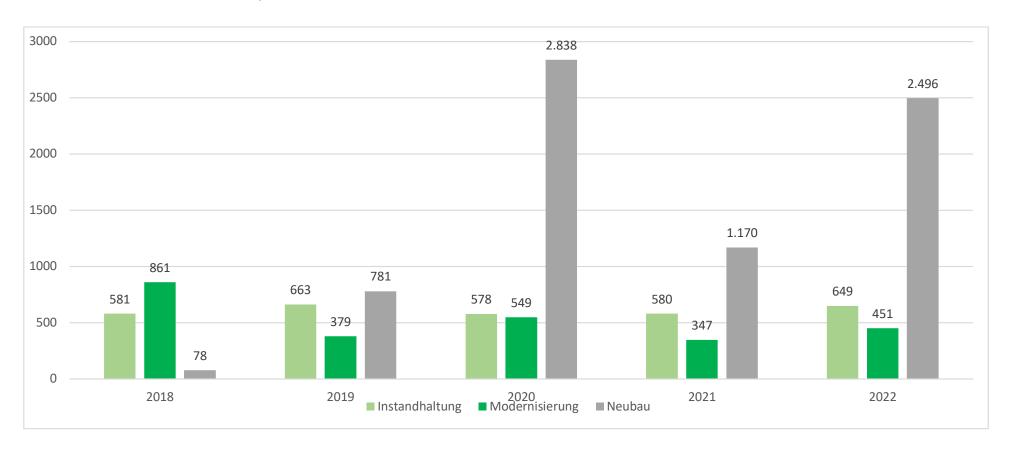
Weststraße 59 (vor und nach Modernisierung)



Weststraße 59 (nach Modernisierung)

Entwicklung der Investitionen (inkl. Instandhaltung)

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



Umwelt

Eine der wichtigsten Herausforderungen für die Gesellschaft ist der Kampf gegen 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 energetischen Sanierung von Gebäuden begonnen. Mittlerweile sind ca. 69 % 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, welche dann im Durchschnitt bis zu 15 Prozent weniger Energie verbrauchen.

Deutlich verschlechterte Förderbedingungen sowie klimapolitische Vorgaben und Verbote führen allerdings dazu, dass die für die nächsten Jahre geplanten energetischen Maßnahmen nochmals vollständig neu überdacht werden müssen.



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, Radiooder Zeitungswerbung und die Herausgabe einer Mitgliederzeitung seien hier nur beispielhaft genannt.

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.



Jährliche Spendenübergabe "Arche Noah"



Bauzaun Aschenbruch 41



Werbung BoGeStra



Leihfahrräder "metropolradruhr"



Trikots für den Fußball-Nachwuchs

Kooperation mit dem Diakoniewerk Gelsenkirchen/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 2022 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 2022 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
<u>Aktiva</u>			
Anlagevermögen	39.602,5	37.812,8	1.789,7
Umlaufvermögen	1.804,2	1.412,4	391,8
Bilanzsumme	41.406,7	39.225,2	2.181,5
<u>Passiva</u>			
Langfristiges Eigenkapital	13.631,6	13.057,6	574,0
Langfristiges Fremdkapital	26.207,9	24.665,1	1.542,8
Kurzfristiges Fremdkapital	1.567,2	1.502,5	64,7
Bilanzsumme	41.406,7	39.225,2	2.181,5

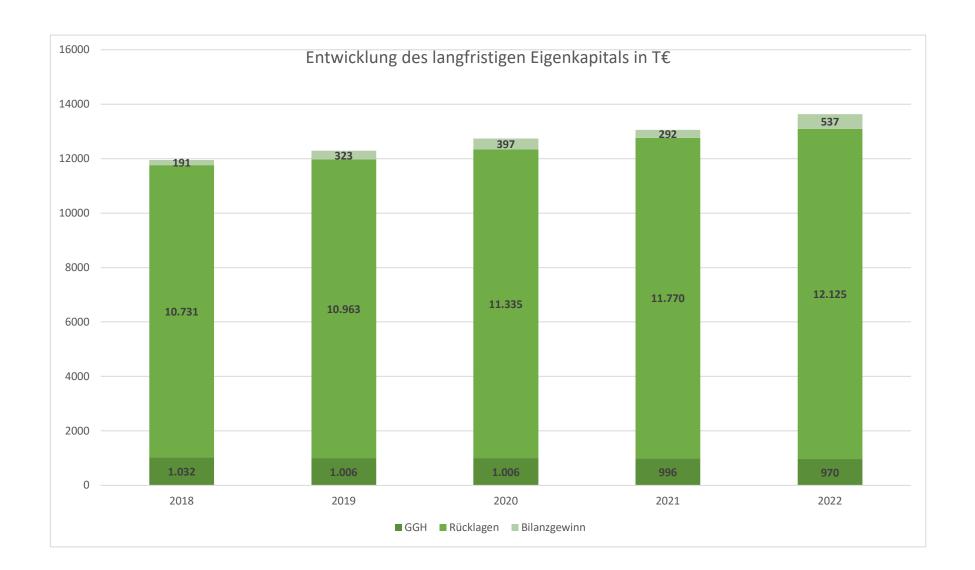
Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 2.181,5 auf T€ 41.406,7 erhöht. Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 574,0 auf T€ 13.631,6; die Eigenkapitalquote verringerte sich dabei um 0,4 %-Punkte auf 32,9 %.

Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2022 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderung T€
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	39.602,5	37.812,8	1.789,7
Finanzierungsmittel	39.753,2	37.636,4	2.116,8
	150,7	-176,4	327,1
Mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	1,0	1,2	-0,2
Finanzierungsmittel	86,3	86,3	0,0
Über-/Unterdeckung	236,0	-91,3	327,3
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.803,2	1.411,2	392,0
Verpflichtungen	1.567,2	1.502,5	64,7
Stichtagsliquidität/-verpflichtung	236,0	-91,3	327,3

Zur Liquiditätssicherung steht der Genossenschaft ein eingeräumter Kreditrahmen in Höhe von T€ 900,0 zur Verfügung. Die im laufenden Jahr anstehenden Investitionen können aus dem geplanten geldrech-

nungsmäßigen Überschuss des Jahres 2023 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.



Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.777,2 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.136,6 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 640,6 (Vorjahr: T€ 369,2).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	701,9	578,3	123,6
Sonstige Geschäftsbereiche	-61,3	-209,1	147,8
Jahresüberschuss	640,6	369,2	271,4

Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird in erster Linie durch die Bewirtschaftung unseres Haus- und Wohnungsbestandes beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2022 schließt das Hausbewirtschaftungsergebnis mit einem Überschuss von T€ 701,9 ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 123,6 erhöht hat. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung sanken insgesamt um T€ 58,1.

Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einer Zunahme der Sollmieten um T€ 48,2 sowie einer Verringerung der Erlösschmälerungen um T€ 13,4. Die Aufwendungen sind in der Summe um T€ 65,5 gesunken. Dabei wirkten sich vornehmlich geringere Verwaltungskosten (-T€ 89,1) und Kapitalkosten (-T€ 46,0), bei um T€ 69,7 gestiegenen Instandhaltungsaufwendungen, ergebnisverbessernd aus.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2022 schließen per Saldo mit einem negativen Ergebnis von -T€ 61,3 ab. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 40,4 sowie die nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckten Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit in Höhe von T€ 51,7.

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 2021 erfolgte in der Zeit vom 15. August bis zum 02. September 2022. Der Prüfungsverband bescheinigte der "Die GWG",

dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2021 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 2022 einen Jahresüberschuss von € 640.615,83 aus. Nach Einstellung von € 64.061,58 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 576.554,25.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:				
Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 995.600,00 (It. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 39.824,00			
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 536.730,25			
	€ 576.554,25			

Schlussbemerkung

Besondere Vorgänge oder Ereignisse nach Abschluss des Geschäftsjahres, die maßgeblichen Einfluss auf die Entwicklung der Genossenschaft haben könnten, sind nicht zu verzeichnen. Allerdings ist zum jetzigen Zeitpunkt das Ausmaß des Ukraine-Krieges kaum abschätzbar, da noch sehr große Unsicherheiten über den weiteren Verlauf bestehen.

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 2022 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 2022 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 2021 vom 15. August bis zum 2. September 2022 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 22. November 2022 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 1. Juni 2023

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Siglinde Salewski

F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

- Bilanz zum 31. Dezember 2022
- Gewinn- und Verlustrechnung 2022
- Anhang



Aktiva		31.12.2022	31.12.2021
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		1.639,17	2.717,37
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	36.529.238,91		37.228.308,95
Grundstücke mit anderen Bauten	105.876,69		109.601,72
Grundstücke ohne Bauten	16.557,10		16.557,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	32.744,77		24.778,73
Anlagen im Bau	2.909.158,72		423.624,09
Bauvorbereitungskosten	0,00	39.593.576,19	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		7.250,00	7.250,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>39.602.465,36</u>	<u>37.812.837,96</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.161.814,17		1.163.630,72
andere Vorräte	11.937,08	1.173.751,25	7.532,92
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	23.150,50		10.873,00
sonstige Vermögensgegenstände	43.499,56	66.650,06	79.737,04
Flüssige Mittel,			
Kassenbestand,			
Guthaben bei Kreditinstituten		557.200,81	148.561,01
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	1.170,55		1.331,95
andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.490,40	6.660,95	729,57
Bilanzsumme		41.406.728,43	<u>39.225.234,17</u>

Passiva		31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	50.800,00		43.200,00
der verbleibenden Mitglieder	969.600,00		996.400,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.600,00	1.022.000,00	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€0,00 (€ 0,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.098.242,12		1.034.180,54
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 64.061,58 (€ 36.915,32)			
andere Ergebnisrücklagen	11.027.020,70	12.125.262,82	10.734.974,36
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 292.046,34 (€ 397.504,93)			
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	640.615,83		369.153,18
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-64.061,58	576.554,25	-36.915,32
Eigenkapital insgesamt		13.723.817,07	13.140.992,76
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.195.937,00		2.185.204,00
sonstige Rückstellungen	31.300,00	2.227.237,00	31.900,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.664.221,70		22.102.023,69
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	65.141,27		73.624,12
erhaltene Anzahlungen	1.211.808,37		1.178.936,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	24.859,42		23.002,51
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	144.897,35		125.417,34
sonstige Verbindlichkeiten	24.808,54	25.135.736,65	22.630,58
Rechnungsabgrenzungsposten		319.937,71	341.502,28
Bilanzsumme		41.406.728,43	39.225.234,17

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2022

Umsatzerlöse	€	€	€
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.647.512,47		
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	10.286,75	4.657.799,22	4.513.300,27
Verminderung oder Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		1.816,55	74.269,47
andere aktivierte Eigenleistungen		24.680,51	20.793,54
sonstige betriebliche Erträge		96.510,97	66.282,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.638.028,52		
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	6.913,43	1.644.941,95	1.531.089,08
Rohergebnis		3.132.223,20	3.143.556,38
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	437.091,05		460.492,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 27.963,64 (€ 129.243,45)	120.568,92	557.659,97	230.622,44
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.175.708,33	1.164.336,42
sonstige betriebliche Aufwendungen		169.550,23	276.285,39
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		58,46	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 40.390,00 (€ 46.808,00)		418.145,46	470.557,71
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		10.171,24	4.983,14
Ergebnis nach Steuern		801.055,43	536.278,62
sonstige Steuern		160.439,60	167.125,44
Jahresüberschuss		640.615,83	369.153,18
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		64.061,58	36.915,32
Bilanzgewinn		<u>576.554,25</u>	332.237,86

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 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 16. Oktober 2020 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:

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, wurde bei den Neubaumaßnahmen 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.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 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.

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 2018 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 1,78 % (Stand 31. Dezember 2022). Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 %, Rentensteigerungen von jährlich 1,5 % unterstellt. Die Rückstellungen umfassen laufende Pensionen sowie Anwartschaften.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2022 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.690,34	0,00	0,00	0,00	17.051,17	1.639,17	1.078,20
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	61.646.630,73	461.700,80	0,00	0,00	25.579.092,62	36.529.238,91	1.160.770,84
Grundstücke mit anderen Bauten	127.295,61	0,00	0,00	0,00	21.418,92	105.876,69	3.725,03
Grundstücke ohne Bauten	16.557,10	0,00	0,00	0,00	0,00	16.557,10	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.399,58	18.100,30	16.603,12	0,00	249.896,76	32.744,77	10.134,26
Anlagen im Bau	423.624,09	2.485.534,63	0,00	0,00	0,00	2.909.158,72	0,00
	62.462.507,11	2.965.335,73	16.603,12	0,00	25.817.663,53	39.593.576,19	1.174.630,13
Finanzanlagen							
Beteiligungen	7.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	62.488.447,45	2.965.335,73	16.603,12	0,00	25.834.714,70	39.602.465,36	1.175.708,33

- 2. Im Posten Unfertige Leistungen sind € 1.161.814,17 (Vorjahr: € 1.163.630,72) 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 € 969.600,00 (Vorjahr: € 996.400,00).
- **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	1.034.180,54		64.061,58	1.098.242,12
Andere				
Ergebnisrücklagen	10.734.974,36	292.046,34		11.027.020,70

7. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 109. Gewinne dürfen nur ausgeschüttet werden, wenn danach frei verfügbare Rücklagen – zuzüglich eines Gewinnvortrags und abzüglich eines Verlustvortrags – mindestens in Höhe des Unterschiedsbetrags verbleiben.

8. In der Position "Sonstige Rückstellungen" wurden Rückstellungen wie folgt gebildet:

Interne Jahresabschlusskosten	€ 2.900,00
Resturlaub	€ 12.400,00
Prüfungskosten	€ 16.000,00
	€ 31.300,00

- **9.** In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
- **10.** Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten betrifft Tilgungszuschüsse der NRW.Bank, Düsseldorf. Diese werden über die jeweilige Laufzeit des Darlehens 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	
Verbindlichkeiten	insgesamt	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten						
gegenüber	23.664.221,70	1.775.127,97	4.222.069,42	17.667.024,31	22.902.124,05	
Vuo ditio etituto o	(22, 402, 022, 60)	/1 714 100 02\	(4.306.404.40)	(10 001 330 40)	(24, 452, 022, 60)	
Kreditinstituten	(22.102.023,69)	(1.714.199,83)	(4.386.484,40)	(16.001.339,46)	(21.452.023,69)	
Verbindlichkeiten						
gegenüber	65.141,27	8.618,73	35.877,56	20.644,98	65.141,27	
anderen	/72.624.42\	(0.402.05)	(25.242.04)	(20,020,26)	(72 (24 42)	
Kreditgebern	(73.624,12)	(8.482,85)	(35.312,01)	(29.829,26)	(73.624,12)	
Erhaltene						
Anzahlungen	1.211.808,37	1.211.808,37				
	(1.178.936,89)	(1.178.936,89)				
	(1.170.330,03)	(1.170.330,03)				
Verbindlichkeiten						
aus	24.859,42	24.859,42				
Vermietung	(23.002,51)	(23.002,51)				
verimetung	(23.002,31)	(23.002,31)				
Verbindlichkeiten						
aus	144.897,35	144.897,35				
Lieferung und	(425.447.24)	(425 447 24)				
Leistungen	(125.417,34)	(125.417,34)				
Sonstige						
Verbindlichkeiten	24.808,54	24.808,54				
	(22.630,58)	(22.630,58)				
Gesamtbetrag						
	25.135.736,65	3.190.120,38	4.257.946,98	17.687.669,29	22.967.265,32	
	(23.525.635,13)	(3.072.670,00)	(4.421.796,41)	(16.031.168,72)	(21.525.647,81)	

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 01.01.2022	1.380	2.491
Zugang 2022	68	68
Abgang 2022	-76	-135
Stand am 31.12.2022	1.372	2.424
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden M	itglieder haben sich verringert um	26.800,00€
Die Haftsumme ist gesunken um		3.200,00€
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft s	ich auf	548.800,00€

Aus dem Neubauvorhaben Hirschweg 10 und 12 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 1.725,0 die durch Aufnahme langfristiger Darlehen und Eigenmittel gesichert sind.

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:

Kaufmännische Mitarbeiter	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Geringfügig Beschäftigte	0	2

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Siglinde Salewski	Kfm. Angestellte	Vorsitzende
Thomas Ferley	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	stellvertretender Vorsitzender
Hans-Werner Seidel	Rentner	Schriftführer
Dieter Schumann	Betriebsschlosser	
Reiner Scheuplein (bis zum 05.06.2022)	Rentner	
Tatjana Kotwizki (ab dem 05.06.2022)	Studentin	

Mitglieder des Vorstandes sind:

Kai Oliver Lehmann	DiplBetriebswirt	(eingetr. Gen.Reg. 19.03.2009)
Martin Wissing	DiplBetriebswirt	(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€ 640,6 einen Betrag von T€ 64,1 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€ 576,5 eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Gelsenkirchen, den 1. Juni 2023

Der Vorstand

G. Kennzahlenübersicht

<u>Bestandszahlen</u>	2022	2021	2020	2019	2018
Bewirtschafteter Bestand					
Wohnungseinheiten Anzahl	850	850	860	843	848
Wohnfläche in qm	52.952	52.973	53.700	52.693	52.913
Jahresabschlusskennzahlen					
	44.407	20.225	20.027	26.064	26.224
Bilanzsumme in T€	41.407	39.225	38.837	36.961	36.334
Eigenkapitalquote	32,9 %	33,3 %	32,8 %	33,3 %	32,9 %
Jahresüberschuss in T€	641	369	486	405	258
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmieten (nur Wohnungen) in T€	3.413	3.360	3.319	3.281	3.267
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	5,37	5,29	5,15	5,19	5,15
In Relation zur gesamten Jahressollmiete					
Instandhaltungskosten	18,3%	16,6%	16,8%	19,5%	17,2%
instanunaitungskosten	10,5/0	10,070	10,670	19,576	17,2/0
Fremdkapitalzinsen	10,7%	12,2%	12,8%	14,3%	15,5%
Abschreibungen auf Sachanlagen	32,7%	32,9%	31,8%	31,7%	31,9%
Verwaltungskosten	11,4%	14,1%	13,2%	13,5%	14,3%
Erlösschmälerungen	3,2%	3,6%	4,3%	4,3%	4,3%

+

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



