

Geschäftsbericht 2024

Die GWG

Suchen. Finden. Besser wohnen.



Die GWG

Genossenschaftliches Wohnen in
Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Grenzstraße 181
45881 Gelsenkirchen



Inhaltsverzeichnis

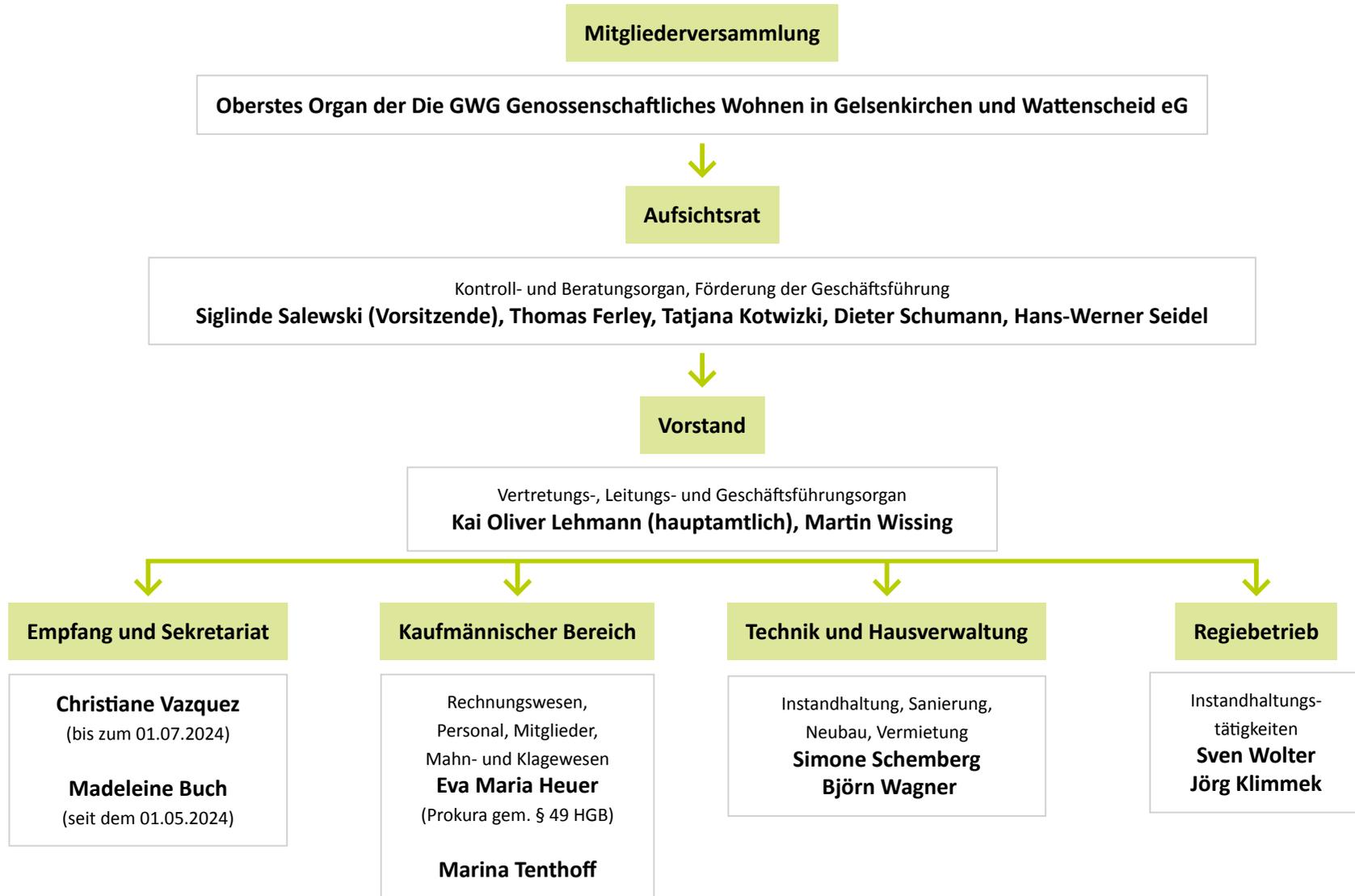
A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft	4 – 6
B. Darstellung des Geschäftsverlaufs	7 – 25
C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG	26
D. Gewinnverwendungsvorschlag	26
E. Bericht des Aufsichtsrates	28
F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024	29 – 41
• Bilanz zum 31. Dezember 2024	
• Gewinn- und Verlustrechnung 2024	
• 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 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 25. Juni 2024 fand im Gemeindehaus der Evangelischen Kirche Wattenscheid die 99. ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. Die 58 stimmberechtigten Mitglieder stellten den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 fest und erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2023.

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 2022) zustimmend zur Kenntnis.



Gemeindehaus der Evangelischen Kirche Wattenscheid

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch im Geschäftsjahr 2024 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.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für die Wohnungswirtschaft stellen allerdings ganz erhebliche Herausforderungen für die nächsten Jahrzehnte dar. Darüber hinaus hat der Wohnungsmarkt im nördlichen Ruhrgebiet unverändert mit strukturellen Problemen zu kämpfen. Hinzu 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 Wohngeohnheiten und -erfordernisse (z. B. Barrierefreiheit).

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, unter Berücksichtigung von sozialverträglichen Konditionen, 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. Darüber hinaus wurden erste Schritte für eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technischen, wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, eingeleitet.

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“ 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 Nebenkostenarten sind von uns aber nur schwer zu beeinflussen.

Allgemeine Rahmenbedingungen

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. Am 31. Dezember 2024 bewirtschafteten wir 121 barrierearmen Wohnungen, was 13,9 % unseres gesamten Wohnungsbestandes entsprach. Im Vergleich dazu erfüllen laut Angabe des Statistischen Bundesamt (Destatis) gerade mal ca. 2 % der Wohnungen in Deutschland die Merkmale eines barrierearmen Wohnens. Daraus folgt gemäß einer bundesweiten Studie des Pestel-Instituts 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. Dementsprechend haben wir Ende 2024 einen Bauantrag hinsichtlich der Errichtung von weiteren 20 altengerechten Wohnungen im Hirschweg gestellt. 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 Duscbädern 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 2024 ist für unsere Genossenschaft planmäßig verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 979,1 verringert. Das langfristige Eigenkapital ist hingegen um T€ 554,1 auf T€ 14.343,9 angestiegen; die Eigenkapitalquote beträgt 35,0 % (Vorjahr 32,9 %).

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2024 mit T€ 618,9 im Bereich des Planniveaus. Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2024 insgesamt T€ 418,7 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 am 31. Dezember 2024 wie folgt auf:

	Gelsenkirchen	Wattenscheid	Gesamt
Wohnungen:	247	622	869
(davon barrierearm):	69	52	121
(davon öffentlich gefördert):	14	45	59
Gewerbereinheiten:	3	7	10
Begegnungsstätte:	1	0	1
Garagen:	97	130	227
Wohnfläche:	15.092,87	39.220,34	54.313,21
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 31.12.2023/2024	869	227	10
Von den Wohnungen entfallen auf die Baujahre:			
bis 1948	182		
1949-1960	442		
1960-1979	64		
1980-2000	55		
ab 2001	126		

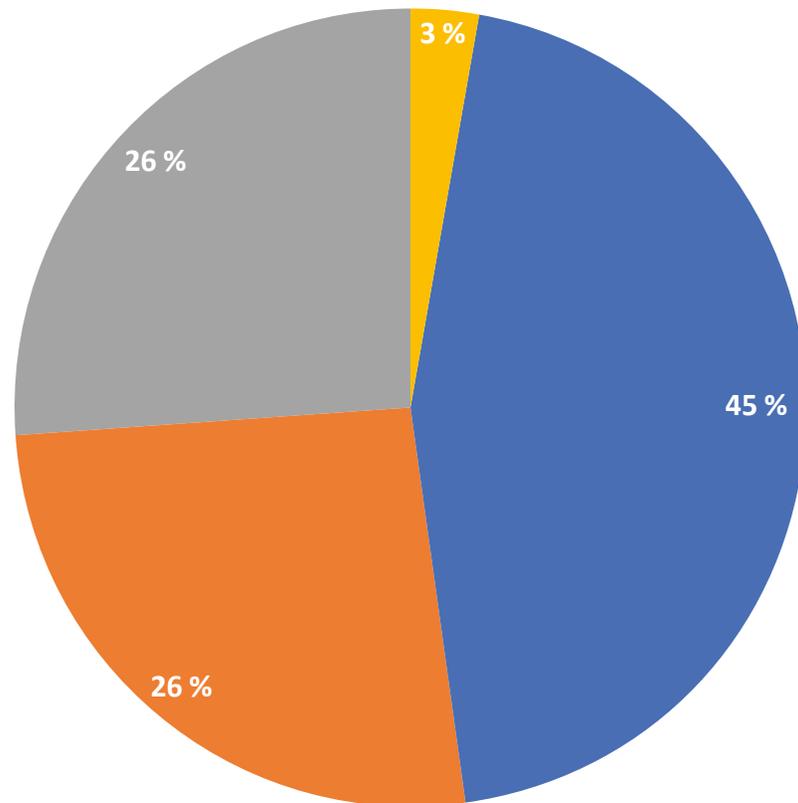
Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der „Die GWG“ beträgt unverändert zum Vorjahr in Gelsenkirchen 61,10 qm und in Wattenscheid 63,06 qm.

Am 31. Dezember 2024 standen insgesamt 38 Wohnungen (Vorjahr: 31 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 4,4 % (Vorjahr: 4,0 %) entspricht.

Außerdem verfügt die „Die GWG“ über 3.207 qm unbebaute Grundstücksflächen.

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

Leerstandsanalyse



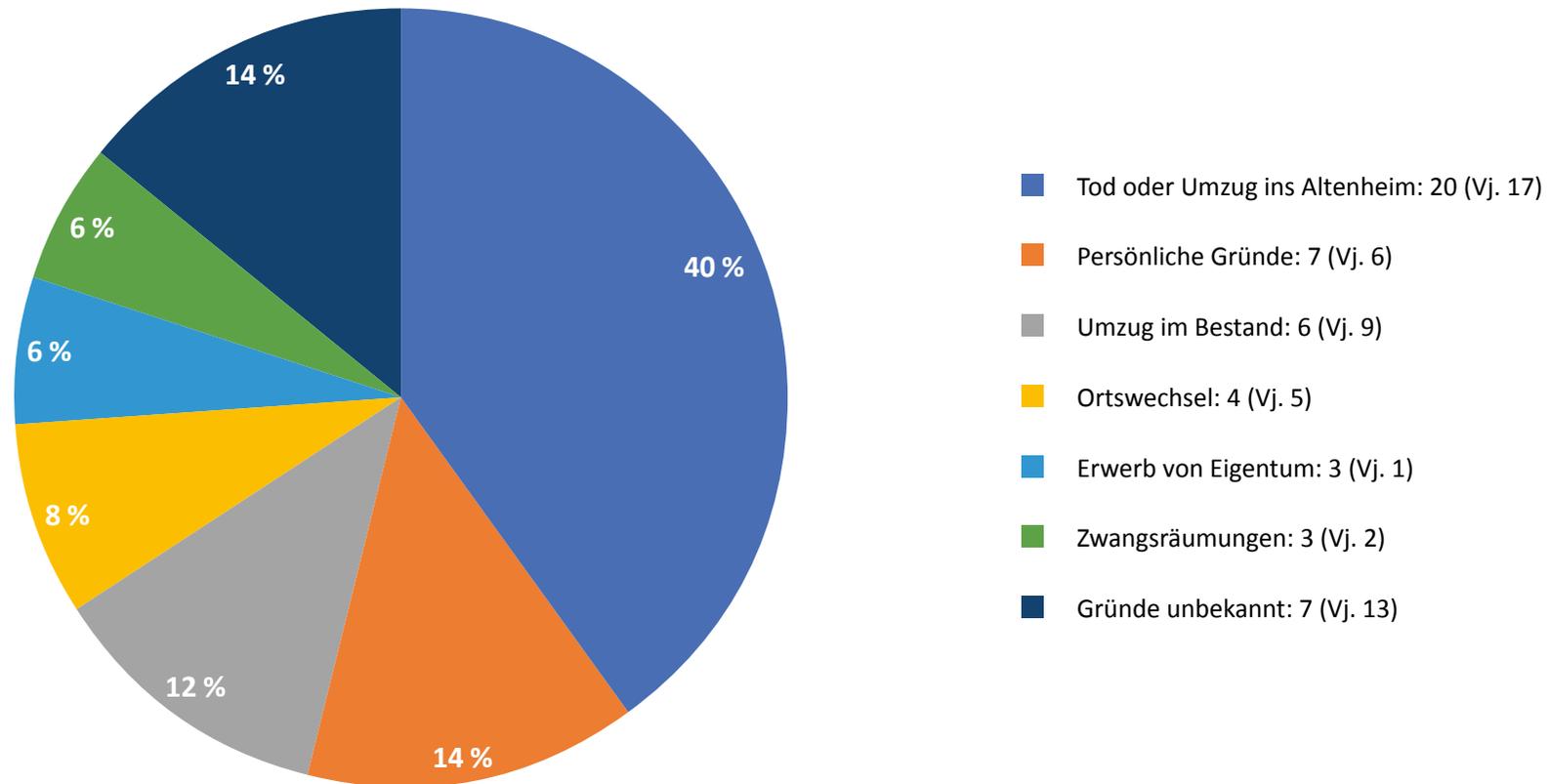
- Wohnungen in Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind: 17 (Vj. 15)
- DG-Whg. und Whg. die aufgrund schlechter Ausstattung schwer vermietbar sind: 10 (Vj. 12)
- vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualität: 10 (Vj. 3)
- Wohnungen, die modernisiert werden: 1 (Vj. 1)

Die Objekte, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen die Häuser Aschenbruch 35 und Hirschweg 2 und 4.



Im Berichtsjahr 2024 fanden 50 Wohnungswechsel (Vorjahr: 53) statt.
Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur:

Fluktuation



Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 869 Wohnungen) verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozentpunkte auf 5,8 %.

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 2023 von T€ 4.755,8 um T€ 144,2 auf T€ 4.900,0.

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete der Wohnungen der „Die GWG“ um 0,12 € auf 5,52 € pro Quadratmeter Wohnfläche, bzw. um 2,2 %, erhöht. Laut Angaben der Online-Plattform „Immobilien-scout24.de“ betragen die Durchschnittsmieten im vierten Quartal 2023 z. B. in Wattenscheid-Günnigfeld 7,17 € je qm und in Gelsenkirchen-Bulmke 6,42 € 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 betragen insgesamt T€ 143,4 gegenüber T€ 152,0 im Jahr 2023. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 5.002,6 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 2,9 % (2023: 3,1 %)

Neubau und Modernisierungstätigkeit

Die „Die GWG“ hat in 2024 die Bau- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 418,7 an aktivierungspflichtigen Kosten investiert.

Die Neubau- und Modernisierungskosten betreffen folgende Maßnahmen:

Art der Kosten	T€
Wohnungseinzelmodernisierungen	302,3
Hirschweg 10 und 12	20,9
Bauvorbereitungskosten	95,5
	418,7

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 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 2

Die Projektentwicklung begann mit der Niederlegung der zwei nicht mehr wirtschaftlich zu sanierenden Häuser Hirschweg 2 und 4 im März 2025. An gleicher Stelle plant die „Die GWG“ ein viergeschossiges Haus mit 20 barrierearmen Wohnungen. Die Wohnflächen, des mit öffentlichen Mittel geförderten Objektes, liegen zwischen 48 qm und 69 qm. Zu den typischen Merkmalen zählen die großen Balkone bzw. Terrassen, offene Grundrisse und eine großzügige Aufteilung, helle Räume und barrierefreie Erreichbarkeit über die Aufzüge.

Ein besonderes Augenmerk wurde hierbei auch auf eine nachhaltige Bauweise gelegt. Wie bei unseren vorherigen Neubauten wird die Errichtung nach dem KfW 55 EE-Standard erfolgen. Darüber hinaus wird in Kooperation mit den Stadtwerken Bochum GmbH ein Mieterstrommodell angeboten, bei dem grüner Strom mittels einer Photovoltaik-Anlage erzeugt wird.



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.

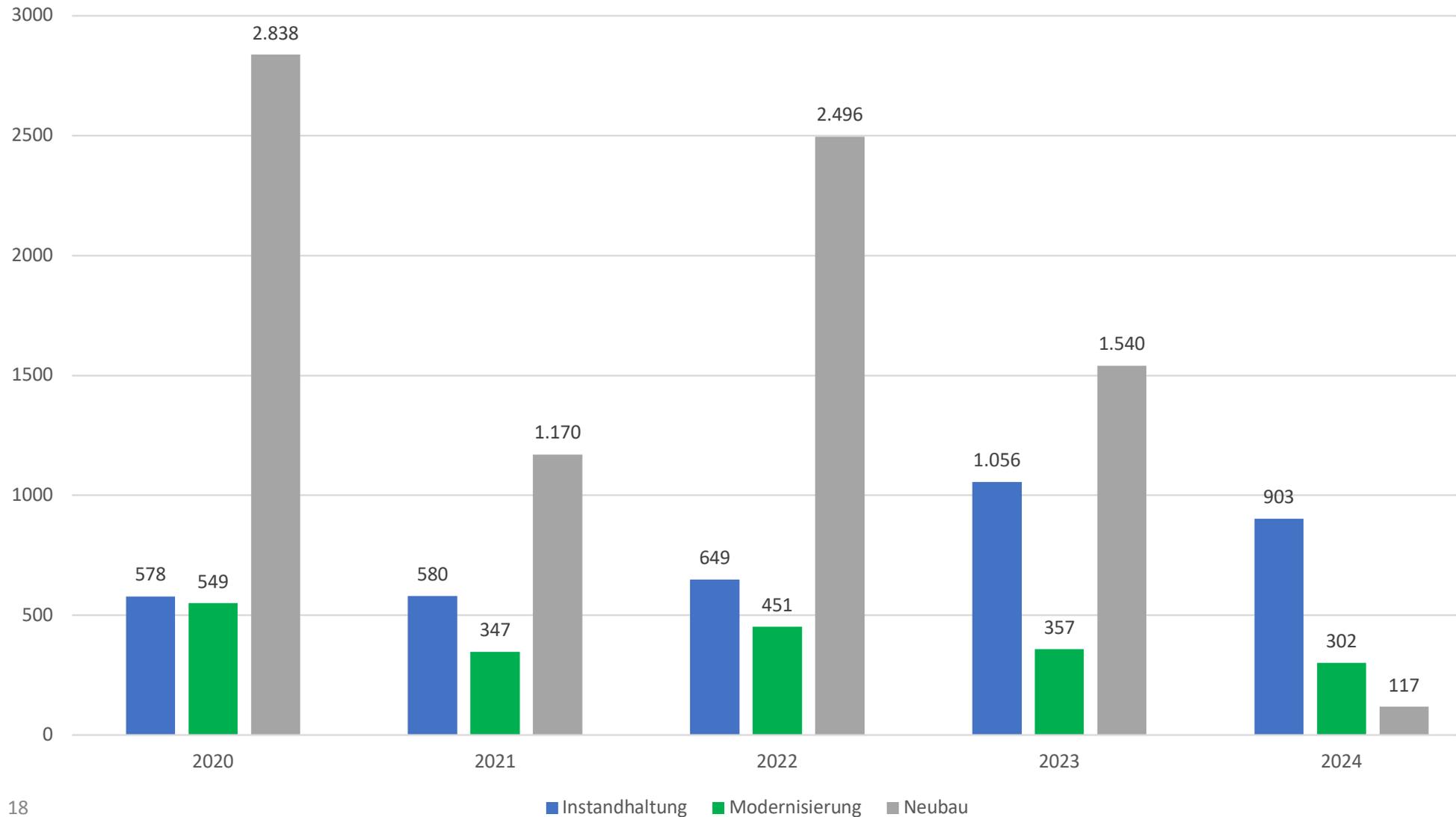
Für die Instandhaltung wurden im Jahr 2024 T€ 903,1 (Vorjahr: T€ 1.055,8) – einschließlich der Kosten des Regiebetriebes – aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 150,0 (Vorjahr: T€ 75,6).

Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Instandhaltungskosten sind einerseits auf erhöhte Handwerkerkosten und andererseits auf den Austausch von nicht mehr effizienten Heizungsanlagen zurückzuführen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2025 sind insgesamt T€ 700,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) sowie T€ 600,0 für Modernisierungsmaßnahmen eingeplant.

Entwicklung der Investitionen (inkl. Instandhaltung)

In den letzten 5 Jahren haben wir rund 14,0 Mio. € in den Bestand investiert:



Umwelt

Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, ist eine Herausforderung in der Geschichte der Wohnungswirtschaft, die alles Bisherige in den Schatten stellt. Dementsprechend sind auch wir 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.

Daher haben sich Vorstand und Aufsichtsrat bezüglich der Energieträger für die Beheizung und Warmwasserbereitung der Bestände schon intensiv mit dem Status quo und Handlungsoptionen auseinandergesetzt.

Darüber hinaus hat die „Die GWG“ 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 % weniger Energie verbrauchen.



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.

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“



Markenbotschafterin Lisa Buckwitz (rechts)



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.

Diakoniewerk 

Vermögens- und Liquiditätslage

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist der Geschäftsverlauf für das Jahr 2024 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 2024 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
<u>Aktiva</u>			
Anlagevermögen	38.813,0	39.642,8	-829,8
Umlaufvermögen	2.169,3	2.318,6	-149,3
Bilanzsumme	40.982,3	41.961,4	-979,1
<u>Passiva</u>			
Langfristiges Eigenkapital	14.343,9	13.789,8	554,1
Langfristiges Fremdkapital	24.888,6	26.504,0	-1.615,4
Kurzfristiges Fremdkapital	1.749,8	1.667,6	82,2
Bilanzsumme	40.982,3	41.961,4	-979,1

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 979,1 auf T€ 40.982,3 verringert. Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich hingegen um T€ 554,1 auf T€ 14.343,9; die Eigenkapitalquote beträgt zum 31. Dezember 2024 35,0 % (Vorjahr 32,9 %).

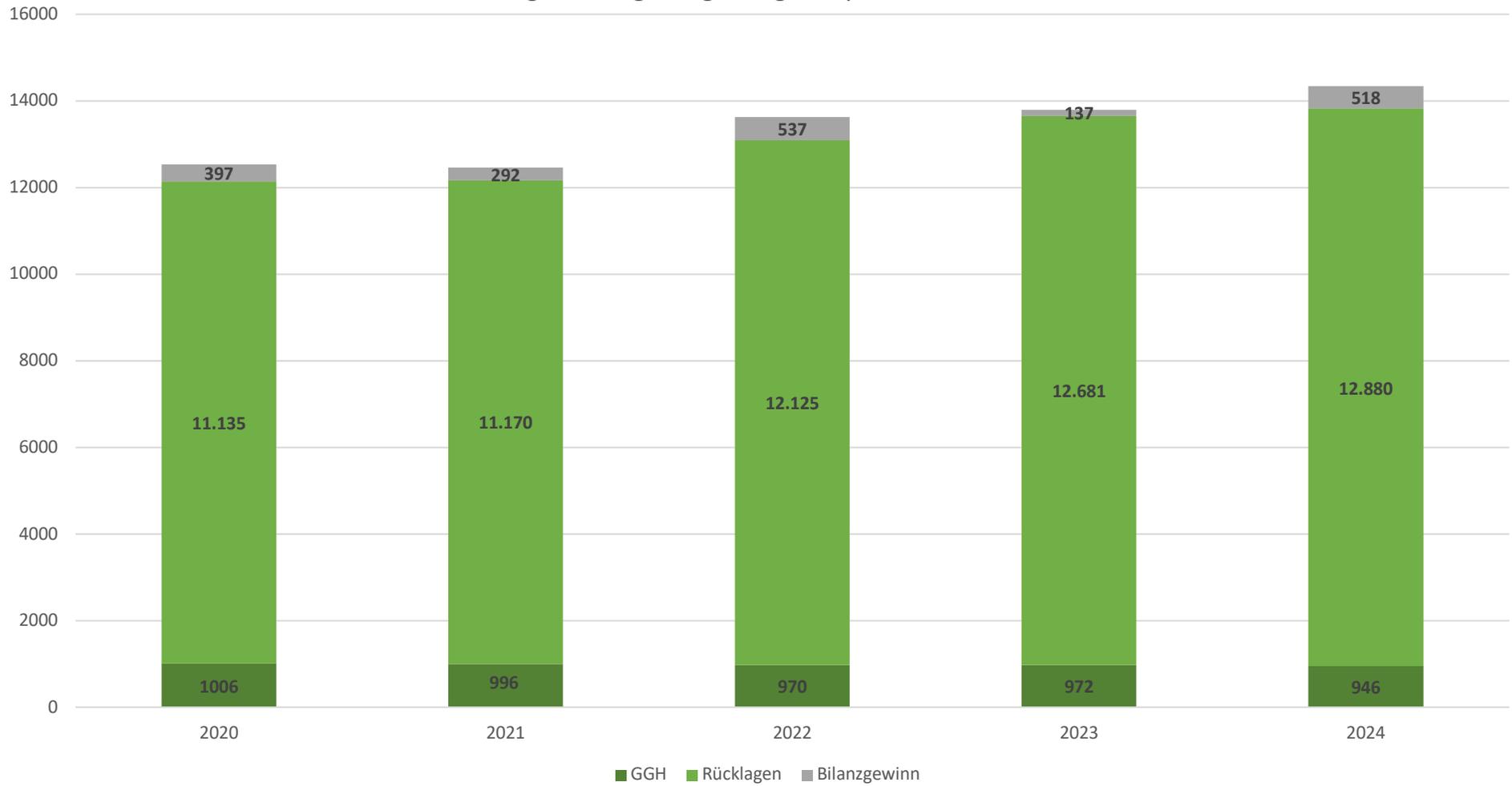
Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2024 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2024 T€	31.12.2023 T€	Veränderung T€
<u>Langfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	38.813,0	39.642,8	-829,8
Finanzierungsmittel	39.069,3	40.130,6	-1.061,3
	256,3	487,8	-231,5
<u>Mittelfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	0,7	0,8	-0,1
Finanzierungsmittel	163,2	163,2	0,0
Überdeckung	418,8	650,2	-231,4
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	2.168,6	2.317,8	-149,2
Verpflichtungen	1.749,8	1.667,6	82,2
Stichtagsliquidität	418,8	650,2	-231,4

Zur Liquiditätssicherung steht der Genossenschaft ein eingeräumter Kreditrahmen in Höhe von T€ 900,00 zur Verfügung. Die im laufenden Jahr anstehenden Investitionen können aus dem geplanten geldrech-

nungsmäßigen Überschuss des Jahres 2025 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmitel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

Entwicklung des langfristigen Eigenkapitals in T€



Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.931,3 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.736,4 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 194,9 (Vorjahr: T€ 194,9).

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	621,6	346,6	275,0
Sonstige Geschäftsbereiche	-2,7	151,7	149,0
Jahresüberschuss	618,9	194,9	424,0

Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird in erster Linie durch die Bewirtschaftung unseres Haus- und Wohnungsbestandes beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2024 schließt das Hausbewirtschaftungsergebnis mit einem Überschuss von T€ 621,6 ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 275,0 erhöht hat. Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung stiegen insgesamt um T€ 95,1. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus einer Zunahme der Sollmieten um T€ 83,1.

Die Aufwendungen sind in der Summe um T€ 179,9 gesunken. Dabei wirkten sich vornehmlich Minderaufwendungen für die Instandhaltung (-T€ 152,7) ergebnismindernd aus.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2024 schließen per Saldo mit einem negativen Ergebnis von T€ 2,7 ab. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckten Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit in Höhe von T€ 96,1 denen vornehmlich Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 110,0 gegenüber stehen.

Für das Geschäftsjahr 2025 wird wiederum mit einem positiven und zufriedenstellenden Jahresergebnis gerechnet.

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 2023 erfolgte in der Zeit vom 22. August bis zum 10. September 2024. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“,

dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2023 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 2024 einen Jahresüberschuss von € 618.929,55 aus. Nach Einstellung von € 61.892,96 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 557.036,59.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 970.400,00 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 38.816,00
Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen	€ 518.220,59
	€ 557.036,59

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



Martin Wissing

E. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und die Geschäftsführung des Vorstandes überwacht. Die Angelegenheiten der Genossenschaft wurden in einer Sitzung des Aufsichtsrates und fünf weiteren Sitzungen, gemeinsam mit dem Vorstand, beraten. In den gemeinsamen Sitzungen wurde der Aufsichtsrat vom Vorstand umfassend über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität und die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft unterrichtet.

Darüber hinaus finden regelmäßige 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 2024 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.

Gelsenkirchen, den 28. Mai 2025

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2023 vom 22. August bis zum 10. September 2024 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 2024 den Prüfungsbericht beraten und zustimmend zur Kenntnis genommen.

Dem Vorstand und den Mitarbeitern 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.

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates



Siglinde Salewski

F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2024

- Bilanz zum 31. Dezember 2024
- Gewinn- und Verlustrechnung 2024
- Anhang



Aktiva		31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		971,27	1.156,97
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	38.578.326,70		39.490.725,86
Grundstücke mit anderen Bauten	98.426,63		102.151,66
Grundstücke ohne Bauten	16.557,10		16.557,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.957,38		24.947,81
Bauvorbereitungskosten	95.490,38	38.804.758,19	0,00
Finanzanlagen			
Beteiligungen		7.250,00	7.250,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>38.812.979,46</u>	<u>39.642.816,40</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.242.371,31		1.221.043,11
andere Vorräte	14.210,18	1.256.581,49	11.104,38
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	37.318,51		20.259,13
sonstige Vermögensgegenstände	39.951,61	77.270,12	688.188,55
Flüssige Mittel, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		828.922,38	376.271,68
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	847,75		1.009,15
andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.652,40	6.500,15	749,40
Bilanzsumme		<u>40.982.253,60</u>	<u>41.961.441,80</u>

Passiva		31.12.2024	31.12.2023
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.400,00		32.800,00
der verbleibenden Mitglieder	945.600,00		971.600,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	990.000,00	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 0,00 (€ 800,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklagen	1.179.628,95		1.117.735,99
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 61.892,96 (€ 19.493,87)			
andere Ergebnisrücklagen	11.700.459,77	12.880.088,72	11.563.750,95
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 136.708,82 (€ 536.730,25)			
Bilanzgewinn/Bilanzverlust			
Jahresüberschuss	618.929,55		194.938,69
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-61.892,96	557.036,59	-19.493,87
Eigenkapital insgesamt		14.427.125,31	13.861.331,76
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	2.107.552,00		2.249.522,00
sonstige Rückstellungen	28.600,00	2.136.152,00	25.200,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.971.800,57		23.395.708,07
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.765,78		56.522,54
erhaltene Anzahlungen	1.343.551,31		1.281.447,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) aus Vermietung	23.177,19		25.599,96
b) aus anderen Lieferung und Leistungen	180.092,78		173.175,04
sonstige Verbindlichkeiten	25.830,40	23.592.218,03	25.371,78
Rechnungsabgrenzungsposten		826.758,26	867.563,05
Bilanzsumme		<u>40.982.253,60</u>	<u>41.961.441,80</u>

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2024

	€	€	€
Umsatzerlöse			
a) aus der Bewirtschaftungstätigkeit	4.900.017,08		4.755.758,59
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	4.468,21	4.904.485,29	6.727,66
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		21.328,20	59.228,94
andere aktivierte Eigenleistungen		207,48	15.297,88
sonstige betriebliche Erträge		279.312,04	94.350,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	2.015.222,32		2.067.273,69
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	3.787,21	2.019.009,53	6.743,57
Rohergebnis		3.186.323,48	2.857.346,22
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	444.593,41		415.696,27
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 1.899,86 (€ 94.008,97)	98.742,05	543.335,46	185.654,48
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.249.326,47	1.227.116,46
sonstige betriebliche Aufwendungen		213.732,86	231.504,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.340,55	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 40.175,00 (€ 38.534,00)		405.964,75	432.812,91
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.971,96	5.328,00
Ergebnis nach Steuern		783.276,45	359.233,94
sonstige Steuern		164.346,90	164.295,25
Jahresüberschuss		618.929,55	194.938,69
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		61.892,96	19.493,87
Bilanzgewinn		557.036,59	175.444,82

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die „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 wird nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAschIWUV), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Durch die Anwendung der aktuellen Verordnung ergeben sich Änderungen bei der Postenbezeichnung / -aufteilung. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend zugeordnet. Die Posten wurden über das Gliederungsschema der JAbchIWUV hinaus nach § 265 Abs. 5 und Abs. 7, § 268 Abs. 1 bzw. § 337 Abs 1 bis 3 HGB erweitert, zusammengefasst bzw. angepasst.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung werden 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 werden 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 erfolgt unverändert über eine gewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Die **Betriebs- und Geschäftsausstattung** werden entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer beschrieben. 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 beschrieben.

Der Ansatz der **Finanzanlagen** erfolgt 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 beschrieben.

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 beschrieben.

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 1,90 % (Stand 31. Dezember 2024). Bei der Ermittlung wurden Rentensteigerungen von jährlich 1,9 % 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. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2024 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.690,34	0,00	0,00	0,00	17.719,07	971,27	185,70
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	66.216.818,33	323.228,88	0,00	0,00	27.961.720,51	38.578.326,70	1.235.628,04
Grundstücke mit anderen Bauten	127.295,61	0,00	0,00	0,00	28.868,98	98.426,63	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	255.573,82	770,27	14.255,46	0,00	226.131,25	15.597,38	9.787,70
Bauvorbereitungskosten	0,00	95.490,38	0,00	0,00	0,00	95.490,38	0,00
	66.616.244,86	419.489,53	14.255,46	0,00	28.216.720,74	38.804.758,19	1.249.140,77
Finanzanlagen							
Beteiligungen	7.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	66.642.185,20	419.489,53	14.255,46	0,00	28.234.439,81	38.812.979,46	1.249.326,47

2. Im Posten Unfertige Leistungen sind € 1.242.371,31 (Vorjahr: € 1.221.043,11) 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 € 945.600,00 (Vorjahr: € 971.600,0).
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	1.117.735,99		61.892,96	1.179.628,95
Andere Ergebnisrücklagen	11.563.750,95	136.708,82		11.700.459,77

7. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittszinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz beträgt T€ 17. 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	€ 6.700,00
Prüfungskosten	€ 19.000,00
	€ 28.600,00

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.

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
		unter 1 Jahr	1 - 5 Jahre	
		€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.971.800,57	1.012.120,39	4.057.711,95	21.971.800,57
	(23.395.708,07)	(1.441.246,29)	(4.124.865,49)	(23.195.708,07)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	47.765,78	8.897,01	37.036,02	47.765,78
	(56.522,54)	(8.756,76)	(36.452,19)	(56.522,54)
Erhaltene Anzahlungen	1.343.551,31	1.343.551,31		
	(1.281.447,70)	(1.281.447,70)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.177,19	23.177,19		
	(25.599,86)	(25.599,86)		
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	180.092,78	180.092,78		
	(173.175,04)	(173.175,04)		
Sonstige Verbindlichkeiten	25.830,40	25.830,40		
	(25.371,78)	(25.371,78)		
Gesamtbetrag	23.592.218,03	2.593.669,08	4.094.747,97	22.019.566,35
	(24.957.824,99)	(2.955.597,43)	(4.161.317,68)	(23.252.230,61)

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 01.01.2024	1.390	2.430
Zugang 2024	48	48
Abgang 2024	-98	-114
Stand am 31.12.2024	1.340	2.364

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich verringert um	26.000,00 €
Die Haftsumme ist gesunken um	20.000,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	536.000,00 €

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	3	2
Technische Mitarbeiter	1	0
Geringfügig Beschäftigte	0	2

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Siglinde Salewski	Rentnerin	Vorsitzende
Thomas Ferley	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	stellvertretender Vorsitzender
Hans-Werner Seidel	Rentner	Schriftführer
Dieter Schumann	Rentner	
Tatjana Kotwizki	Bauingenieurin (B.Sc)	

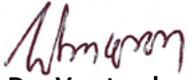
Mitglieder des Vorstandes sind:

Kai Oliver Lehmann	Dipl.-Betriebswirt	(eingetr. Gen.Reg. 19.03.2009)
Martin Wissing	Dipl.-Betriebswirt	(eingetr. Gen.Reg. 30.01.2001)

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€ 618,9 einen Betrag von T€ 61,9 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€ 557,0 eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

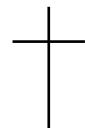
Gelsenkirchen, den 28. Mai 2025


Der Vorstand



G. Kennzahlenübersicht

Bestandszahlen	2024	2023	2022	2021	2020
<u>Bewirtschafteter Bestand</u>					
Wohnungseinheiten Anzahl	869	869	850	850	860
Wohnfläche in qm	54.313	54.313	52.952	52.973	53.700
<u>Jahresabschlusskennzahlen</u>					
Bilanzsumme in T€	40.982	41.961	41.407	39.225	38.837
Eigenkapitalquote	35,0 %	32,9 %	32,9 %	33,3 %	32,8 %
Jahresüberschuss in T€	619	195	641	369	486
<u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u>					
Sollmieten (nur Wohnungen) in T€	3.595	3.517	3.413	3.360	3.319
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	5,52	5,40	5,37	5,29	5,15
<u>In Relation zur gesamten Jahressollmiete</u>					
Instandhaltungskosten	24,2 %	29,0 %	18,3 %	16,6 %	16,8 %
Fremdkapitalzinsen	9,8 %	10,8 %	10,7 %	12,2 %	12,8 %
Abschreibungen auf Sachanlagen	33,1 %	33,1 %	32,7 %	32,9 %	31,8 %
Verwaltungskosten	9,8 %	11,2 %	11,4 %	14,1 %	13,2 %
Erlösschmälerungen	2,9 %	3,1 %	3,2 %	3,6 %	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



Geschäftsbericht 2024

Die GWG – Suchen. Finden. Besser wohnen.

