

# Geschäftsbericht 2021

## Die GWG

Suchen. Finden. Besser wohnen.



## **Die GWG**

Genossenschaftliches Wohnen in  
Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Grenzstraße 181  
45881 Gelsenkirchen



# Inhaltsverzeichnis

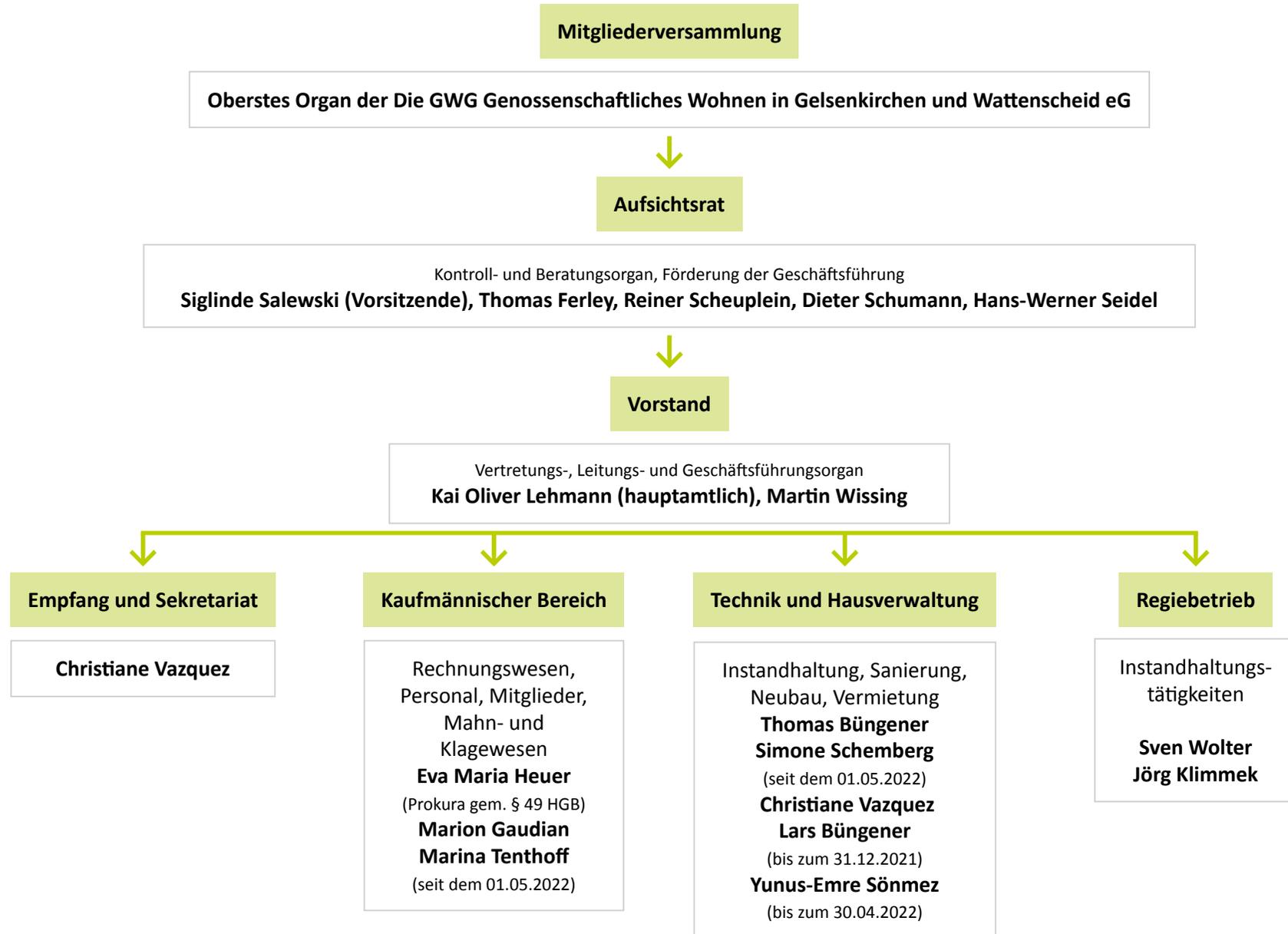
<b>A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft</b>	4 – 6
<b>B. Darstellung des Geschäftsverlaufs</b>	7 – 28
<b>C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG</b>	28
<b>D. Gewinnverwendungsvorschlag</b>	28 – 29
<b>E. Bericht des Aufsichtsrates</b>	30
<b>F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021</b>	31 – 44
<ul style="list-style-type: none"><li>• Bilanz zum 31. Dezember 2021</li><li>• Gewinn- und Verlustrechnung 2021</li><li>• Anhang</li></ul>	
<b>G. Kennzahlenübersicht</b>	44

# A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft

## Unternehmensdaten

<b>Name</b>	Die GWG Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG
<b>Gründung</b>	18. Januar 1926 (eingetragen am 17. Mai 1926)
<b>Genossenschaftsregister</b>	Amtsgericht Gelsenkirchen, Nr. 203
<b>Sitz der Genossenschaft</b>	Grenzstraße 181, 45881 Gelsenkirchen Telefon: 0209 / 82190 Fax: 0209 / 878228 E-Mail: info@die-gwg.de Internet: www.die-gwg.de
<b>Prüfungsverband</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf
<b>Mitgliedschaften</b>	GdW - Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. 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 5. Juli 2021 fand im Begegnungszentrum der Arbeiterwohlfahrt Gelsenkirchen die 96. ordentliche Mitgliederversammlung unserer Genossenschaft statt. Die 14 anwesenden Mitglieder stellten den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 fest und erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2020.

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 2019) zustimmend zur Kenntnis



Begegnungszentrum Arbeiterwohlfahrt Gelsenkirchen

## B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

### Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch im Geschäftsjahr 2021 konnten wir dank des großen Einsatzes der Mitarbeiter, vorausschauender Handlungsstrategien sowie zielgerichteter Investitionen in die Erneuerung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes, unsere Unternehmensziele, trotz der starken Beeinflussung durch die Corona-Pandemie, 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 in vielen Regionen des Ruhrgebietes unverändert mit strukturellen Problemen zu kämpfen.

Darüber hinaus erfordert die im Landesvergleich deutlich ältere Bau- substanz 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 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 „Die GWG“ beschäftigt sich daher intensiv mit den Wünschen der Mitglieder, d.h. deren individuellen Vorstellungen von zufriedenstellendem Wohnen. Es wird immer wichtiger, unseren Genossenschaftsmitgliedern das Gefühl von einem dauerhaften und sicheren Wohnen zu geben.

Eine detaillierte Erfassung des gesamten Wohnungsbestandes der „Die GWG“ in Gelsenkirchen und Bochum im Rahmen durchgeführter Portfolio-Analysen liefert dabei wichtige Erkenntnisse über die Positionierung unserer Wohnungsbestände auf den regionalen Wohnungsmärkten in Gelsenkirchen und Bochum.

Die Auswertung der Ergebnisse dieser Analysen bildet dabei eine 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. 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 der ortsüblichen Vergleichsmiete. 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. Die meisten Betriebskostenarten 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, in den nächsten fünf Jahren den Anteil an altengerechten Wohnungen auf ca. 15 % des Bestandes zu erhöhen. Mit der Fertigstellung unserer Baumaßnahme „Aschenbruch 41“ wurde das erste Etappenziel, die 10 %-Grenze, erreicht. Zurzeit bewirtschaften wir insgesamt 97 altengerechte Wohnungen. Das entspricht 11,4 % unseres gesamten Bestandes. Im Vergleich dazu erfüllen laut Angabe des Statistischen Bundesamtes (Destatis) gerade mal ca. 2 % der Wohnungen in Deutschland die Merkmale eines barrierearmen Wohnens. Unsere Genossenschaft ist dementsprechend schon 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 Duschbädern umgebaut. Aber auch die Gestaltung barrierefreier Eingangsbereiche oder die Schaffung von Abstellmöglichkeiten für Rollatoren sind Themen mit denen wir uns zukünftig noch viel öfter beschäftigen werden.

Das Geschäftsjahr 2021 ist für unsere Genossenschaft planmäßig verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 387,9 erhöht. Das langfristige Eigenkapital stieg dabei um T€ 319,8 auf T€ 13.057,6; die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 0,5 %-Punkte auf 33,3 %.

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2021 mit T€ 369,2 im prognostizierten Bereich.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2021 insgesamt T€ 1.517,4 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand investiert.

## Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Der im Eigentum der „Die GWG“ befindliche Wohnungsbestand erstreckt sich auf die Städte Gelsenkirchen und Bochum-Wattenscheid und gliedert sich am 31. Dezember 2021 wie folgt auf:

	Gelsenkirchen	Wattenscheid	Gesamt
Wohnungen:	247	603	850
(davon barrierearm):	69	28	97
(davon öffentlich gefördert):	14	33	47
Gewerbereinheiten:	3	7	10
Begegnungsstätte:	1	0	1
Garagen:	97	130	227
Wohnfläche:	15.113,27	37.859,60	52.972,87
Nutzfläche (ohne Garagen) in qm:	438,16	385,41	823,57
Grundstücksfläche (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 31.12.2020	860	225	10
Neubau	12	9	0
Abriss	22	7	0
Bestand am 31.12.2021	850	227	10
<b>Von den Wohnungen entfallen auf die Baujahre:</b>			
bis 1948	187		
1949-1960	442		
1960-1979	64		
1980-2000	55		
ab 2001	102		

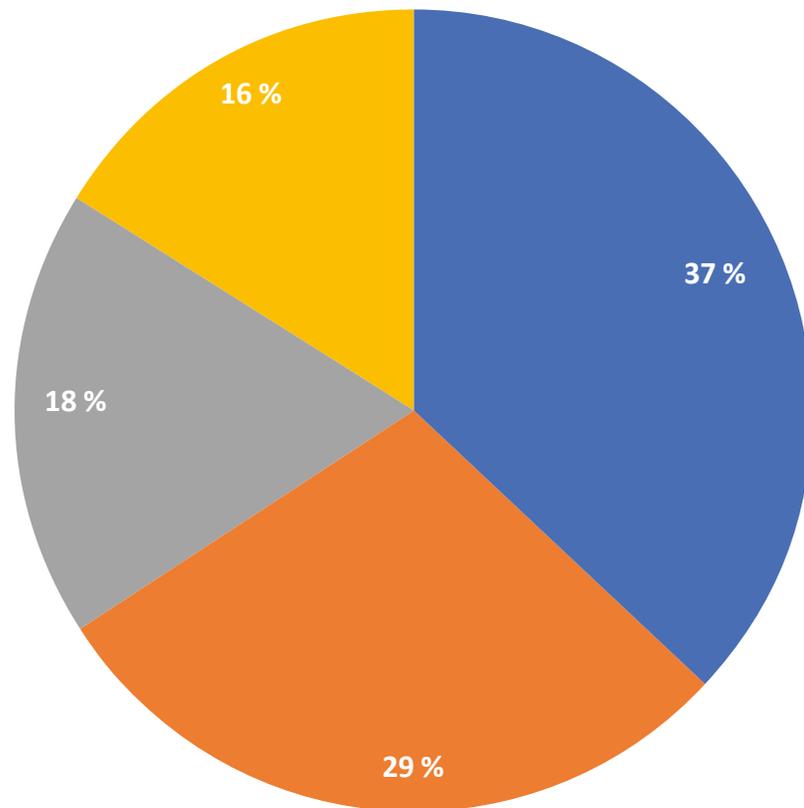
Die durchschnittliche Wohnfläche einer Mietwohnung der „Die GWG“ beträgt in Gelsenkirchen unverändert zum Vorjahr 61,19 qm. In Wattenscheid hat sich die durchschnittliche Wohnfläche um 0,16 qm auf 62,79 qm verringert.

Am 31. Dezember 2021 standen insgesamt 38 Wohnungen (Vorjahr: 49 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 4,5 % (Vorjahr: 5,7 %) entspricht.

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

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

### Leerstandsgründe



- Wohnungen in Häusern, die zum Abriss vorgesehen sind: 14 (Vj. 32)
- DG-Whg. und Whg. die aufgrund schlechter Ausstattung schwer vermietbar sind: 11 (Vj. 11)
- vermietbare Wohnungen in einer ansprechenden Qualität: 7 (Vj. 1)
- Wohnungen, die modernisiert werden: 6 (Vj. 5)

Die Objekte, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen die Häuser Aschenbruch 35 und 43 sowie Hirschweg 2 und 4. Der Abriss der Objekte Hirschweg 10 bis 14 ist im Zeitraum von April bis Oktober 2021 erfolgt.



Aschenbruch 43

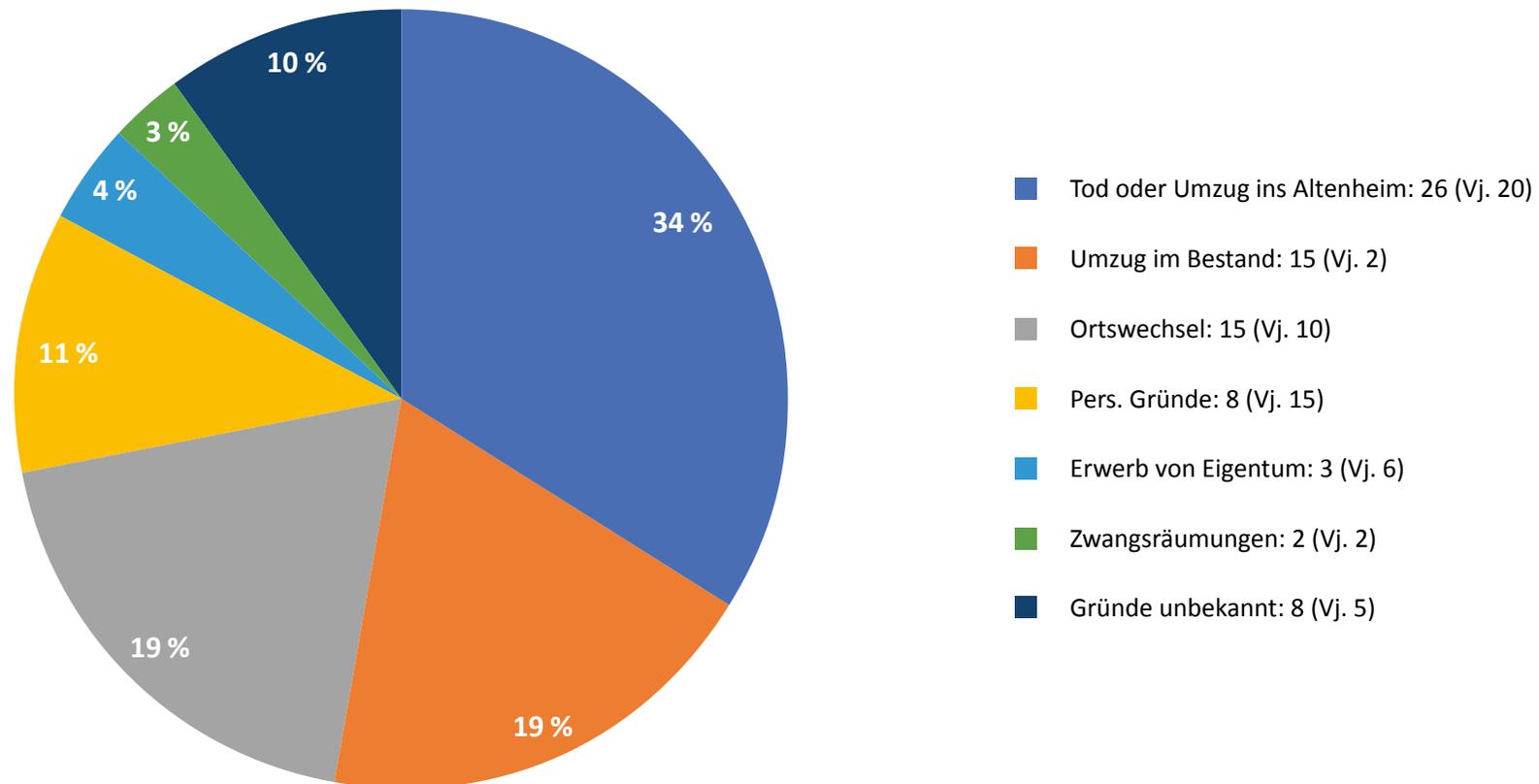


Hirschweg 10 bis 14



Im Berichtsjahr 2021 fanden 77 Wohnungswechsel (Vorjahr: 60) statt.  
Die Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur:

### Fluktuation



## Fluktuationsrate

Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 850 Wohnungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,1 Prozentpunkte auf 9,1 %.

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 miethpreisrechtlichen Bestimmungen (Mietenspiegel u. a.).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung erhöhten sich gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 von T€ 4.407,1 um T€ 106,2 auf T€ 4.513,3.

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete (Wohnungen) der „Die GWG“ um 0,23 € auf 5,38 € pro Quadratmeter Mietfläche, bzw. um 4,5 %, erhöht. Laut Angaben der Online-Plattform „Immobilien-scout24.de“ betragen die Durchschnittsmieten im ersten Quartal 2022 in Bochum 6,26 € je qm und in Gelsenkirchen 6,08 € 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€ 166,1 gegenüber T€ 196,1 im Jahr 2020. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.657,8 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr 3,6 % (2020: 4,3 %).

## Neubau und Modernisierungstätigkeit

Die „Die GWG“ hat in 2021 die Bau- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 1.517,4 an aktivierungspflichtigen Kosten investiert. Die Kosten der Neubaumaßnahme Aschenbruch 41 wurde um diverse Baukostenzuschüsse bzw. einen Tilgungszuschuss um insgesamt € 288,5 gemindert.

Die Neubau- und Modernisierungskosten betreffen folgende Maßnahmen:

Art der Kosten	T€
Wohnungseinzelmodernisierungen	332,0
Aschenbruch 41	726,7
Hirschweg 10 und 12	373,0
Am Hottenborn 15 und 17	70,6
Sonstige	15,1
	<b>1.517,4</b>

# Neubautätigkeit

Gemäß der Maxime „Räume schaffen für ein lebenslanges Wohnen“ verfolgen wir das mittelfristige Ziel, ca. 15 % unseres Bestandes altersgerecht zu gestalten. So wurden in den letzten acht Jahren 83 barrierearme Genossenschaftswohnungen, davon 16 öffentlich gefördert, fertiggestellt. Mit dem Neubau von Wohnungen schafft die „Die GWG“ langfristig wichtigen bezahlbaren Wohnraum und gibt vielen Menschen ein neues Zuhause. Und es geht weiter: Das Neubauprojekt „Aschenbruch 41“ ist fertiggestellt und bei unserer aktuellsten Maßnahme „Hirschweg 10 und 12“ laufen die Arbeiten auf Hochtouren.

## Aschenbruch 41

Ende August 2020 wurden die Arbeiten am Objekt „Aschenbruch 41“ abgeschlossen, so dass am 1. Juli bzw. 1. August 2021 die neuen Mieter einziehen konnten.

Der Neubau 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 wurden zwölf barrierearme 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 wurde ein KfW-Effizienzhaus 55 EE errichtet, bei dem der Jahresprimärenergiebedarf 45 % geringer ist als bei einem vergleichbaren Standardneubau und die Wärmeversorgung mittels einer Luft-Wasser-Wärmepumpe erfolgt.



Frontansicht Aschenbruch 41



Gartenansicht Aschenbruch 41

### Neubau Hirschweg 10 und 12

Nachdem wir mit den verbliebenen Mietern der Objekte Hirschweg 10 bis 14 einvernehmliche Lösungen gefunden haben, wurden die Häuser im Zeitraum von April bis Oktober 2021 abgerissen und anschließend mit den Erdarbeiten begonnen. Anders als bei den Objekten Hirschweg 6 und 8, die wir in 2017/2018 umfassend modernisiert haben, sprachen in diesem Fall technische und wirtschaftliche Gründe eindeutig gegen eine Sanierung.

Daher entstehen in ruhiger Lage, auf einer Grundstücksfläche von knapp 2.100 m<sup>2</sup>, insgesamt zwei Häuser mit 24 modernen Mietwohnungen mit dem von uns gewohnten Ausstattungsstandard, welcher die Bedürfnisse unserer Mitglieder und Mietinteressenten bestmöglich abdecken wird. 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 dem Neubau im Aschenbruch 41 erfolgt die Errichtung nach dem KfW 55 EE-Standard. Darüber hinaus werden wir in Kooperation mit der Firma SOLARIMO GmbH aus Berlin erstmalig ein Mieterstrommodell anbieten, bei dem der Haushaltsstrom mittels einer Photovoltaikanlage erzeugt wird.



Renderbild Hirschweg 10 und 12



Hirschweg 10 und 12 (Stand 30.5.22)

# 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 2020 T€ 579,5 – einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 577,5) – aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 41,9 (Vorjahr: T€ 53,7). Für das laufende Geschäftsjahr 2022 sind insgesamt T€ 350,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) sowie T€ 400,0 für Modernisierungsmaßnahmen eingeplant.



Peddenkamp 4 (Badezimmer)



Poensgenstraße 30 (Diele und Bad)



Stadtgartenring 6 (Wohnzimmer)

### **Wattenscheider Hellweg 15 und 17**

Im Sommer 2021 haben wir die Sanierungsmaßnahme im Wattenscheider Hellweg 15 und 17 abgeschlossen. Schwerpunkt der Maßnahme war der Austausch der in die Jahre gekommenen Balkone durch größere Ausführungen.

Darüber hinaus wurden die Fassaden saniert, eine Gaszentralheizung mit modernster Brennwerttechnik eingebaut, die Haustüranlage erneuert, die Briefkastenanlage nach außen verlegt und alle Wohnungen erstmalig mit Gegensprechanlagen ausgestattet. Zum Abschluss der Maßnahme erfolgte eine Neuanstrich der Hausflure sowie die Wiederherstellung der Grünfläche.



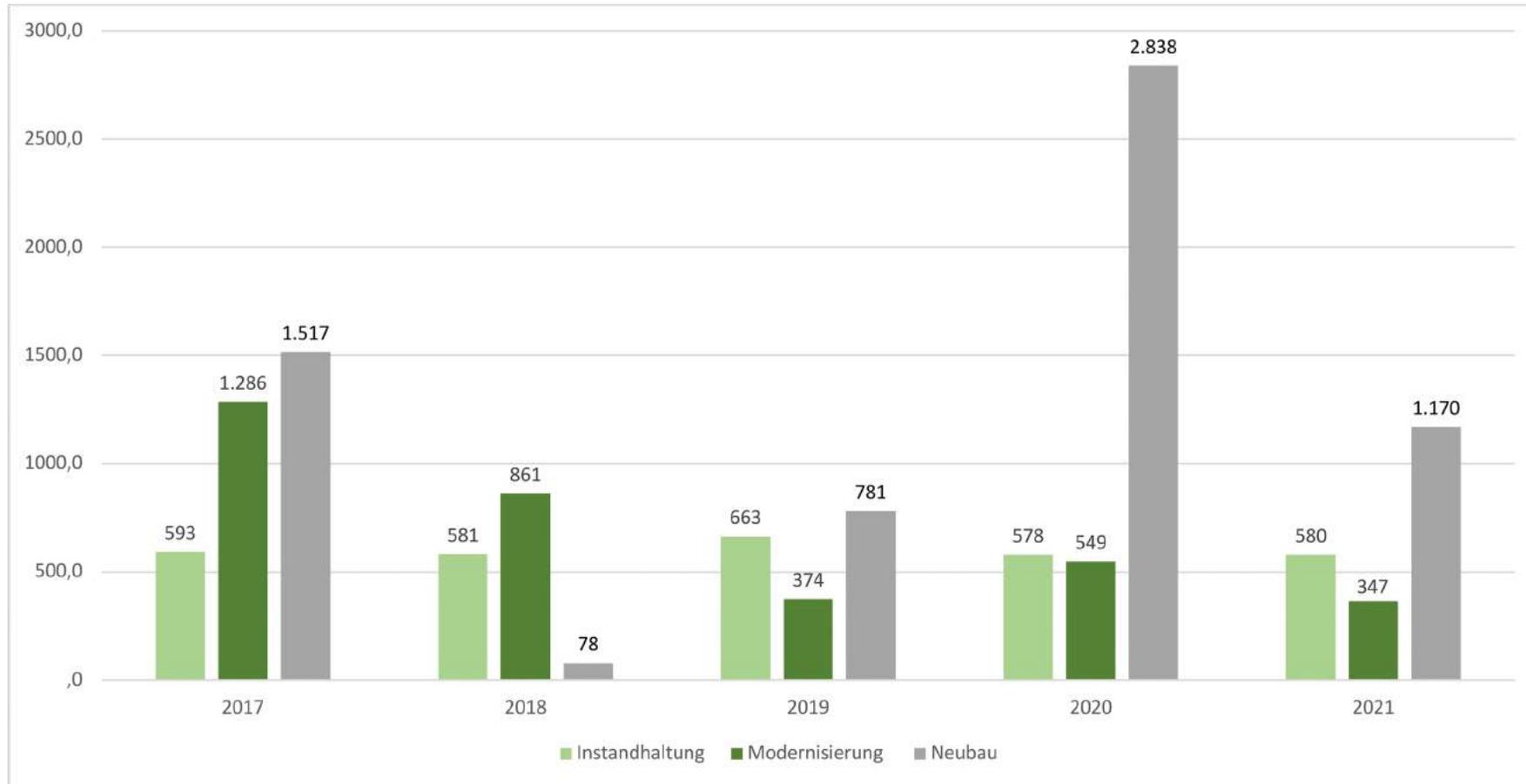
Wattenscheider Hellweg 15 und 17 (Gartenansicht)



Wattenscheider Hellweg 15 und 17 (Frontansicht)

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

Die „Die GWG“ hat bereits 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.



# 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 Wohnungsge-nossenschaften 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.

**Diakoniewerk** 

## Vermögens- und Liquiditätslage

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist der Geschäftsverlauf für das Jahr 2021 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 2021 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2021 T€	31.12.2020 T€	Veränderung T€
<b>Aktiva</b>			
Anlagevermögen	37.812,8	37.443,4	369,4
Umlaufvermögen	1.412,4	1.393,9	18,5
<b>Bilanzsumme</b>	<b>39.225,2</b>	<b>38.837,3</b>	<b>387,9</b>
<b>Passiva</b>			
Langfristiges Eigenkapital	13.057,6	12.737,8	319,8
Langfristiges Fremdkapital	24.665,1	24.468,3	196,8
Kurzfristiges Fremdkapital	1.502,5	1.631,2	-128,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>39.225,2</b>	<b>38.837,3</b>	<b>387,9</b>

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 387,9 auf T€ 39.225,2 erhöht. Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 319,8 auf T€ 13.057,6; die Eigenkapitalquote erhöhte sich dabei um 0,5 %-Punkte auf 33,3 %.

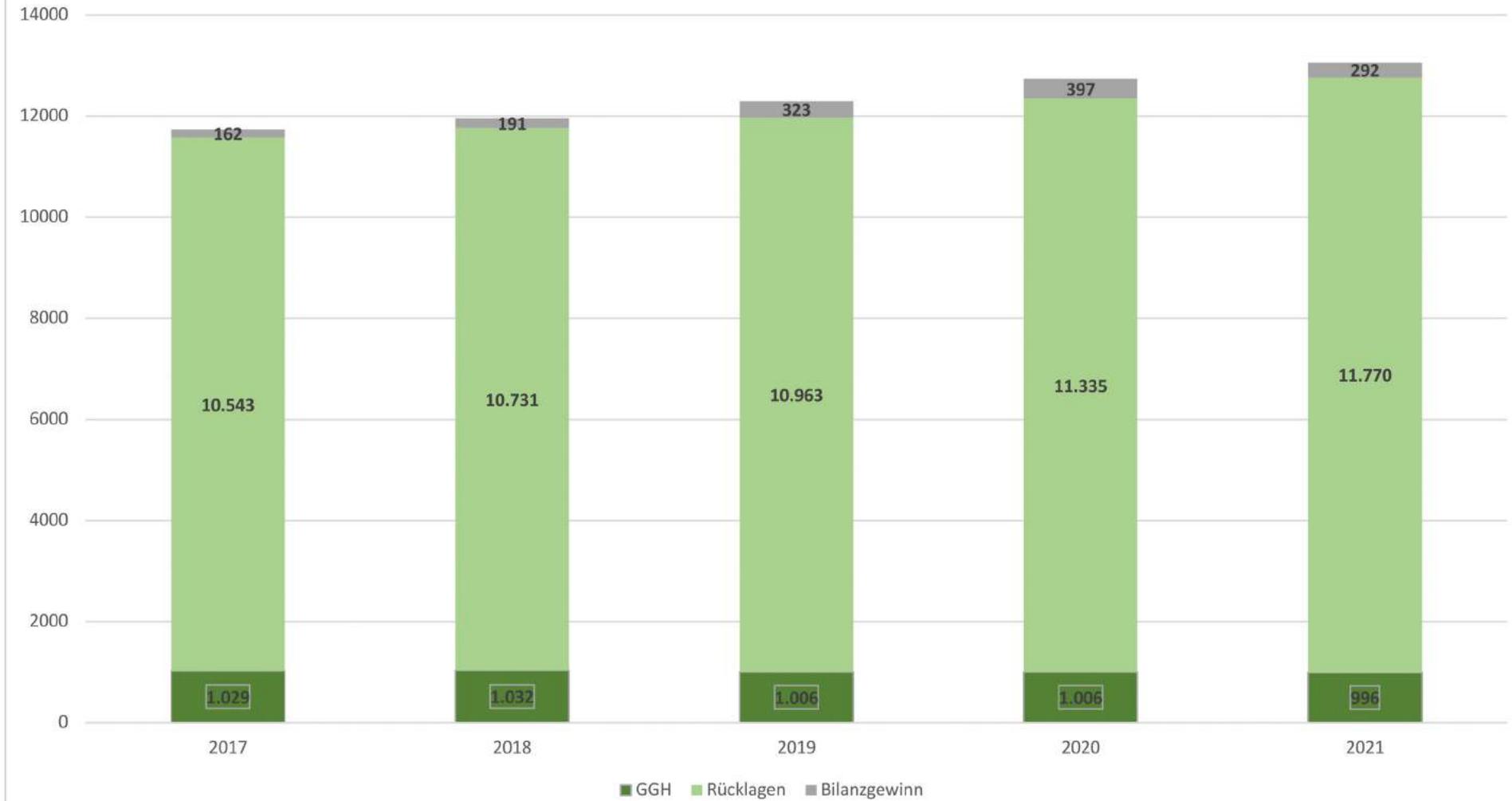
Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2021 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>
	<b>T€</b>	<b>T€</b>	<b>T€</b>
<b><u>Langfristiger Bereich</u></b>			
Vermögenswerte	37.812,8	37.443,4	369,4
Finanzierungsmittel	37.636,4	37.119,8	516,6
	<b>-176,4</b>	<b>-323,6</b>	<b>147,2</b>
<b><u>Mittelfristiger Bereich</u></b>			
Vermögenswerte	1,2	1,3	-0,1
Finanzierungsmittel	86,3	86,3	0,0
<b>Über-/Unterdeckung</b>	<b>-91,3</b>	<b>-238,6</b>	<b>147,3</b>
<b><u>Kurzfristiger Bereich</u></b>			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.411,2	1.392,6	18,6
Verpflichtungen	1.502,5	1.631,2	-128,7
<b>Stichtagsliquidität/-verpflichtung</b>	<b>-91,3</b>	<b>-238,6</b>	<b>147,3</b>

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 geld-

rechnungsmäßigen Überschuss des Jahres 2022 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

### Entwicklung langfristiges Eigenkapital T€



## Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.674,6 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.305,4 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 369,2 (Vorjahr: T€ 486,2).

	2021 T€	2020 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	578,3	577,6	0,7
Sonstige Geschäftsbereiche	-209,1	-91,4	-117,7
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>369,2</b>	<b>486,2</b>	<b>-117,0</b>

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird in erster Linie durch die Bewirtschaftung unseres Haus- und Wohnungsbestandes beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2021 schließt das Hausbewirtschaftungsergebnis mit einem Überschuss von T€ 578,3 ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 0,7 erhöht hat.

Die Erträge aus der Hausbewirtschaftung stiegen insgesamt um T€ 145,8. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus einer Zunahme der Sollmieten und der Umlagen (einschließlich der Bestandsveränderungen) um T€ 54,8 bzw. um T€ 75,8 sowie einer Verringerung der Erlösschmälerungen um T€ 29,3. Bei den Aufwendungen wirkten sich

vornehmlich Mehraufwendungen für die Betriebskosten in Höhe von T€ 89,5, eine Zunahme der Abschreibungen um T€ 54,9 sowie um T€ 39,9 gestiegene Verwaltungskosten ergebnismindernd aus.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2021 schließen per Saldo mit einem negativen Ergebnis von T€ 209,1 ab. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die Abrisskosten für die Objekte Hirschweg 10 bis 14 in Höhe von T€ 109,3, Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 46,8 sowie die nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckten Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit in Höhe von T€ 56,6.

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 2020 erfolgte in der Zeit vom 23. September bis zum 12. Oktober 2021. Der Prüfungsverband bescheinigte der

„Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2020 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 2021 einen Jahresüberschuss von € 369.153,18 aus. Nach Einstellung von € 36.915,32 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 332.237,86.

### Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 1.004.788,12 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 40.191,52
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 292.046,34
	€ 332.237,86

# 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 der Corona-Pandemie sowie 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 2021 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 2021 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 2020 vom 23. September bis zum 12. Oktober 2021 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 23. November 2021 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.

Gelsenkirchen, den 1. Juni 2022

**Die Vorsitzende des Aufsichtsrates**

**Siglinde Salewski**

## F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021

- Bilanz zum 31. Dezember 2021
- Gewinn- und Verlustrechnung 2021
- Anhang



Aktiva		31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>			
Immaterielle Vermögensgegenstände		2.717,37	3.795,57
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke mit Wohnbauten	37.228.308,95		36.207.847,23
Grundstücke mit anderen Bauten	109.601,72		113.326,75
Grundstücke ohne Bauten	16.557,10		16.557,10
Betriebs- und Geschäftsausstattung	24.778,73		17.686,90
Anlagen im Bau	423.624,09		1.076.976,83
Bauvorbereitungskosten	0,00	37.802.870,59	0,00
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen		7.250,00	7.250,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b><u>37.812.837,96</u></b>	<b><u>37.443.440,38</u></b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	1.163.630,72		1.089.361,25
andere Vorräte	7.532,92	1.171.163,64	9.720,55
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	10.873,00		6.810,79
sonstige Vermögensgegenstände	79.737,04	90.610,04	27.074,10
<b>Flüssige Mittel, Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
Guthaben bei Kreditinstituten		148.561,01	253.787,50
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten	1.331,95		1.493,35
andere Rechnungsabgrenzungsposten	729,57	2.061,52	5.639,57
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>39.225.234,17</u></b>	<b><u>38.837.327,49</u></b>

<b>Passiva</b>		<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	43.200,00		36.000,00
der verbleibenden Mitglieder	996.400,00		1.005.588,12
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.039.600,00	0,00
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
€ 0,00 (€ 1.200,00)			
<b>Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklagen	1.034.180,54		997.265,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 36.915,32 (€ 48.618,33)			
andere Ergebnisrücklagen	10.734.974,36	11.769.154,90	10.337.469,43
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:			
€ 397.504,93 (€ 323.551,63)			
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>			
Jahresüberschuss	369.153,18		486.183,29
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-36.915,32	332.237,86	-48.618,33
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>13.140.992,76</b>	<b>12.813.887,73</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	2.185.204,00		2.060.438,00
sonstige Rückstellungen	31.900,00	2.217.104,00	32.200,00
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.102.023,69		22.000.074,08
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	73.624,12		81.973,25
erhaltene Anzahlungen	1.178.936,89		1.145.337,86
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.002,51		22.703,73
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	125.417,34		295.732,17
sonstige Verbindlichkeiten	22.630,58	23.525.635,13	21.913,82
Rechnungsabgrenzungsposten		341.502,28	363.066,85
<b>Bilanzsumme</b>		<b><u>39.225.234,17</u></b>	<b><u>38.837.327,49</u></b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2021

		31.12.2021	31.12.2020
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung		4.513.300,27	4.407.051,15
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		74.269,47	24.989,43
andere aktivierte Eigenleistungen		20.793,54	62.745,09
sonstige betriebliche Erträge		66.282,18	78.706,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.531.089,08	1.450.124,97
<b>Rohergebnis</b>		<b>3.143.556,38</b>	<b>3.123.366,76</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	460.492,66		459.573,78
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung € 129.243,45 (€ 108.266,69)	230.622,44	691.115,10	204.417,85
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.164.336,42	1.110.764,84
sonstige betriebliche Aufwendungen		276.285,39	204.152,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 46.808,00 (€ 52.397,00)		470.557,71	493.499,65
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.983,14	1.240,66
Ergebnis nach Steuern		536.278,62	649.717,51
sonstige Steuern		167.125,44	163.534,22
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>369.153,18</b>	<b>486.183,29</b>
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		36.915,32	48.618,33
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>332.237,86</u></b>	<b><u>437.564,96</u></b>

# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

„Die GWG“ Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG ist beim Amtsgericht Gelsenkirchen unter der Nummer GnR 203 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB 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 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.

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 1,87 % (Stand 31. Dezember 2021). 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 31.12.2021 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>18.690,34</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15.972,97</b>	<b>2.717,37</b>	<b>1.078,20</b>
<b>Sachanlagen</b>							
<b>Grundstücke mit Wohnbauten</b>	59.951.235,14	417.609,54	475.329,46	1.753.115,51	24.418.321,78	37.228.308,95	1.150.263,33
<b>Grundstücke mit anderen Bauten</b>	127.295,61	0,00	0,00	0,00	17.693,89	109.601,72	3.725,03
<b>Grundstücke ohne Bauten</b>	16.557,10	0,00	0,00	0,00	0,00	16.557,10	0,00
<b>Betriebs- und Geschäftsausstattung</b>	240.296,45	16.488,41	8.385,28	0,00	223.620,85	24.778,73	9.269,86
<b>Anlagen im Bau</b>	1.076.976,83	1.099.762,77	0,00	-1.753.115,51	0,00	423.624,09	0,00
	<b>61.412.361,13</b>	<b>1.533.860,72</b>	<b>483.714,74</b>	<b>0,00</b>	<b>24.659.636,52</b>	<b>37.802.870,59</b>	<b>1.163.258,22</b>
<b>Finanzanlagen</b>							
<b>Beteiligungen</b>	7.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>61.438.301,47</b>	<b>1.533.860,72</b>	<b>483.714,74</b>	<b>0,00</b>	<b>24.675.609,49</b>	<b>37.812.837,96</b>	<b>1.164.336,42</b>

2. Im Posten Unfertige Leistungen sind € 1.163.630,72 (Vorjahr: € 1.089.361,25) 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 € 996.400,00 (Vorjahr: € 1.005.588,12).
6. Ergebnisrücklagen:

	Bestand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres €	Bestand am Ende des Geschäftsjahres €
<b>Gesetzliche Rücklage</b>	997.265,22		36.915,32	1.034.180,54
<b>Andere Ergebnisrücklagen</b>	10.337.469,43	397.504,93		10.734.974,36

7. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt T€ 173. 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	€ 9.000,00
Prüfungskosten	€ 16.000,00
Berufsgenossenschaft	€ 4.000,00
	<b>€ 31.900,00</b>

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.

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
<b>Verbindlichkeiten gegenüber</b>	22.102.023,69	1.714.199,83	4.386.484,40	16.001.339,46	21.452.023,69	GPR
<b>Kreditinstituten</b>	(22.000.074,08)	(1.751.741,48)	(4.166.574,81)	(16.081.757,79)	(21.250.074,08)	
<b>Verbindlichkeiten gegenüber</b>	73.624,12	8.482,85	35.312,01	29.829,26	73.624,12	GPR
<b>anderen Kreditgebern</b>	(81.973,25)	(8.349,13)	(34.755,35)	(38.868,77)	(81.973,25)	
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	1.178.936,89	1.178.936,89				
	(1.145.337,86)	(1.145.337,86)				
<b>Verbindlichkeiten aus</b>	23.002,51	23.002,51				
<b>Vermietung</b>	(22.703,73)	(22.703,73)				
<b>Verbindlichkeiten aus</b>	125.417,34	125.417,34				
<b>Lieferung und Leistungen</b>	(295.732,17)	(295.732,17)				
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	22.630,58	22.630,58				
	(21.913,82)	(21.913,82)				
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>23.525.635,13</b>	<b>3.072.670,00</b>	<b>4.421.796,41</b>	<b>16.031.168,72</b>	<b>21.525.647,81</b>	
	<b>(23.567.734,91)</b>	<b>(3.245.778,19)</b>	<b>(4.201.330,16)</b>	<b>(16.120.626,56)</b>	<b>(21.332.047,33)</b>	

## 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 01.01.2021	1.402	2.516
Zugang 2021	85	85
Abgang 2021	-107	-110
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>1.380</b>	<b>2.491</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich verringert um	9.188,12 €
Die Haftsumme ist gesunken um	8.800,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf	552.000,00 €

Aus dem Neubauvorhaben Hirschweg 10 und 12 bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 4.700, 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:

	<b>Vollbeschäftigte</b>	<b>Teilzeitbeschäftigte</b>
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	3	2
<b>Technische Mitarbeiter</b>	1	0
<b>Geringfügig Beschäftigte</b>	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	Rentner	

**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)

Auf Grund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie sowie des Krieges in der Ukraine kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Einen Anstieg der Mietausfälle konnten wir bis zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung nicht feststellen.

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

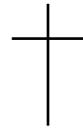
Vorstand und Aufsichtsrat haben auf Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von T€ 369,2 einen Betrag von T€ 36,9 der gesetzlichen Rücklage zuzuweisen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung dieser Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, aus dem sich ergebenden Bilanzgewinn von T€ 332,2 eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnismrücklagen zuzuweisen.

Gelsenkirchen, den 1. Juni 2022

**Der Vorstand**

## G. Kennzahlenübersicht

<b>Bestandszahlen</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b><u>Bewirtschafteter Bestand</u></b>					
Wohnungseinheiten Anzahl	850	860	843	848	848
Wohnfläche in qm	52.973	53.700	52.693	52.913	52.879
<b><u>Jahresabschlusskennzahlen</u></b>					
Bilanzsumme in T€	39.225	38.837	36.961	36.334	36.984
Eigenkapitalquote	33,3 %	32,8 %	33,3 %	32,9 %	31,7 %
Jahresüberschuss in T€	369	486	405	258	226
<b><u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u></b>					
Sollmieten in T€	3.417	3.319	3.281	3.267	3.189
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	5,38	5,15	5,19	5,15	5,04
<b><u>In Relation zur Jahressollmiete</u></b>					
Instandhaltungskosten	17,0%	17,4%	20,2%	17,8%	18,6%
Fremdkapitalzinsen	12,4%	13,2%	14,8%	16,0%	17,7%
Abschreibungen auf Sachanlagen	33,6%	32,9%	32,8%	32,9%	32,4%
Verwaltungskosten	14,4%	13,6%	13,9%	14,8%	13,5%
Erlösschmälerungen	3,6%	4,3%	4,3%	4,3%	4,5%



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

# Dein Zuhause.

## Die GWG

Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Grenzstraße 181  
45881 Gelsenkirchen

E-Mail: [info@die-gwg.de](mailto:info@die-gwg.de)  
Homepage: [www.die-gwg.de](http://www.die-gwg.de)

Telefon: 0209/82190



**Geschäftsbericht 2021**

Die GWG – Suchen. Finden. Besser wohnen.

