

Geschäftsbericht 2020

Die GWG – Suchen. Finden. Besser wohnen.



Die GWG

Genossenschaftliches Wohnen in Gelsenkirchen und Wattenscheid eG

Grenzstraße 181

45881 Gelsenkirchen



Inhaltsverzeichnis

A. Unternehmensdaten, Aufbau und Organisation der Genossenschaft	2 - 4
B. Darstellung des Geschäftsverlaufs	5 - 28
C. Gesetzliche Prüfung gem. § 53 GenG	29
D. Gewinnverwendungsvorschlag	29 - 30
E. Bericht des Aufsichtsrates	31 - 32
F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020	33 - 46
• Bilanz zum 31. Dezember 2020	
• Gewinn- und Verlustrechnung 2020	
• Anhang	
G. Kennzahlenübersicht	47



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

Mitgliederversammlung

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

Aufsichtsrat

Kontroll- und Beratungsorgan, Förderung der Geschäftsführung
Siglinde Salewski (Vorsitzende), Thomas Ferley, Reiner Scheuplein, Dieter Schumann, Hans-Werner Seidel

Vorstand

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

Empfang und Sekretariat

Christiane Vazquez

Kaufmännischer Bereich

Rechnungswesen, Personal,
Mitglieder, Mahn- und
Klagewesen

Eva Maria Heuer
(Prokura gem. § 49 HGB)
Marion Gaudian

Technik und Hausverwaltung

Instandhaltung, Sanierung, Neubau,
Vermietung

Thomas Büngener
Yunus Emre Sönmez
Christiane Vazquez
Lars Büngener

Regiebetrieb

Instandhaltungs-
tätigkeiten

Sven Wolter
(seit 1.1.2020)
Jörg Klimmek

Deutlich weniger Mitglieder als sonst nahmen wegen der Corona-Pandemie am 22. Juni 2020 an der diesjährigen Generalversammlung im Begegnungszentrum der Arbeiterwohlfahrt Gelsenkirchen teil. Die 18 anwesenden Mitglieder stellten den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 fest und erteilten dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2019. Das mit Ablauf dieser Mitgliederversammlung ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied Ulrich Paßmann, langjähriges Aufsichtsrats- und Vorstandsmitglied, konnte aufgrund der Überschreitung der in der Satzung verankerten Altersbegrenzung für Aufsichtsratsmitglieder nicht wiedergewählt werden. Die Mitglieder dankten ihm für seinen unermüdlichen ehrenamtlichen Einsatz für die Genossenschaft. Als Nachfolger wurde Herr Hans-Werner Seidel neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Ein Dank der Mitgliederversammlung ging auch an Herrn Udo Appelhoff, der ebenfalls altersbedingt zum 31. Dezember 2019 aus dem Vorstand der Genossenschaft ausgeschieden ist. Auch Herr Appelhoff hat in seiner langjährigen Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender sowie als Vorstandsmitglied die Geschicke der „Die GWG“ mit gelenkt und die Weiterentwicklung unserer Genossenschaft mit vorangetrieben.

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 2018) zustimmend zur Kenntnis.

In der außerordentlichen Mitgliederversammlung am 23. Juli 2020 wurden die zum Ende 2020 turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedenen Mitglieder Siglinde Salewski und Thomas Ferley für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat der „Die GWG“ gewählt.



Begegnungszentrum Arbeiterwohlfahrt Gelsenkirchen



v. l. n. r. U. Paßmann, S. Salewski und K. Lehmann

B. Darstellung des Geschäftsverlaufs

Allgemeine Rahmenbedingungen

Auch im Geschäftsjahr 2020 konnten wir dank des großen Einsatzes der Mitarbeiter, vorausschauender Handlungsstrategien sowie zielgerichteter Investitionen in die Erneuerung und Werterhaltung des Wohnungsbestandes unsere Unternehmensziele erreichen und damit eine positive Bilanz ziehen. Dabei wurden die betrieblichen Abläufe zwar durch die Corona-Pandemie stark eingeschränkt, was aber aus heutiger Sicht kaum Einfluss auf die Geschäftsentwicklung bei der Vermietung von Wohnraum der Genossenschaft haben wird. 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, trotz wachsender Bevölkerung in den letzten Jahren, 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 preiswerten Konditionen. Lediglich die Nachfrage nach barrierefreien Wohnungen übersteigt das vorhandene Angebot. Im Gegensatz dazu wird z.B. die Vermietung von Dachgeschosswohnungen immer schwieriger.

All diese Themen betreffen auch unsere Genossenschaft. „Die GWG“ beschäftigt sich daher intensiv mit den Wünschen der Mitglieder, d.h. deren individuellen Vorstellungen von zufriedenstellendem Wohnen. Es wird immer wichtiger, unseren Genossenschaftsmitgliedern das Gefühl von einem dauerhaften und sicheren Wohnen zu geben.

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

Die Auswertung der Ergebnisse dieser Analysen bildet dabei die Entscheidungsgrundlage für die Festlegung und den Umfang der Bau- und Sanierungstätigkeit in den nächsten Jahren und darüber hinaus. Dabei wird auch auf eine moderate Entwicklung der Mietpreise geachtet. Das Ziel, unseren Mitgliedern qualitativ hochwertigen Wohnraum zu bezahlbaren Preisen zur Verfügung zu stellen, verlieren wir hierbei jedoch nicht aus den Augen. So liegen die Nutzungsgebühren bei der „Die GWG“ größtenteils 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.

Der Hauptzweck unserer Genossenschaft, „die sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder“, kann nur langfristig erreicht und gesichert werden, wenn neben den erforderlichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen auch über den Abriss von nicht mehr marktgerechten Objekten in Verbindung mit einem moderaten Neubauprogramm nachgedacht wird.

In diesem Zusammenhang haben wir uns das ehrgeizige Ziel gesetzt, mittel- bis langfristig den Anteil an altengerechten Wohnungen auf ca. 20 % des Bestandes zu erhöhen. Mit der Fertigstellung unserer Baumaßnahme „Am Hottenborn 15 und 17“ wurde das erste Etappenziel, die 10%-Grenze, fast erreicht. Zurzeit bewirtschaften wir insgesamt 85 altengerechte Wohnungen. Das entspricht 9,9 % unseres gesamten Bestandes. Im Vergleich dazu erfüllen laut Angabe des Statistischen Bundesamt (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 2020 ist für unsere Genossenschaft planmäßig verlaufen. Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.876,6 erhöht. Das langfristige Eigenkapital stieg dabei um T€ 445,4 auf T€ 12.737,8; die Eigenkapitalquote verringerte sich um 0,5 %-Punkte auf 32,8 %.

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2020 mit T€ 486,2 im prognostizierten Bereich.

Für Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden 2020 insgesamt T€ 3.386,9 an aktivierungspflichtigen Kosten in den Bestand investiert.

Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

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

	Gelsenkirchen	Wattenscheid	Gesamt
Wohnungen:	247	613	860
(davon barrierearm):	69	16	85
(davon öffentlich gefördert):	14	33	47
Gewerbeeinheiten:	3	7	10
Begegnungsstätte:	1	0	1
Garagen:	97	128	225
Wohnfläche:	15.113,27	38.586,86	53.700,13
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:

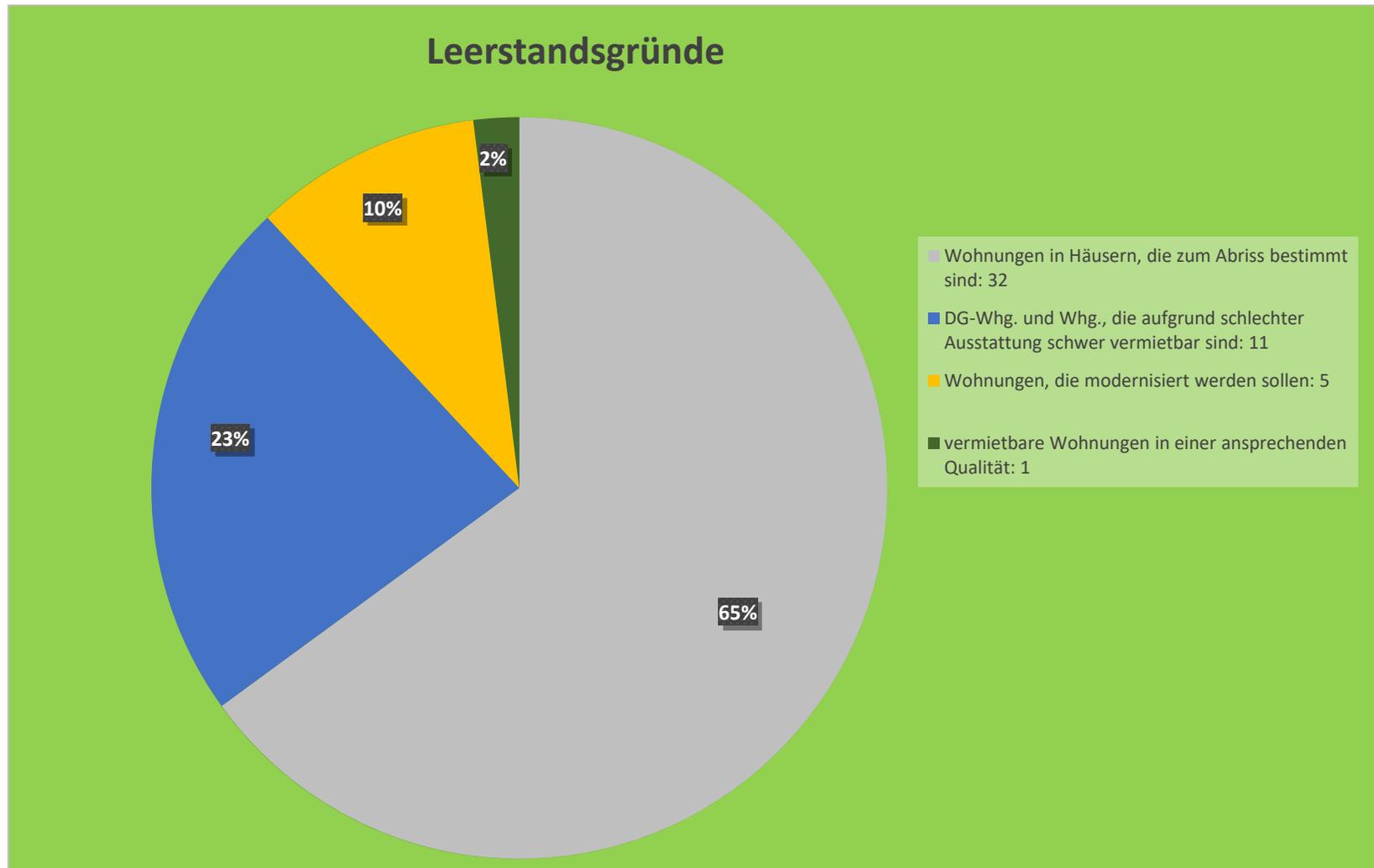
	Wohnungen	Garagen/ Tiefgaragenplätze	Gewerblich genutzte Einheiten
Bestand am 31.12.2019	843	216	10
Neubau	16	9	0
Ausbau Dachboden	1	0	0
Bestand am 31.12.2020	860	225	10
Von den Wohnungen entfallen auf die Baujahre:			
bis 1948	187		
1949-1960	442		
1960-1979	86		
1980-2000	55		
ab 2001	90		

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 0,10 qm auf 62,95 qm verringert.

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

Am 31. Dezember 2020 standen insgesamt 49 Wohnungen (Vorjahr: 48 Wohnungen) leer, was einer absoluten Leerstandsquote von 5,7 % (Vorjahr: 5,7 %) entspricht.

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





Hirschweg 10-14



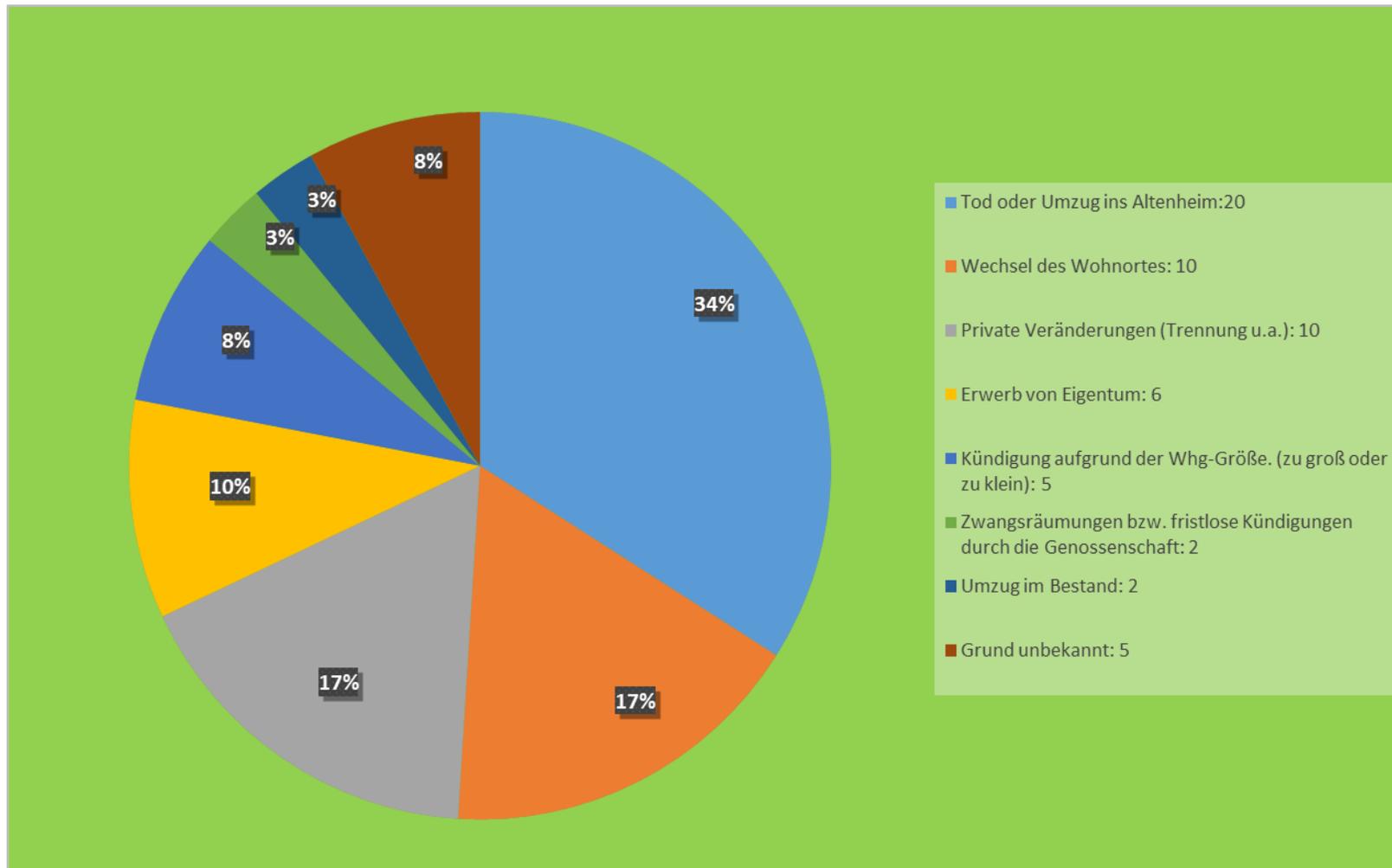
Leergrundstück Aschenbruch 41

Die Objekte, die zum Abriss vorgesehen sind, betreffen die Häuser im Aschenbruch 43 sowie im Hirschweg 2, 4 und 10 bis 14. Der Abriss der Objekte Hirschweg 10 bis 14 ist im Mai bzw. Juni 2021 erfolgt.



Abriss Aschenbruch 41

Im Berichtsjahr 2020 fanden 60 Wohnungswechsel (Vorjahr: 53) statt. Die Kündigungsgründe waren vielfältiger Natur:



Die Fluktuationsrate (d. h. der Anteil der Wohnungswechsel bzw. -kündigungen am Wohnungsbestand von 860 Wohnungen) erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,7 Prozentpunkte auf 7,0 %.

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 2019 von T€ 4.353,4 um T€ 53,7 auf T€ 4.407,1.

Dabei hat sich die durchschnittliche Sollmiete (Wohnungen) der „Die GWG“ um 0,04 € auf 5,15 € pro Quadratmeter Mietfläche, bzw. um 0,8 %, verringert. Laut Angaben der Online-Plattform „Immobilienscout24.de“ betragen die Durchschnittsmieten im ersten Quartal 2021 in Bochum 6,75 € je qm und in Gelsenkirchen 5,70 € je qm. Dem Anspruch, Wohnraum zu angemessenen Preisen zur Verfügung zu stellen, wird die „Die GWG“ demnach weiterhin in vollem Umfang gerecht.

Die Erlösschmälerungen resultieren vornehmlich aus dem bewussten Leerstand bei zum Abriss vorgesehenen Häusern. Diese betragen insgesamt T€ 195,4 gegenüber T€ 197,1 im Jahr 2019. Bezogen auf das Miet- und Umlagensoll von insgesamt T€ 4.576,5 betrug der Mietausfall im abgelaufenen Geschäftsjahr unverändert zum Vorjahr 4,3 %.



Neubau und Modernisierungstätigkeit

Die „Die GWG“ hat in 2020 die Bau- und Modernisierungstätigkeit planmäßig fortgesetzt. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt T€ 3.386,9 an aktivierungspflichtigen Kosten investiert.

Diese Kosten betreffen folgende Maßnahmen:

Art der Kosten	T€
Wohnungseinzelmodernisierungen	433,3
Am Hottenborn 15 und 17	1.780,5
Aschenbruch 41	1.057,3
Balkonanbau u.a. Wattenscheider Hellweg 15 und 17	115,6
Sonstige	0,2
	3.386,9

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 sechs Jahren 71 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: Die Neubauprojekte „Am Hottenborn 15 und 17“ und „Aschenbruch 41“ sind fertiggestellt bzw. laufen auf Hochtouren. Und bei unserer aktuellsten Maßnahme „Hirschweg 10 und 12“ stehen die Bagger in den Startlöchern.



Frontansicht Am Hottenborn



Außenanlage Am Hottenborn/Kranichstraße

Am Hottenborn 15 und 17

Ende August 2020 wurden die Arbeiten am Objekt „Am Hottenborn 15 und 17“ abgeschlossen, so dass am 1. bzw. 15. September 2020 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 sind 16 barrierearme Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 41 qm und 80 qm, neun Fertiggaragen und elf Stellplätze (davon zwei E-Stellplätze) entstanden. Insgesamt wurde der hohe Ausstattungsstandard analog zu den Neubauten im „Wohnpark Bulmke“ beibehalten.

Weiterhin erfolgte auch eine grundlegende Neugestaltung der Außenanlage, welche u.a. auch den Bau eines Kinderspielplatzes für unsere kleinsten Mitbewohner beinhaltet.

Aschenbruch 41

Auch unsere Neubaumaßnahme im Aschenbruch 41 in Wattenscheid-Günnigfeld verläuft weiterhin termingerecht, so dass der Erstbezug voraussichtlich im Juli 2021 erfolgen wird.

Hier werden zwölf barrierefreie Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 60 qm und 66 qm errichtet. Neben der sich bei unseren letzten Neubauprojekten bewährten Architektur wird sich die Baumaßnahme durch ein zukunftsweisendes Energiekonzept auszeichnen.

Erstmals werden wir ein KfW-Effizienzhaus 55 errichten, bei dem der Jahresprimärenergiebedarf 45 % geringer sein wird als bei einem vergleichbaren Standardneubau.

Auch bei diesem Neubau zeigt sich, dass die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen, für sämtliche Wohnungen lagen kurz nach Baubeginn Reservierungen vor, sehr groß ist.



06.05.2021 Außenansicht



05.11.2020 Während des Innenausbau



14.05.2021 Dielenansicht

Neubau Hirschweg 10 und 12

Nachdem wir mit den verbliebenen Mietern der Häuser Hirschweg 10 bis 14 einvernehmliche Lösungen gefunden haben, konnten die Häuser ab Mai 2021 abgerissen werden. Anders als bei den Objekten Hirschweg 6 und 8, die wir in 2017/2018 umfassend modernisiert haben, sprachen allerdings in diesem Fall technische und wirtschaftliche Gründe eindeutig gegen eine Sanierung.

Daher entstehen in ruhiger Lage auf einer Grundstücksfläche von knapp 2.100 m² 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-Standard.



Renderbild Hirschweg 10 und 12



Altbestand Hirschweg 10 bis 14

Buchenstraße 16a

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

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



Bestandspflege durch Modernisierung/Instandhaltung

Die permanente Bestandspflege und damit die 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€ 577,5 - einschließlich der Kosten des Regiebetriebes (Vorjahr: T€ 662,4) - aufgewendet. Berücksichtigung fanden hier auch Versicherungs- und Kostenerstattungen von T€ 53,7 (Vorjahr: T€ 47,4).

Für das laufende Geschäftsjahr 2021 sind insgesamt T€ 350,0 für die Instandhaltung des Hausbesitzes (ohne Kosten des Regiebetriebes) sowie T€ 300,0 für Modernisierungsmaßnahmen eingeplant.



Badezimmer, Gerdes Feld 10, DG links



Küche, Peddenkamp 4, 1.OG



Wohnzimmer, Gartenstraße 72C,
DG Links



Vorderansicht Wattenscheider Hellweg 15-17

Wattenscheider Hellweg 15 und 17

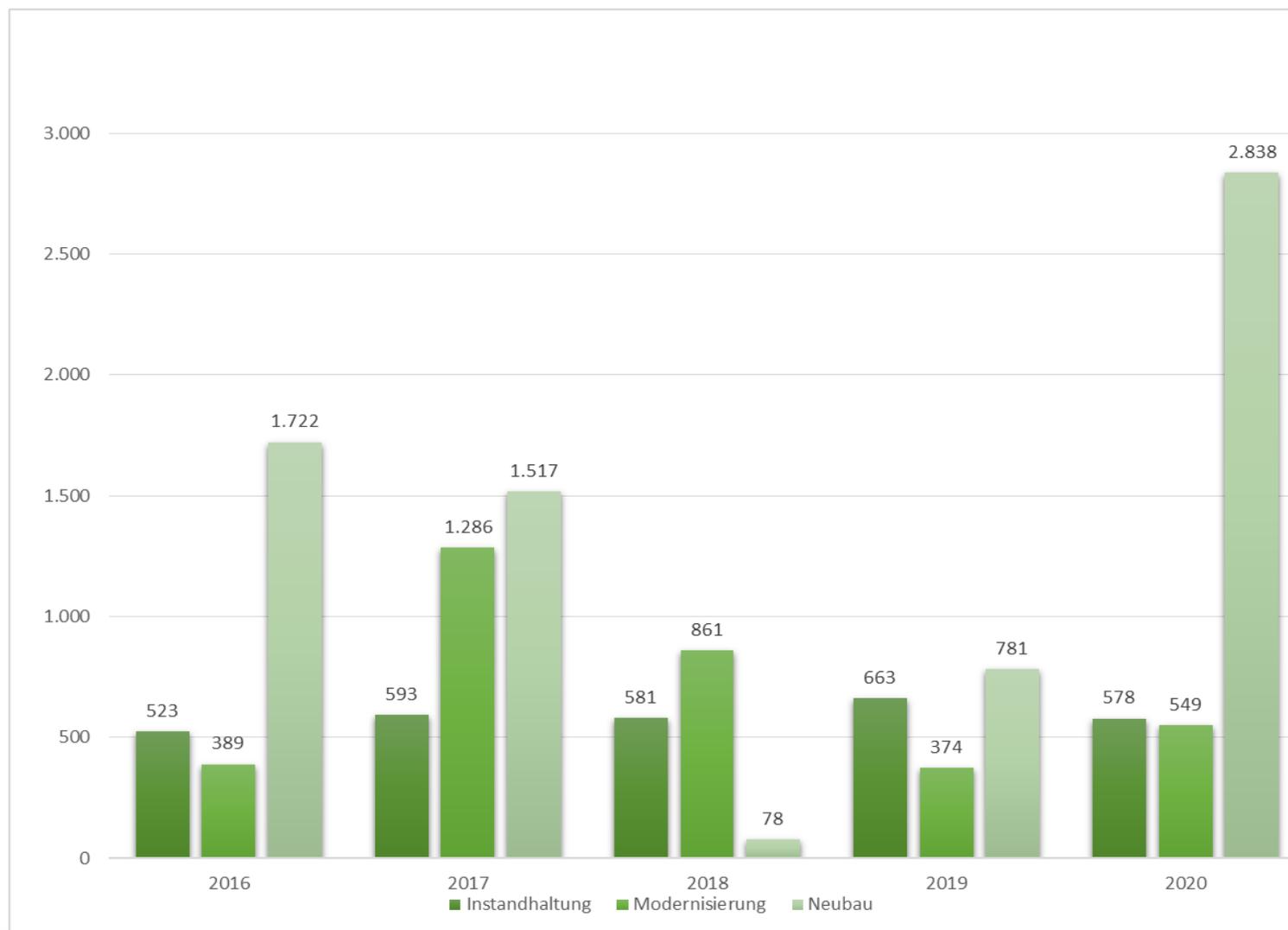
Im Sommer 2020 wurde mit der Sanierungsmaßnahme im Wattenscheider Hellweg 15 und 17 begonnen. Schwerpunkt der Maßnahme war der Austausch der in die Jahre gekommenen Balkone durch größere Ausführungen. Darüber hinaus wurden die Fassaden saniert, eine Gaszentralheizung mit modernster Brennwerttechnik eingebaut, die Haustüranlage erneuert, die Briefkastenanlage nach außen verlegt und alle Wohnungen erstmalig mit Wechselsprechanlagen ausgestattet. Zum Abschluss der Maßnahme erfolgte eine Neuanstrich der Hausflure sowie die Wiederherstellung der Grünfläche.



Hinteransicht Wattenscheider Hellweg 15-17

Entwicklung der Investitionen (inkl. Instandhaltung)

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



Umwelt

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

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

Öffentlichkeitsarbeit

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



Spendenübergabe „Arche Noah“

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.



Trikots für den Fußball-Nachwuchs



Werbung BoGeStra



Bauzaun Aschenbruch 41



Leihfahrräder „metropolradruhr“

Kooperation mit dem Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid

Die kostenlose Sozialberatung bleibt ein wichtiger Baustein unserer genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie. Seit Anfang 2006 ist Frau Katharina Polonski vom Diakoniewerk Gelsenkirchen und Wattenscheid für die „Die GWG“ und drei weitere Gelsenkirchener Wohnungsgenossenschaften im Einsatz. Sie bietet den rat- und hilfesuchenden Genossenschaftsmitgliedern Möglichkeiten der unabhängigen Hilfestellung in den verschiedensten Lebenslagen.



Vermögens- und Liquiditätslage

Vor dem Hintergrund der dargestellten Rahmenbedingungen und der Entwicklung des Bochumer und Gelsenkirchener Wohnungsmarktes ist der Geschäftsverlauf für das Jahr 2020 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 2020 stellt sich die Vermögenslage wie folgt dar:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
Aktiva			
Anlagevermögen	37.443,4	35.161,3	2.282,1
Umlaufvermögen	1.393,9	1.799,4	-405,5
Bilanzsumme	38.837,3	36.960,7	1.876,6
Passiva			
Langfristiges Eigenkapital	12.737,8	12.292,4	445,4
Langfristiges Fremdkapital	24.468,3	23.234,0	1.234,3
Kurzfristiges Fremdkapital	1.631,2	1.434,3	196,9
Bilanzsumme	38.837,3	36.960,7	1.876,6

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.876,6 auf T€ 38.873,3 erhöht. Das langfristige Eigenkapital erhöhte sich absolut um T€ 445,4 auf T€ 12.737,8; die Eigenkapitalquote verringerte sich dabei um 0,5%-Punkte auf 32,8 %.

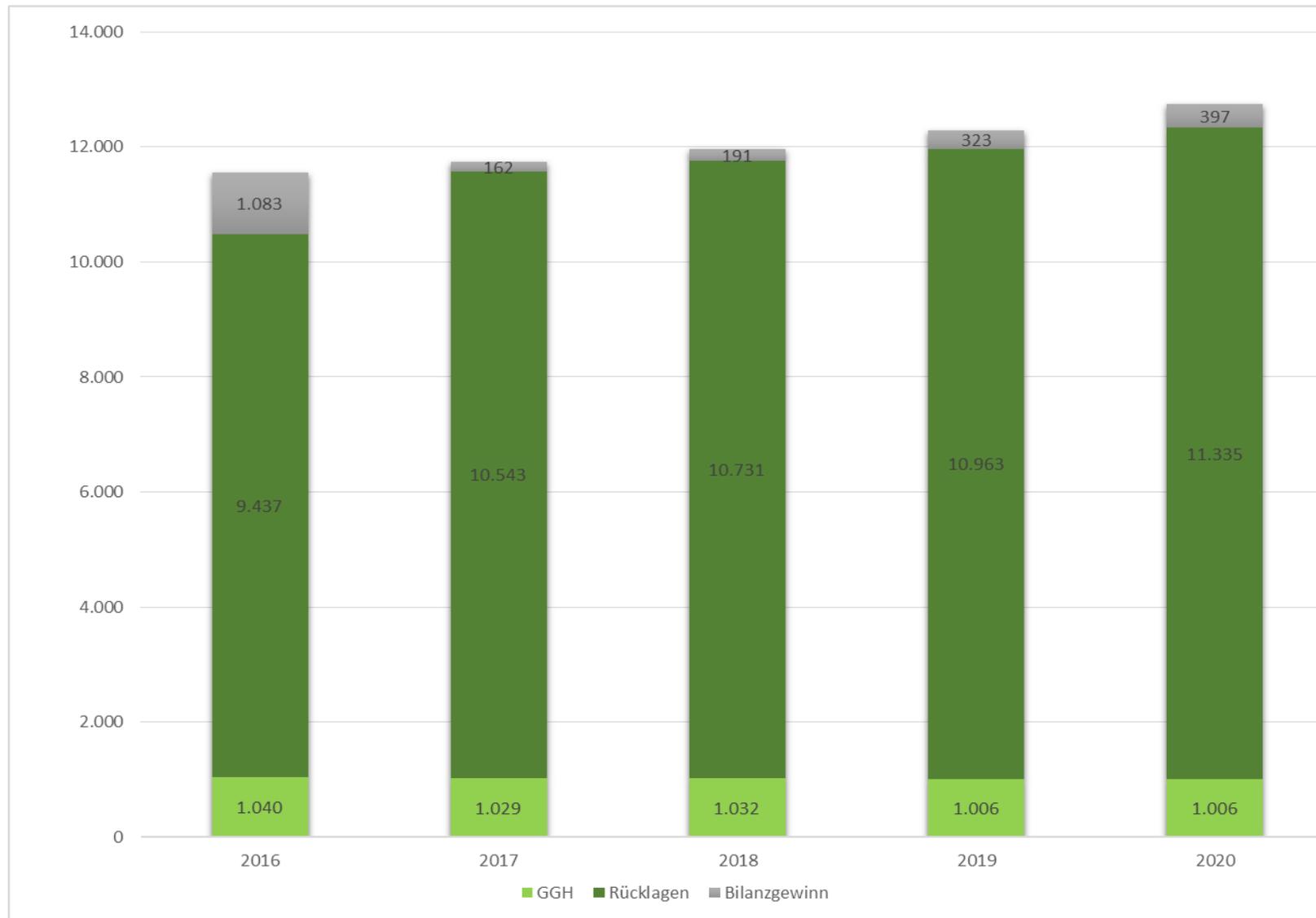
Die Liquiditätslage erlaubte im abgelaufenen Geschäftsjahr jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Zum 31.12.2020 stellt sich die Liquiditätslage wie folgt dar:

	31.12.2020 T€	31.12.2019 T€	Veränderung T€
<u>Langfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	37.443,4	35.161,3	2.282,1
Finanzierungsmittel	37.119,8	35.491,7	1.628,1
	-323,6	330,4	654,0
<u>Mittelfristiger Bereich</u>			
Vermögenswerte	1,3	1,5	-0,2
Finanzierungsmittel	86,3	34,7	51,6
Über-/Unterdeckung	-238,6	363,6	602,2
<u>Kurzfristiger Bereich</u>			
Finanzmittelbestand und Vermögenswerte	1.392,6	1.797,9	-405,3
Verpflichtungen	1.631,2	1.434,3	196,9
Stichtagsliquidität/-verpflichtung	-238,6	363,6	602,2

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 geldrechnungsmäßigen Überschuss des Jahres 2021 und durch die Aufnahme weiterer Kapitalmarktmittel (zur Finanzierung der Neubautätigkeit) finanziert werden.

Entwicklung langfristiges Eigenkapital T€



Ertragslage

Den Erträgen von insgesamt T€ 4.573,5 stehen im Berichtsjahr Aufwendungen von T€ 4.087,3 gegenüber. Hieraus resultiert ein Jahresüberschuss in Höhe von T€ 486,2 (Vorjahr: T€ 405,3).

	2020 T€	2019 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	577,6	431,0	146,6
Sonstige Geschäftsbereiche	-91,4	-25,7	-65,7
Jahresüberschuss	486,2	405,3	80,9

Im Einzelnen setzt sich das Jahresergebnis wie folgt zusammen:

Die Ertragslage unserer Genossenschaft wird in erster Linie durch die Bewirtschaftung des Haus- und Wohnungsbestandes beeinflusst. Für das Geschäftsjahr 2020 schließt das Hausbewirtschaftungsergebnis mit einem Überschuss von T€ 577,6 ab, der sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 146,6 erhöht hat. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung stiegen insgesamt um T€ 50,5. Dabei erhöhten sich im Wesentlichen die Sollmieten um T€ 42,0. Bei den Aufwendungen führten vornehmlich Minderaufwendungen für die Instandhaltung in Höhe von T€ 84,9 sowie bei den Kapitalkosten um T€ 46,9 zu einer Verbesserung des Ergebnisses.

Die sonstigen Geschäftsbereiche im Geschäftsjahr 2020 schließen per Saldo mit einem negativen Ergebnis von T€ 91,4 ab. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen Aufwendungen aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen in Höhe von T€ 52,4 sowie die nicht durch aktivierte Eigenleistungen gedeckten Verwaltungskosten aus der Bau- und Sanierungstätigkeit in Höhe von T€ 12,9.

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 2019 erfolgte in der Zeit vom 1. bis zum 17. Juli 2020. Der Prüfungsverband bescheinigte der „Die GWG“, dass die Geschäfte der Genossenschaft im Jahr 2019 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 2020 einen Jahresüberschuss von € 486.183,29 aus. Nach Einstellung von € 48.618,33 in die gesetzliche Rücklage gemäß § 40 der Satzung ergibt sich ein Bilanzgewinn von € 437.564,96.

Es wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

Ausschüttung einer Dividende von 4% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von € 1.001.500,68 (lt. Dividendenberechnung der Aareon AG)	€ 40.060,03
Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen	€ 397.504,93
	€ 437.564,96

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 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 2020 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 2020 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 2019 vom 1. bis zum 17. Juli 2020 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 17. November 2020 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 2. Juni 2021

Die Vorsitzende des Aufsichtsrates

Siglinde Salewski



F. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020

Bilanz zum 31. Dezember 2020

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

Anhang



Aktiva		31.12.2020	31.12.2019
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände		3.795,57	4.196,03
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	36.207.847,23		34.150.585,30
Grundstücke mit anderen Bauten	113.326,75		117.051,78
Grundstücke ohne Bauten	16.557,10		18.953,16
Betriebs- und Geschäftsausstattung	17.686,90		21.649,82
Anlagen im Bau	1.076.976,83		824.412,74
Bauvorbereitungskosten	0,00	37.432.394,81	17.231,93
Finanzanlagen			
Beteiligungen		7.250,00	7.250,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>37.443.440,38</u>	<u>35.161.330,76</u>
Umlaufvermögen			
Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.089.361,25		1.064.371,82
andere Vorräte	9.720,55	1.099.081,80	3.921,52
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.810,79		29.559,06
sonstige Vermögensgegenstände	27.074,10	33.884,89	20.494,51
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		253.787,50	673.500,52
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	1.493,35		1.654,75
andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.639,57	7.132,92	5.876,58
Bilanzsumme		<u>38.837.327,49</u>	<u>36.960.709,52</u>

Passiva	31.12.2020		31.12.2019	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	36.000,00		52.800,00	
der verbleibenden Mitglieder	1.005.588,12		1.006.300,68	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	1.041.588,12	0,00	
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile				
€ 1.200,00 (€ 800,00)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklagen	997.265,22		948.646,89	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:				
€ 48.618,33 (€ 40.535,00)				
andere Ergebnisrücklagen	10.337.469,43	11.334.734,65	10.013.917,80	
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:				
€ 323.551,63 (€ 191.210,68)				
Bilanzgewinn/Bilanzverlust				
Jahresüberschuss	486.183,29		405.349,97	
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-48.618,33	437.564,96	-40.535,00	
Eigenkapital insgesamt		12.813.887,73		12.386.480,34
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen	2.060.438,00		1.951.022,00	
sonstige Rückstellungen	32.200,00	2.092.638,00	40.100,00	
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.000.074,08		21.086.298,73	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	81.973,25		90.190,78	
erhaltene Anzahlungen	1.145.337,86		1.117.736,63	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	22.703,73		25.805,71	
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	295.732,17		111.725,83	
sonstige Verbindlichkeiten	21.913,82	23.567.734,91	20.349,50	
Rechnungsabgrenzungsposten		363.066,85	131.000,00	
Bilanzsumme		<u>38.837.327,49</u>		<u>36.960.709,52</u>

Gewinn – und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2020

	31.12.2020	31.12.2019
Umsatzerlöse	€	€
aus der Hausbewirtschaftung	4.407.051,15	4.353.351,36
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	24.989,43	24.470,73
andere aktivierte Eigenleistungen	62.745,09	23.977,89
sonstige betriebliche Erträge	78.706,06	205.499,11
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	1.450.124,97	1.466.414,42
Rohergebnis	3.123.366,76	3.140.884,67
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	459.573,78	439.406,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung € 108.266,69 (€175.392,88)	204.417,85	663.991,63
273.514,42		
Abschreibung auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.110.764,84	1.092.931,92
sonstige betriebliche Aufwendungen	204.152,67	210.399,68
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung € 52.397,00 (€ 55.769,00)	493.499,65	542.701,69
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.240,46	363,40
Ergebnis nach Steuern	649.717,51	581.567,44
sonstige Steuern	163.534,22	176.217,47
Jahresüberschuss	486.183,29	405.349,97
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	48.618,33	40.535,00
Bilanzgewinn	<u>437.564,96</u>	<u>364.814,97</u>

Anhang

A. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. 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 17. Juli 2015 wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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 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 Vogelspöth“ in Wattenscheid-Westenfeld und bei den sanierten Objekten Hirschweg 6 und 8, erfolgt die Abschreibung der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten, zzgl. der aktivierungspflichtigen Umbau- und Sanierungskosten, mit 1,25% p.a..

Bei dem in 2017 errichteten Garagenhof in der 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.

Der Ansatz der **Finanzanlagen** erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungskosten, gegebenenfalls vermindert um außerplanmäßige Abschreibungen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgte zu Anschaffungskosten. Diese wurden durch Anwendung des FiFo-Verfahrens ermittelt.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Als **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten** sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen. Von dem Bilanzierungswahlrecht für Geldbeschaffungskosten wurde Gebrauch gemacht. Die aktivierten Geldbeschaffungskosten werden über die jeweilige Laufzeit der Zinsbindung abgeschrieben.

Rückstellungen für **Pensionen und ähnliche Verpflichtungen** werden auf der Grundlage versicherungsmathematischer Berechnungen nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung der Richttafeln 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 2,30 % (Stand 31. Dezember 2020) Bei der Ermittlung wurden jährliche Lohn- und Gehaltssteigerungen von 2 %, Rentensteigerungen von jährlich 1,5 % unterstellt. Die Rückstellungen umfassen laufende Pensionen sowie Anwartschaften.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

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

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Anlagevermögen

	Anschaffungs- und Herstellungskosten €	Zugänge des Geschäftsjahres €	Abgänge €	Umbuchungen €	Abschreibungen (kumuliert) €	Buchwert am 31.12.2020 €	Abschreibungen des Geschäftsjahres €
Immaterielle Vermögensgegenstände	19.336,20	3.427,50	732,86	0,00	18.235,27	3.795,57	3.826,96
Sachanlagen							
Grundstücke mit Wohnbauten	56.797.253,21	548.924,18	0,00	2.605.057,75	23.743.387,91	36.207.847,23	1.096.720,00
Grundstücke mit anderen Bauten	127.295,61	0,00	0,00	0,00	13.968,86	113.326,75	3.725,03
Grundstücke ohne Bauten	18.953,16	0,00	0,00	-2.396,06	0,00	16.557,10	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	237.766,52	2.529,93	0,00	0,00	222.609,55	17.686,90	6.492,85
Anlagen im Bau	824.412,74	2.837.993,85	0,00	-2.585.429,76	0,00	1.076.976,83	0,00
Bauvorbereitungskosten	17.231,93	0,00	0,00	-17.231,93	0,00	0,00	0,00
	58.022.913,17	3.389.447,96	0,00	0,00	23.979.966,32	37.432.394,81	1.106.937,88
Finanzanlagen							
Beteiligungen	7.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.250,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	58.049.499,37	3.392.875,46	732,86	0,00	23.998.201,59	37.443.440,38	1.110.764,84

2. Im Posten Unfertige Leistungen sind € 1.089.361,25 (Vorjahr: € 1.064.371,82) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Sämtliche Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.
4. Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.
5. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt € 1.005.588,12 (Vorjahr: € 1.006.300,68).
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	948.646,89		48.618,33	997.265,22
Andere Ergebnisrücklagen	10.013.917,80	323.551,63		10.337.469,43

7. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittzinssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittzinssatz beträgt T€ 223. 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	€ 9.500,00
Prüfungskosten	€ 16.000,00
Berufsgenossenschaft	€ 3.800,00
	€ 32.200,00

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.

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	1 - 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber	22.000.074,08	1.751.741,48	4.166.574,81	16.081.757,79	21.250.074,08	GPR
Kreditinstituten	(21.086.298,73)	(1.000.506,83)	(4.155.389,82)	(15.930.402,08)	(21.086.298,73)	
Verbindlichkeiten gegenüber	81.973,25	8.349,13	34.755,35	38.868,77	81.973,25	GPR
anderen Kreditgebern	(90.190,78)	(8.217,53)	(34.207,47)	(47.765,78)	(90.190,78)	
Erhaltene Anzahlungen	1.145.337,86	1.145.337,86				
	(1.117.736,63)	(1.117.736,63)				
Verbindlichkeiten aus	22.700,73	22.700,73				
Vermietung	(25.805,71)	(25.805,71)				
Verbindlichkeiten aus	295.732,17	295.732,17				
Lieferung und Leistungen	(111.725,83)	(111.725,83)				
Sonstige Verbindlichkeiten	21.913,82	21.913,82				
	(20.349,50)	(20.349,50)				
Gesamtbetrag	23.567.734,91	3.245.778,19	4.201.330,16	16.120.626,56	21.332.047,33	
	(22.452.107,18)	(2.284.42,03)	(4.189.957,29)	(15.978.167,86)	(21.176.489,51)	

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 01.01.2020	1.399	2.516
Zugang 2020	105	105
Abgang 2020	-102	-105
Stand am 31.12.2020	1.402	2.516
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich verringert um		712,56 €
Die Haftsumme ist gestiegen um		1.200,00 €
Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf		560.800,00 €

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Mitglieder des Aufsichtsrates waren im Geschäftsjahr:

Siglinde Salewski (bis 20. Juni 2020; ab 23. Juli 2020)	Kfm. Angestellte	Vorsitzende
Thomas Ferley (bis 20. Juni 2020; ab 23. Juli 2020)	Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft	stellvertretender Vorsitzender
Hans-Werner Seidel (ab 20. Juni 2020)	Rentner	Schriftführer
Ulrich Paßmann (bis 20. Juni 2020)	Rentner	
Dieter Schumann	Betriebsschlosser	
Reiner Scheuplein	Berufskraftfahrer Personenverkehr	

Mitglieder des Vorstandes sind:

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

Auf Grund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona-Pandemie 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€ 486,2 einen Betrag von T€ 48,6 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€ 437,6 eine Dividende von 4 % an die Mitglieder auszuschütten und den Rest den Ergebnisrücklagen zuzuweisen.

Gelsenkirchen, den 2.6.2021

Der Vorstand



G. Kennzahlenübersicht

<u>Bestandszahlen</u>	2020	2019	2018	2017	2016
<u>Bewirtschafteter Bestand</u>					
Wohnungseinheiten Anzahl	860	843	848	848	853
Wohnfläche in qm	53.700	52.693	52.913	52.879	53.247
<u>Jahresabschlusskennzahlen</u>					
Bilanzsumme in T€	38.837	36.961	36.334	36.984	36.122
Eigenkapitalquote	32,8 %	33,3 %	32,9 %	31,7 %	32,0 %
Jahresüberschuss in T€	486	405	258	226	1.124
<u>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</u>					
Sollmieten in T€	3.319	3.281	3.267	3.189	3.226
Durchschnittliche Sollmiete in €/qm/mtl.	5,15	5,19	5,15	5,04	5,05
<u>In Relation zur Jahressollmiete</u>					
Instandhaltungskosten	17,4%	20,2%	17,8%	18,6%	16,2%
Fremdkapitalzinsen	13,2%	14,8%	16,0%	17,7%	19,0%
Abschreibungen auf Sachanlagen	32,9%	32,8%	32,9%	32,4%	31,3%
Verwaltungskosten	13,6%	13,9%	14,8%	13,5%	10,6%
Erlösschmälerungen	4,3%	4,3%	4,3%	4,5%	5,3%

*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

