



\* Hier fühle ich mich wohl.

# Geschäftskurzbericht 2013

**Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG**  
58710 Menden-Lendringsen (Sauerland)



## Sehr geehrte Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der GEWOGÉ,

wieder blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Erneut stand eine gute Wohnqualität zu angemessenen Nutzungsgebühren im Mittelpunkt unserer Geschäftspolitik.

Die Genossenschaft war gut beraten, ihre bereits 2008 geänderte und somit seit Jahren erfolgreiche Geschäftspolitik für die Mitglieder fortzusetzen. Das gilt natürlich auch für den nun anstehenden Wechsel im Vorstand. Ich werde mit Ablauf der diesjährigen Mitgliederversammlung auf eigenen Wunsch in den verdienten Ruhestand treten und meinem Nachfolger Steffen Krippenstapel den Stab übergeben. Steffen Krippenstapel ist seit mehr als 2 Jahren in unserem Hause und von daher auf die Übernahme der weitergehenden Verantwortung vorbereitet.

Auch hier ist die Kontinuität der Geschäftspolitik ausdrücklich Programm.

Die GEWOGÉ konnte das Geschäftsjahr 2013 mit einem überdurchschnittlich guten Jahresergebnis abschließen und zugleich den genossenschaftlichen Förderauftrag für ihre Mitglieder voll und ganz erfüllen. Einen wesentlichen Beitrag dazu leistete die erneut umfangreiche Instandhaltungs-, Modernisierungs- sowie unsere Neubautätigkeit. Damit bauten wir unsere führende Position auf dem heimischen Wohnungsmarkt weiter aus.

Erleben wir zur Zeit wirklich einen Neubauboom? Nein, dafür ist Neubau heute zu teuer. Eine Ursache hierfür ist die neue Stufe der Energieeinsparverordnung. Doch auch der Sachverhalt, dass Bauherren



\* Hier fühlen wir uns wohl, ...

die anspruchsvollen Schwellenwerte zur Energieeinsparung noch immer nicht technologieoffen, flexibel und mit einer guten Synergie verschiedener Lösungen anstreben dürfen, trägt viel dazu bei.

Hat die Politik das begriffen? In mehr als einem Bundesland wird aktuell eine weitere Anhebung der Grunderwerbsteuer diskutiert, und schließlich wird nun über eine neue Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen gesprochen, in der das Thema der Barrierefreiheit eine zentrale Rolle spielen wird. Keinesfalls darf es dabei zu einer Verschärfung der baulichen Vorschriften kommen, die seniorengerechte Umbauten weiter verteuert und damit hemmt. Wenn aus dem lauen Lüftchen, das man heute schon voreilig als „Boom“ bezeichnet, ein echter Neubauboom werden

soll, dann ist einiges an Umdenken notwendig.

Schon heute tun wir viel, um unseren Bestand demografiefest für die Anforderungen der Zukunft aufzustellen – und könnten doch viel mehr erreichen, wenn bessere Rahmenbedingungen existieren würden.

Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der GEWOGE, bitte bleiben Sie uns verbunden!

Es grüßt Sie herzlich Ihr

*Manfred Döring*

**„weil wir immer einen kompetenten Ansprechpartner haben.“**



*Hannelore und Norbert Henning mit Kundenberater Jonas Struck auf dem Balkon ihrer Wohnung im Amselweg, Iserlohn-Sümmern*



\* Hier fühlen wir uns wohl, ...

„weil wir eine Wohnung mit ausreichend Platz gefunden haben.“



Familie Reinold mit Kundinberaterin Cosima Antler im Wohnzimmer ihrer Wohnung in der Twiete, Menden-Innenstadt

# Gesamtwirtschaftliche Lage ...

## Volkswirtschaft

Die verhaltene Entwicklung der Weltwirtschaft und die anhaltende Rezession in einigen europäischen Ländern belasteten die deutsche Wirtschaft auch im Jahr 2013. Sie erwies sich gleichwohl als robust. Das Bruttoinlandsprodukt stieg um 0,4 %. Auf der Verwendungsseite des Bruttoinlandsprodukts war der Konsum wichtigster Wachstumsmotor der deutschen

Wirtschaft: Die privaten Konsumausgaben stiegen preisbereinigt um 0,9 %, die des Staates um 1,1 %. Dagegen gingen die Investitionen zurück: Im Inland investierten Unternehmen und Staat zusammen 2,2 % weniger in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge als ein Jahr zuvor. Auch die preisbereinigten Bauinvestitionen gingen zurück, aber nur um 0,3 %.

### Ist-Daten (preisbereinigt, verkettet)

### Prognose

	2011	2012	2013	2014
<b>Bruttoinlandsprodukt</b>	+ 3,3 %	+ 0,7 %	+ 0,4 %	+ 1,8 %
<b>Private Konsumausgaben</b>	+ 2,3 %	+ 0,8 %	+ 0,9 %	+ 1,4 %
<b>Konsumausgaben des Staates</b>	+ 1,0 %	+ 1,0 %	+ 1,1 %	+ 1,0 %
<b>Ausrüstungsinvestitionen</b>	+ 5,8 %	- 4,0 %	- 2,2 %	+ 7,0 %
<b>Bauinvestitionen</b>	+ 7,8 %	- 1,4 %	- 0,3 %	+ 4,2 %

# ... und Rahmenbedingungen 2013

## Beschäftigung

Die Zahl der Beschäftigten erreichte ein weiteres Mal mit 41,8 Millionen arbeitenden Menschen einen Höchststand. Die Reallöhne dagegen gingen wieder zurück. Bei einer Inflationsrate von 1,5 % stiegen sie im Jahresdurchschnitt nur um 1,3 %.

## Energiekosten

In den vergangenen 10 Jahren hatten die Verbraucher enorme Erhöhungen der Energiekosten zu verkraften. In dieser Zeit verteuerte sich das Gas um 54 %, der Strom sogar um 64 %. Wegen der Umlage der Kosten des Erneuerbare-Energien-Gesetzes auf die privaten Stromkunden erhöhte sich der Strompreis allein in 2013 um 11,9 %.

## Mietpreisentwicklung

Die Mieten stiegen im Bundesdurchschnitt um 1,3 %, die durchschnittliche Nettokaltmiete betrug im Berichtsjahr 2013 6,26 €/m<sup>2</sup>, in den ländlichen Regionen fiel sie mit 5,34 € deutlich günstiger aus (GEWOG: 5,04 €/m<sup>2</sup>).

## Inländischer Wohnungsbau

Im Jahr 2013 wurden rund 225.000 Wohnungen fertiggestellt. Die Verwaltungen genehmigten 22,3 % mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern als im Vorjahr. Erstmals seit langer Zeit wurden damit wieder mehr Geschosswohnungen genehmigt als Ein- und Zweifamilienhäuser. Gleichwohl reichte die Neubautätigkeit nicht aus, um die steigende Nachfrage in den Ballungszentren zu decken.

## Heimischer Wohnungsmarkt

Im Abgleich zur allgemeinen wohnungswirtschaftlichen Entwicklung stellt sich die Lage am heimischen Wohnungsmarkt ebenfalls heterogen dar: Während sich für Rand- und nicht zentrale Ortslagen ein Angebotsüberhang verfestigt, der in einigen Ortsteilen weiter zunimmt, hält der Trend zum innerstädtischen Wohnen an mit der Folge der Wohnungsknappheit in den Ortszentren. Im unteren und mittleren Mietpreissegment sowie im Bereich der öffentlich geförderten Wohnungen gibt es keinen Nachfragedruck. Gesucht waren dagegen energetisch sanierte Wohnungen im oberen Mietpreissegment. Die Stadt Menden hat sich noch nicht hinreichend auf dieses geänderte Nachfrageverhalten eingestellt.



\* Hier fühle ich mich wohl, ...

**„weil ich eine moderne  
Wohnung zu einem  
fairen Preis bewohne.“**



*Doris Mette mit Kunden-  
berater Patrik Mülhölfer auf  
dem Balkon ihrer Wohnung,  
Am Ehrenmal, Lendringsen*

## Die Wohnungsbewirtschaftung der GEWOGE

**Im Geschäftsjahr 2013 konnte die GEWOGE den genossenschaftlichen Förderauftrag für ihre Mitglieder erneut erfüllen.**

Unsere Tochtergesellschaft, die GEWOGE Bauträgergesellschaft mbH, besorgt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäfte der Genossenschaft in deren Namen und auf deren Rechnung. Die Aufwendungen dafür betragen in 2013 710.979,25 €.

Der für die Genossenschaft verwaltete Wohnungsbesitz umfasste durchschnittlich 2.093 Wohnungen in 384 Häusern mit einer Wohnfläche von insgesamt durchschnittlich 129.202 m<sup>2</sup> sowie 1 Tagesstätte und 8 sonstige Objekte sowie 454 Garagen/Boxen. Darüber hinaus bewirtschaftete die GEWOGE Bauträgergesellschaft mbH

durchschnittlich 324 eigene Wohnungen mit einer Wohnfläche von 21.613 m<sup>2</sup> und 13 gewerbliche Einheiten, zudem auf fremde Rechnung durchschnittlich 174 Wohnungen, 167 Eigentumswohnungen und 176 Garagen/Einstellplätze.

Das schwierige Marktgebiet unserer Genossenschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet.

Die durchschnittliche Nutzungsgebühr ohne Betriebs- und Heizkostenstieg nur um 4 Cent pro m<sup>2</sup> Wohnfläche – eine Erhöhung weit unterhalb der Inflationsrate.



*Neubau in der Friedhofstraße in Lendringsen*



*Bild oben: Clemens-Brentano-Straße  
Bild unten: Drosselstraße*

# Instandhaltung und Modernisierung



*Neu gestalteter Eingangsbereich am Rosenweg in Lendringen*



## Ausgaben für die Instandhaltung / Modernisierung

EURO

Der Erhalt der Wohnqualität ist eine Hauptaufgabe der GEWOGÉ. Die Bauleistungen im Rahmen der Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes machten deshalb erneut einen Schwerpunkt unserer wohnungswirtschaftlichen Bemühungen aus.

Unsere gefestigte Marktposition wahrten wir durch einen sinnvollen Mix von Einzel- und Großmodernisierungen. Wir lassen dabei jedoch nicht außer Acht, unwirtschaftliche Objekte mit nicht mehr zeitgemäßen Wohnungsgrundrissen abzuwohnen und zurückzubauen.

Auf hohem Ausgabenniveau führten wir die umfangreiche Instandhaltung unseres Bestandes durch. Die Instandhaltungskosten betragen 36,3 % der Sollmieten bzw. 21,68€/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

<b>Maurerarbeiten, Putz- und Trockenbauarbeiten</b>	<b>87.000</b>
<b>Fassadenarbeiten/Dämmung Giebelseiten</b>	<b>245.000</b>
<b>Fliesenarbeiten (ohne Neuinstallation Badezimmer)</b>	<b>8.000</b>
<b>Balkonmodernisierungen/Terrassen</b>	<b>303.000</b>
<b>Dachdeckerarbeiten</b>	<b>150.000</b>
<b>Klempnerarbeiten/san. Installation</b>	<b>146.000</b>
<b>Neuinstallation Badezimmer einschl. sämtlicher Arbeiten</b>	<b>342.000</b>
<b>Allgemeine Wohnungsmodernisierung</b>	<b>383.000</b>
<b>Malerarbeiten/Treppenhausanstriche</b>	<b>189.000</b>
<b>Fußbodenarbeiten</b>	<b>37.000</b>
<b>Fenster/Türen/Glaser/Rollladenarbeiten</b>	<b>181.000</b>
<b>Elektroarbeiten</b>	<b>153.000</b>
<b>Schlosserarbeiten</b>	<b>38.000</b>
<b>Heizungsarbeiten</b>	<b>132.000</b>
<b>Aufzugsanlagen</b>	<b>38.000</b>
<b>Außenanlagen</b>	<b>276.000</b>
<b>Rückbau Dachgeschosswohnungen</b>	<b>58.000</b>
<b>Markisen</b>	<b>21.000</b>
<b>SAT-Anlagen/Antennen</b>	<b>7.000</b>
<b>sonstige Arbeiten</b>	<b>7.000</b>
<b>Insgesamt</b>	<b>2.801.000</b>



\* Hier fühlen wir uns wohl, ...

**„weil uns die vielen Vorteile bei der GEWOGE begeistern.“**



*Silke und Markus Hills mit Kundenberater Maik Kösling, Am Bieberberg, Lendringsen*

## Neubautätigkeit

Die Modernisierung des vorhandenen Wohnungsbestandes ist nicht in jedem Fall sinnvoll. Wegen der baulichen Begebenheiten lassen sich heute immer seltener optimale Ergebnisse erzielen.

Zugleich steigt aufgrund der zunehmenden Alterung der Bevölkerung die Nachfrage nach barrierearmen Wohnungen. Dem können wir aufgrund der besonderen Topografie im Mendener Geschäftsgebiet zu meist nur durch Neubau nachkommen. Hier unternehmen wir große Anstrengungen.

Die hohen Neubaukosten, verursacht vor allem durch die stark gestiegenen energetischen Anforderungen im Geschosswohnungsbau, drohen zu einem Investitionshemmnis zu werden. Wie anderenorts auch abseits der Rhein-Main-Schiene sowie Berlin, Hamburg und München könnten die Neubauaktivitäten im nicht gerade prospe-

rierenden Mendens schon mit den weiteren Verschärfungen durch die Energieeinsparverordnung 2014 zum 01.01.2016 zurückgehen, weil dann viele Projekte wirtschaftlich kaum noch darstellbar sind.

An Standorten mit rückläufiger Nachfrage können gestiegene Kosten eben nicht beliebig über die Nutzungsgebühr weitergegeben werden. Bauen ist in den letzten 12 Jahren um 30 Prozent teurer geworden!

### **Mit Beharrlichkeit zum Ziel: Neubauten in der Papenhausenstraße**

Endlich erfolgte im November 2013 der Spatenstich für das lange geplante Bauvorhaben „Wohnpark Regenbogenschule“ in der Stadtmitte Mendens.



*Emsige Arbeiten am Neubauvorhaben Wohnpark Regenbogenschule (Stand: Juni 2014)*



*Baustellentermin – GEWOGÉ-Architekt Frank Barnbeck sowie Vorstandsvorsitzender Manfred Döring (v.l.n.r.)*



Lange hatte es gedauert, bis wir dort mit dem Bau beginnen konnten. Allein das Ringen um den Kauf des Grundstücks dauerte Monate, der Erhalt der Baugenehmigung fast ein ganzes Jahr. Zu beseitigende Altlasten und die notwendig gewordene Entfernung eines Mosaiks an einer Giebelwand des alten Schulgebäudes verzögerten den Baubeginn weiter. Doch all das ist jetzt Geschichte.

Im ersten Bauabschnitt entstehen dort in 3 Häusern 29 moderne, barrierearme Wohnungen nach neuestem energetischen Standard mit insgesamt mehr als 2.320 m<sup>2</sup> Wohnfläche und komfortabler Ausstattung. Die Wohnungen werden mit Erdwärme beheizt, 8 geothermische Bohrungen in jeweils 120 Meter Tiefe sorgen für niedrige Kosten bei Heizung und Warmwasser. Die Wohnungen werden im April/Mai 2015 bezugsfertig den Interessenten übergeben.

Die GEWOGE investiert hier insgesamt ca. 5,5 Millionen Euro. Das Grundstück bietet Platz für den Bau eines weiteren Neubaus mit vorraussichtlich 11 weiteren Wohnungen.



\* Hier fühle ich mich wohl, ...

**„weil ich ein lebenslanges Wohnrecht genieße.“**



*Bernhard Skiba mit Kundenberater Maik Kösling im Wohnzimmer seiner Wohnung im Eisborner Weg, Lendringsen*



*Unser Neubau in der Walburgisstraße nimmt Gestalt an*

## Neubau in der Walburgisstraße 16

Ebenfalls in 2013 begannen wir mit dem Bauvorhaben in der Walburgisstraße 16 in Menden. In ruhiger und doch zentraler Lage entsteht dort eine Wohnanlage mit 8 modernen und großzügig geschnittenen Wohnungen mit besonnten Loggien.

Ebenso wie im Wohnpark Regenbogenschule verfügen die Wohnungen über bodengleiche Duschen, größtenteils über elektrische Rolläden, dreifach verglaste Fenster und eine Warmwasser-Fußbodenheizung.

Die Beheizung erfolgt über Geothermie. Die Wohnungen sind spätestens im Januar 2015 bezugsfertig. Wir investieren hier insgesamt ca. 1,7 Millionen Euro.

## Parkplätze in der Bodelschwingstraße 26/28

Leider können wir dieses ebenfalls im Zentrum Mendens gelegene, ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Grundstück derzeit aufgrund ordnungsbehördlicher Vorgaben noch nicht nach unserer Vorstellung für die Wohnbebauung nutzen. Deshalb errichteten wir für die Zwischenzeit 38 neue Parkplätze, die vollständig vermietet sind.

## Neubauvorhaben am Sugambernweg 3

Das in hervorragender Lage befindliche und rd. 1.400 m<sup>2</sup> große Vorratsgrundstück Sugambernweg 3 wird nach im Jahr 2013 geleisteten Vorarbeiten nun in die konkrete Überplanung gegeben. Hier entstehen weitere moderne Wohnungen in Zentrumsnähe von Menden.



*Parkplatz  
Bodelschwingstraße*



\* Hier fühlen wir uns wohl, ...

„weil Sicherheit  
und Geborgenheit  
garantiert ist.“



*Ingrid und Valentin Jaschinski  
mit Kundenberaterin Cosima  
Antler im Wohnzimmer ihrer  
Wohnung in der Beethoven-  
straße, Menden-Lahrfeld*

## Vermögensstruktur

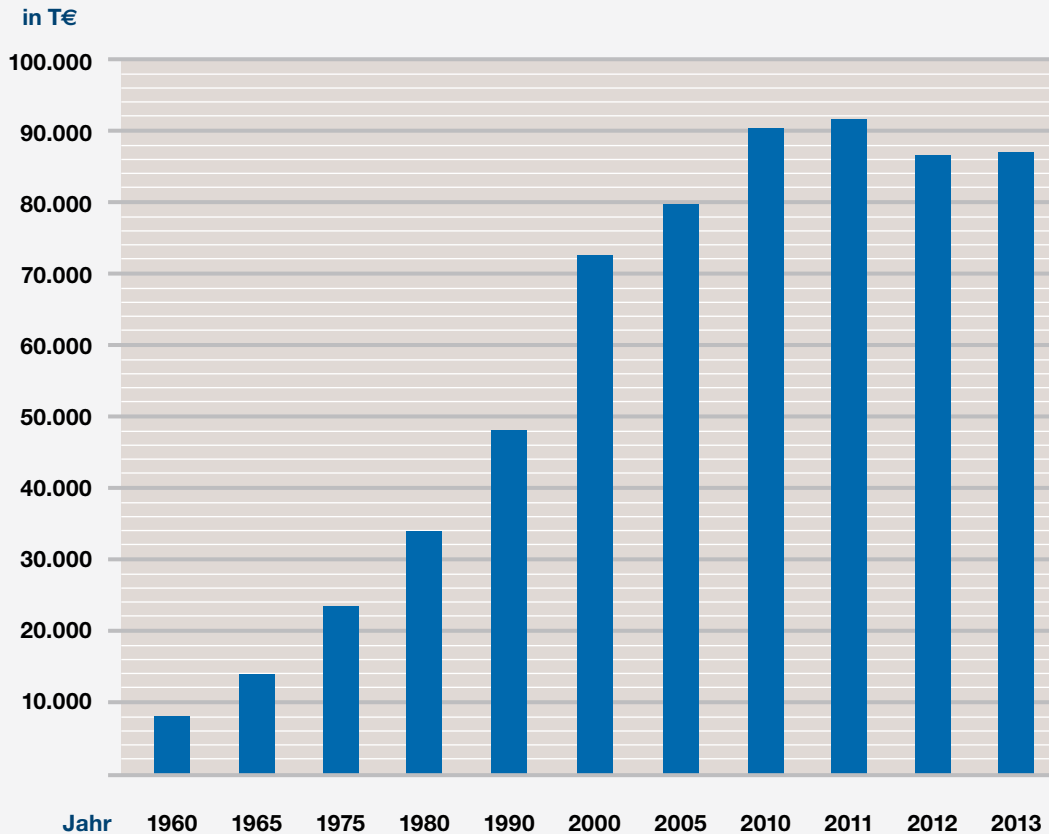
Die Entwicklung der Vermögenslage der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2013		31.12.2012	
	T€	%	T€	%
<b>Anlagevermögen</b>	62.304,6	71,40	63.336,4	72,80
<b>Umlaufvermögen</b>	24.971,9	28,60	23.615,2	27,20
<b>Gesamtvermögen</b>	87.276,5	100,00	86.951,6	100,00
<b>Fremdmittel</b>	11.765,0	13,50	13.214,9	15,20
<b>Reinvermögen</b>	75.511,5	86,50	73.736,7	84,80



## Bilanzsumme

Die Entwicklung der Bilanzsumme von 1960 – 2013 zeigt folgendes Bild



\* Hier fühlen wir uns wohl, ...

„weil die GEWOGE  
bei Bedarf sofort zur  
Stelle ist.“



*Hubert und Regine Wodarz mit  
Kundenberater Jonas Struck auf  
ihrem Balkon in Fröndenberg*

# Bilanz zum 31. Dezember 2013

## AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
<b>Anlagevermögen</b>	<b>EURO</b>	<b>EURO</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	35.912.323,93	37.179.954,27
Grundstücke mit anderen Bauten	259,95	259,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.085.835,58	1.058.976,91
Betriebsausstattung	1,02	1,02
Bauvorbereitungskosten	410.134,77	201.247,84
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.896.000,00	24.896.000,00
	<b>62.304.555,25</b>	<b>63.336.439,99</b>
<b>Umlaufvermögen</b>		
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
Unfertige Leistungen	2.710.579,37	2.675.781,48
Andere Vorräte	7.025,64	5.703,45
Forderungen aus Vermietung	53.607,28	51.096,55
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	35.647,15
Sonstige Vermögensgegenstände	163.834,18	282.930,91
Guthaben bei Kreditinstituten	22.036.851,11	20.564.021,96
<b>Bilanzsumme</b>	<b>87.276.453,34</b>	<b>86.951.622,00</b>

	EURO		EURO	
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		204.942,04		252.409,78
aus gekündigten Geschäftsanteilen		1.200,00		0,00
der verbleibenden Mitglieder		2.573.206,99		2.575.961,91
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage		6.666.000,00		6.426.000,00
Bauerneuerungsrücklage		37.492.000,00		36.392.000,00
Andere Ergebnisrücklagen		28.218.537,05		27.747.241,98
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	2.035.566,59		1.773.115,42	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.680.000,00	355.566,59	1.430.000,00	343.115,42
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>75.511.452,67</b>		<b>73.736.729,09</b>	
<b>Rückstellungen</b>				
Sonstige Rückstellungen		15.000,00		15.000,00
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		7.142.220,50		9.186.589,34
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		63.604,77		65.854,45
Erhaltene Anzahlungen		3.174.836,87		3.114.322,70
Verbindlichkeiten aus Vermietung		97.178,36		90.694,71
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		593.744,74		393.473,86
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		311.721,10		0,00
Sonstige Verbindlichkeiten		366.694,33		348.957,85
<b>Bilanzsumme</b>	<b>87.276.453,34</b>		<b>86.951.622,00</b>	

# Gewinn- und Verlustrechnung

## für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2013

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	<b>EURO</b>	<b>EURO</b>
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.063.955,50	9.786.800,15
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	34.797,89	201.594,67
Sonstige betriebliche Erträge	131.724,52	341.170,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	5.944.802,32	6.269.934,01
<b>Rohergebnis</b>	4.285.675,59	4.059.631,66
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.456,00	3.621,00
b) Soziale Abgaben	50,29	271,95
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.449.518,53	1.411.441,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	837.948,94	834.166,47
<b>Übertrag:</b>	<b>1.995.701,83</b>	<b>1.810.130,73</b>

## Geschäftsjahr

## Vorjahr

	<b>EURO</b>	<b>EURO</b>
<b>Übertrag:</b>	<b>1.995.701,83</b>	<b>1.810.130,73</b>
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	418.476,11	456.073,17
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	108.427,22	223.290,23
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.305.750,72	2.042.913,67
Sonstige Steuern	270.184,13	269.798,25
Jahresüberschuss	2.035.566,59	1.773.115,42
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.680.000,00	1.430.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>355.566,59</b>	<b>343.115,42</b>

# Aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2013

## A: Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren angewendet wird.

## B: Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen bewerteten wir zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um handelsrechtlich zulässige Abschreibungen. Erhaltene Baukostenzuschüsse minderten die Herstellungskosten. Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke sowie die anderen Vorräte setzten wir ebenfalls zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten an. In die Herstellungskosten der Grundstücke des Anlagevermögens bezogen wir weder anteilig zurechenbare Kosten für eigene Leistungen noch Fremdkapitalzinsen ein.

## Abschreibungen erfolgten auf

- **Wohnbauten** nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von:
  - 57 Jahren für Altbauten
  - 50 Jahren für Neubauten
  - 40 Jahren für erworbene Gebrauchtobjekte
- **Garagen** unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode, Abschreibungssatz 10 %.
- **die Betriebs- und Geschäftsausstattung** unter Zugrundelegung der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 20 % und 25 % und 100 % bei geringwertigen Wirtschaftsgütern, zurzeit werden nur Erinnerungswerte ausgewiesen.

## Finanzanlagen

sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

## Umlaufvermögen

Die unbebauten Grundstücke umfassen zwei Splissparzellen mit einem Erinnerungswert von 0,51 €. Die „Unfertigen Leistungen“ und die „Anderen Vorräte“ sind mit den Anschaffungskosten bewertet. Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Uneinbringlich bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Wegen des allgemeinen Kreditrisikos sind die Vermietungsforderungen um 32.100,00 € pauschal korrigiert worden. Flüssige Mittel sind mit dem Nominalwert bewertet.

## Rechnungsabgrenzungsposten

Vom Aktivierungswahlrecht der Geldbeschaffungskosten wird kein Gebrauch gemacht. Sie werden direkt als Aufwand erfasst.

## Sonstige Rückstellungen

wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre abgezinst.

## Verbindlichkeiten

sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.



\* Hier fühle ich mich wohl, ...

**„weil ich immer wieder auf's Neue die tolle Aussicht vom Balkon genieße.“**



*Marianne Schäfer auf dem geschmackvoll bepflanzten Balkon ihrer Wohnung im Eisborner Weg, Lendringesen*

C: Erläuterungen  
zur Bilanz und zur  
Gewinn- und  
Verlustrechnung

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.710.579,37 € noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt		davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
<b>Forderungen</b>				
<b>aus Vermietung</b>	53.607,28 €	51.096,55 €	0,00 €	0,00 €
<b>gegenüber verbundenen   Unternehmen</b>	0,00 €	35.647,15 €	0,00 €	0,00 €
<b>Sonstige Vermögens-   gegenstände</b>	163.834,18 €	282.930,91 €	65.940,41 €	17.308,50 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>217.441,46 €</b>	<b>369.674,61 €</b>	<b>65.940,41 €</b>	<b>17.308,50 €</b>

D: Gewinnverwendungs-  
vorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

8% Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2013	205.463,51 €
Zuweisung in andere Gewinnrücklagen	<u>150.103,08 €</u>
	<b>355.566,59 €</b>

Menden-Lendringsen, 10. Juni 2014

Der Vorstand  
Döring • Erdem • Paul





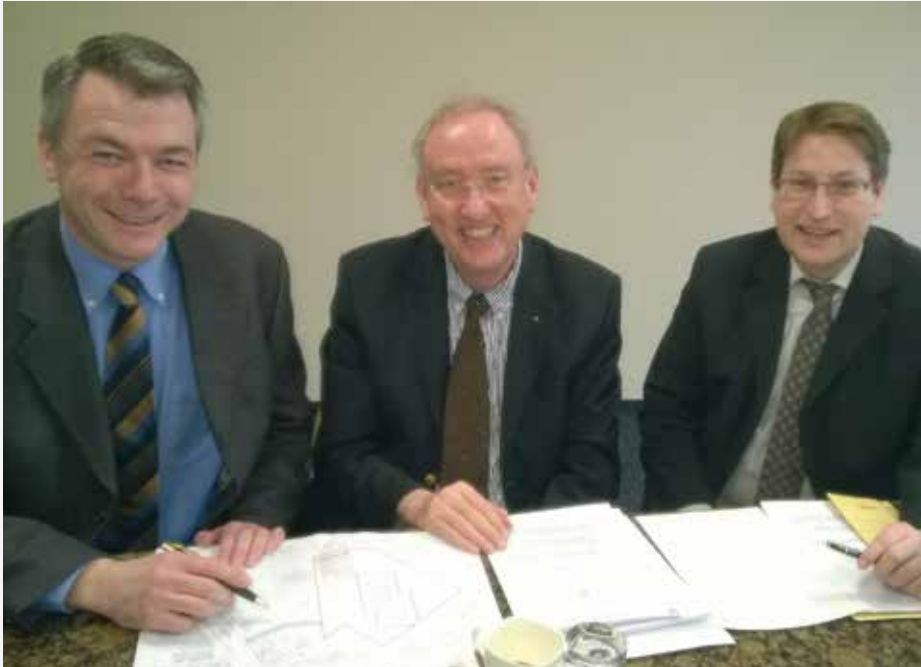
*Durch die GEWOG  
habe ich meine Traumwohnung  
gefunden und ...*

*hier fühle ich mich wohl.*

---

**Willkommen Zuhause · [www.gewoge-menden.de](http://www.gewoge-menden.de)**

## Im Jahr 2013 erfolgte Planungsarbeiten



*Lachende Gesichter bei der Vertragsunterzeichnung:  
Wolfgang Boecker von der Stadt Menden,  
Vorstandsvorsitzender Manfred Döring, Steffen Krippenstapel*



*Lendringser Platz – Bürgerbüro*

## Der GEWOGE-Mitgliedertreff – neue Perspektiven für Lendringesen

Bereits seit 2012 arbeiteten wir konzentriert an der Planung für den Erwerb des städtischen Bürgerbüros in Lendringesen sowie eines Teils des Lendringser Platzes.

Nachdem die Politik „grünes Licht“ für den Verkauf an uns gab, verhandelten wir mit der Stadt Menden im Jahr 2013 über mehrere Monate intensiv und erfolgreich die Modalitäten des inzwischen geschlossenen Kaufvertrages über das städtische Bürgerbüro und einen Teil des Lendringser Platzes. Die gekaufte Grundstücksfläche ist insgesamt über 5.300 m<sup>2</sup> groß. Sobald dieser Kaufvertrag vollzogen ist – es fehlt noch eine mit der Stadt Menden vereinbarte

Bebauungsplanänderung – soll das zwischenzeitlich geschlossene Bürgerbüro behutsam in einen GEWOGE-Mitgliedertreff umgestaltet und sodann den Mitgliedern wie auch den Lendringser Bürgern zur geordneten Nutzung zur Verfügung gestellt werden. Als kommunikatives Herzstück soll der GEWOGE-Mitgliedertreff die Infrastruktur des Stadtteils Lendringesen stärken.

Ebenso engagieren wir uns für die Umgestaltung des gesamten Lendringser Platzes, damit hier insgesamt gesehen wieder ein attraktiver Stadtteil-Mittelpunkt entsteht.

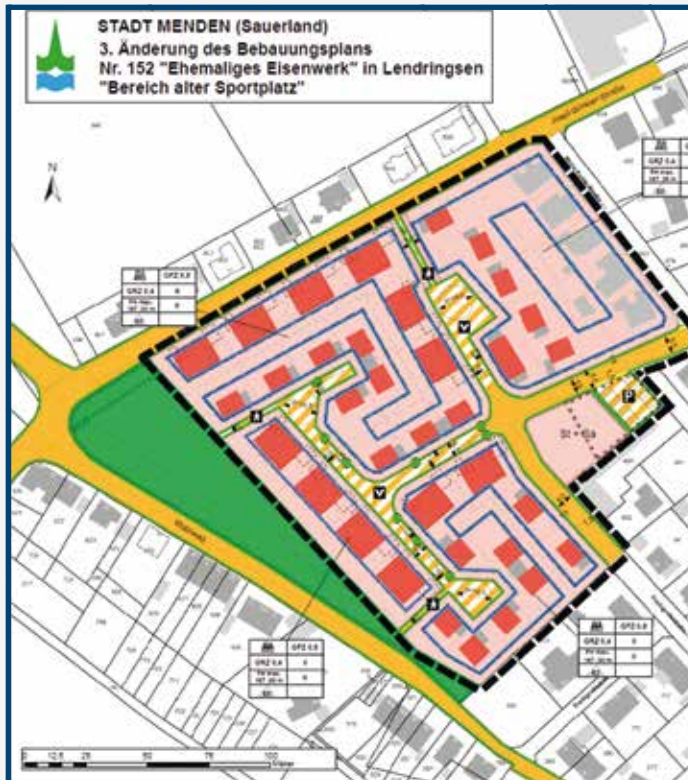


\* Hier fühle ich mich wohl, ...

**„weil hier das Mitglied als Mieter im Mittelpunkt steht.“**



*Christiane Lawrence mit Kundenberater Patrik Mülhöfer in ihrer Wohnung in der Parkstraße, Lendringesen*



*Bebauungsvorschlag Sportplatz*

## Neue Wohnungen – neue Perspektiven für Lendringsen

Bereits seit August 2011 stehen wir in Gesprächen mit der Stadt Menden, um die Sportplatzfläche zu erwerben und einer städtebaulich ansprechenden Bebauung zuzuführen. Für das Gelände stellte die Stadt im Jahr 2006 einen Bebauungsplan auf. Wir bekundeten Interesse am Erwerb der ehemaligen Sportplatzfläche, verbunden mit dem Wunsch auf Anpassung des Bebauungsplanes dergestalt, dass die Erschließung optimiert und die vermarktbareren Grundstücksflächen angepasst werden. Der zuständige Ratsausschuss sprach sich im März 2013 für die Änderung des Bebauungsplanes aus.

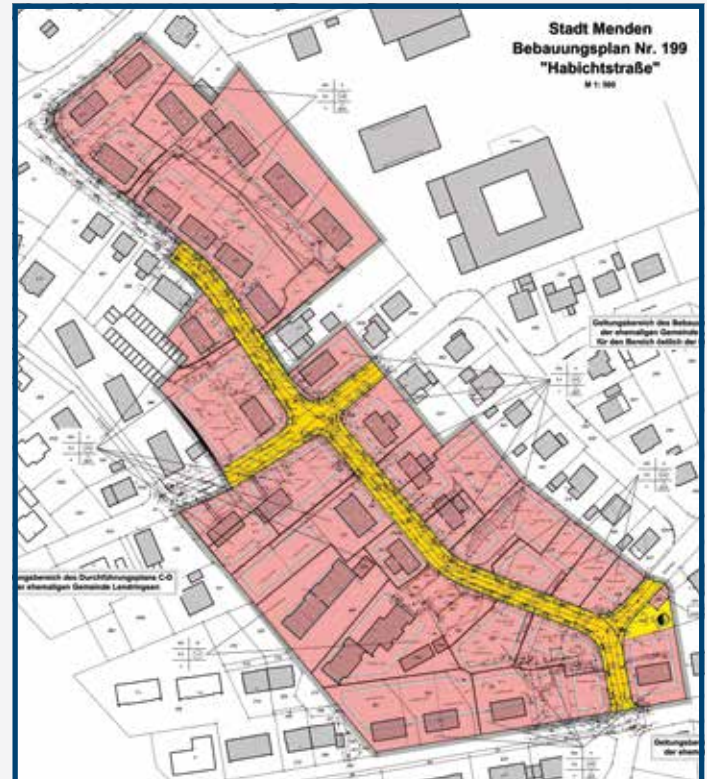
Gemeinsam mit der Verwaltung wurden im vorangegangenen Geschäftsjahr daraufhin über Monate mögliche Varianten erarbeitet, von der eine der zwischenzeitlich in Rechtskraft erwachsenen Bebauungsplan – Änderung zugrunde liegt. Momentan erarbeitet ein von uns eingeschaltetes Ingenieurbüro die Erschließungsplanung und stimmt diese mit der Stadt Menden ab. Wir streben an, vorbehaltlich der Gremienzustimmung mit der Stadt Menden sowohl einen Kaufvertrag als auch einen städtebaulichen Erschließungsvertrag zu schließen, falls der Grundstückskaufpreis unter Berücksichtigung der entstehenden Erschließungskosten uns dieses ermöglicht. Die Erschließungsfläche beträgt insgesamt über 21.000 m<sup>2</sup>. Mit deren späteren Bebauung wird der Ortskern von Lendringsen gestärkt.

## Der Bebauungsplan für die Habichtstraße – neue Perspektiven für Lendringsen

In der Habichtstraße bauten wir seit 2007 sukzessive mehrere nicht mehr erhaltenswerte Altbauten aus den Jahren 1939 zurück. Zwecks Vermarktung der dadurch entstandenen und durch weitere angestrebte Rückbauten noch entstehenden Freiflächen erarbeiteten wir unter Einschaltung eines Ingenieurbüros einen Bebauungsplan.

Dieser eröffnet auf großzügig ausparzellierbaren Grundstücken die 2-geschossige Bebauung mit modernen Einfamilienhäusern mit zeitgemäßer Dachneigung zwecks Vermeidung von Dachschrägen im Obergeschoss.

Der Bebauungsplan ist zwischenzeitlich seitens des Rates der Stadt Menden aufgestellt und rechtskräftig. Die Grundstücke sollen vermarktet werden. Die Bebauung wird eine weitere Revitalisierung des Ortsteils Lendringsen bewirken.



Bebauungsplan Habichtstraße



\* Hier fühle ich mich wohl, ...

**„weil ein sorgen-  
freies Wohnen  
gewährleistet ist.“**



*Beate Brennecke mit Kunden-  
berater Maik Kösling in ihrer  
Wohnung in Lendringsen,  
Oberm Rohlande*

## Unsere Mitarbeiter

Die negative gesellschaftliche Entwicklung, insbesondere die fortschreitende soziale Spreizung sowie die im Geschäftsgebiet in ihren Auswirkungen immer deutlicher werdende negative demografische Entwicklung stellen uns vor große Herausforderungen.

Nicht nur deshalb betrachtet der Vorstand qualifizierte, gut ausgebildete und engagierte Mitarbeiter/-innen als Garant für unser weiterhin erfolgreiches Wirken. Wir brauchen Mitarbeiter/-innen, auf deren Einsatz und fachliche Qualifikation wir zählen können.

Deshalb eröffnen wir ihnen die Chance, Wissen in jeder Phase ihres Berufslebens auszubauen und weiterzuentwickeln. Ihre berufliche Ausbildung bzw. Qualifikation spiegelt die vielfältigen Anforderungen unseres Tagesgeschäftes wider.

### So arbeiten in unserem nach wie vor kleinen Team

- Immobilienkaufleute bzw. -fachwirte,
- 1 Architekt,
- 1 Bauingenieur,
- 1 Techniker mit Fachrichtung Heizung, Lüftung, Klima,
- 1 Techniker mit Fachrichtung Bautechnik,
- Betriebswirte,
- Rechtsanwaltsfachangestellte sowie
- Bürokaufleute

### für ein Ziel:

Unseren Mitgliedern auch weiterhin ein sicheres, gutes und preiswertes Wohnen in stabiler Nachbarschaft zu ermöglichen und sie für das genossenschaftliche Selbstverständnis zu begeistern.

## Berufsausbildung

Den Berufseinstieg bei der GEWOGE hat Jonas Struck, dem wir nach seinem Abitur einen Ausbildungsplatz in unserem Hause anbieten konnten, nie bereut. Er gehörte zum Ausbildungsjahrgang 2011, schloss im Juni 2014 seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann mit gutem Erfolg ab und ist heute engagiert in der Kundenbetreuung tätig.

Kira Hagemann begann zum 01.08.2014 ihre 3-jährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau.

Bei Eignung und hinreichender Berufserfahrung eröffnen wir die Möglichkeit, berufsbegleitend an der EBZ Business School den Bachelor-Studiengang „Real Estate“ sowie später auch den entsprechenden Master-Studiengang zu besuchen.



*Unsere neue Auszubildende Kira Hagemann und Kundenberater Jonas Struck*



\* Hier fühle ich mich wohl, ...

**„weil unser Haus und die Außenanlagen immer gepflegt werden.“**



*Susanne Hömberg mit Kundenberater Patrik Mühlhöfer im Wohnzimmer ihrer Wohnung in Lendringsen, Siedlerweg*

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand der Genossenschaft laufend überwacht. In den gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand konnte sich der Aufsichtsrat durch die Berichterstattungen und Erläuterungen des Vorstandes jederzeit ein aktuelles Bild über die Lage der Genossenschaft verschaffen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Geschäftsentwicklung und über wichtige Geschäftsvorfälle sowie Vorhaben von besonderer Bedeutung unterrichtet.

In den 4 ordentlichen Sitzungen des Aufsichtsrats hat der Vorstand über den geschäftlichen Fortschritt der Genossenschaft informiert. Neben der Analyse der laufenden Geschäftsentwicklung wurden einzelne Geschäftsvorgänge, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmung der Zustimmung des Aufsichtsrats bedürfen, geprüft, beraten und entschieden.

Die Beratungen erstreckten sich sowohl auf die wirtschaftliche Lage als auch auf die langfristigen Perspektiven der Genossenschaft und deren Tochtergesellschaft. Bei allen Entscheidungen war es für den Aufsichtsrat oberstes Gebot, sowohl die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft als auch die Interessen der Mitglieder zu beachten.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. prüfte in seiner Eigenschaft als gesetzlicher Prüfungsverband den Jahresabschluss 2013 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes und erteilte den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk.

Der Aufsichtsrat prüfte durch seinen Prüfungsausschuss den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes. An der Sitzung des Aufsichtsrats am 22.07.2014 nahm ein Vertreter des Verbandes teil, um über die Ergebnisse der Prüfung ausführlich zu berichten.





*Der Aufsichtsrat in neuer Zusammensetzung v.l.n.r.: Cornelia Walther, Dirk Rinsche, Vors., Hubert Flöper, stv. Vors., Annette Fischer-Kaulitzki, Matthias Humpert*

Der Aufsichtsrat hat nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung keinerlei Einwendungen erhoben, das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung zustimmend zur Kenntnis genommen und den Jahresabschluss und den Lagebericht gebilligt. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, dem Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2013 zuzustimmen, den Vorschlag über die Gewinnverwendung anzunehmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen. Frau Elisabeth Tiems schied im Geschäftsjahr 2013 turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Die Mitgliederversammlung wählte

dafür Herrn Matthias Humpert in den Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat dankt Frau Tiems für ihre langjährige Mitwirkung im Aufsichtsgremium. Den Mitgliedern des Vorstands sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern dankt er für ihre Leistungsbereitschaft, Motivation und die erfolgreiche Zusammenarbeit.

**Menden-Lendringsen, im Juli 2014**

**Der Aufsichtsrat  
gez. Dirk Rinsche  
– Vorsitzender –**



## Die Genossenschaft

<b>Sitz</b>	Lendingser Platz 1, 58710 Menden-Lendringsen Telefon 02373 / 9890-0, <a href="http://www.gewoge-menden.de">www.gewoge-menden.de</a>
<b>Gründung</b>	28. April 1899
<b>Genossenschaftsregister</b>	Eintragung am 05.05.1899 beim Amtsgericht Menden, fortgeführt beim Amtsgericht Arnsberg unter Nr. 163
<b>Prüfungsverband</b>	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

## Organe

<b>Die Mitgliederversammlung</b>	findet in der 2. Jahreshälfte statt; in ihr üben die Mitglieder die ihr nach Satzung und Gesetz obliegenden Mitwirkungsrechte aus, befinden über die Feststellung des Jahresabschlusses und der Gewinnverteilung, wählen aus ihrer Mitte den Aufsichtsrat und entscheiden über dessen sowie die Entlastung des Vorstandes
<b>Der Aufsichtsrat</b>	Dirk Rinsche, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender Hubert Flöper, Wohnungswirtschaftler a. D., stellv. Vorsitzender Annette Fischer-Kaulitzki, BA., Wohnungswirtschaftlerin Elisabeth Tiems, StBin, bis 24.10.2013 Cornelia Walther, Personalfachkauffrau Matthias Humpert, Dipl.-Kfm., WP + StB, ab 24.10.2013
<b>Der Vorstand</b>	Manfred Döring, Rechtsanwalt / Dipl.Bankbetriebswirt – geschäftsführend – Brigitta Erdem, Dipl.-Verwaltungswirtin – ehrenamtlich – Joachim Paul, Geschäftsführer – ehrenamtlich –





[www.gewoge-menden.de](http://www.gewoge-menden.de)