



* Hier fühle ich mich wohl.

Geschäftskurzbericht 2016

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



Liebe Mitglieder, Geschäftspartner und Freunde der GEWOGE,

wir können erneut auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und haben den genossenschaftlichen Förderauftrag für unsere Mitglieder wieder voll und ganz erfüllt. Im Jahr 2016 haben wir unsere Investitionen in den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung deutlich ausgeweitet. Sie kommen der Qualität unserer Wohnanlagen – und somit unseren Mitgliedern – unmittelbar zugute und tragen maßgeblich zu einer hohen Wohnzufriedenheit und einer nachhaltigen Vermietbarkeit unserer Wohnungen bei. Trotz gesteigerter Investitionen ist es uns im Jahr 2016 gelungen, erneut einen deutlichen Jahresüberschuss für unsere Genossenschaft zu erzielen.

Doch allein attraktiver, zeitgemäßer und bezahlbarer Wohnraum reicht heutzutage nicht mehr aus, um am Markt entscheidende Vorteile zu generieren. Vielmehr sind eine gute Kommunikation sowie auch die verstärkte Einbeziehung der Mitglieder mehr denn je von Bedeutung. Genau hierin liegt seit jeher unsere Stärke.

Aus diesem Grunde haben wir im Jahr 2016 eine groß angelegte Mitgliederbefragung durchgeführt. Da uns die Anregungen und Wünsche unserer Mitglieder sehr am Herzen liegen, haben wir die Ergebnisse nicht nur zeitnah ausgewertet, sondern – soweit sinnvoll und darstellbar – bereits in unser Investitionsprogramm für das Jahr

2017 aufgenommen. Einige Maßnahmen konnten bereits zur Zufriedenheit unserer Mitglieder umgesetzt werden.

Wir haben darüber hinaus im Jahr 2016 wieder eine Vielzahl von interessanten Angeboten für unsere Mitglieder vorgehalten und auch verschiedenste Vereine und Aktivitäten aus den Bereichen Kultur, Bildung und Sport unterstützt, um einen aktiven Beitrag für unsere Stadt zu leisten. Das gute Jahresergebnis bestärkt uns darin, dass ein verantwortungsvoller Umgang mit dem Wohnungsbestand und eine aktive Mitgliederförderung die besten Grundlagen darstellen, um den zukünftigen Anforderungen in einem schwierigen

Marktgebiet gerecht zu werden. Wir freuen uns, wenn Sie uns weiterhin auf unserem guten Weg begleiten und uns die Treue halten.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern, Geschäftspartnern, Gremien sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

**Viel Freude mit dem
Geschäftskurzbericht 2016
wünscht Ihnen**

Steffen Krippenstapel



* Hier fühle ich mich wohl, ...

„weil ich die Vorzüge bei der GEWOGE schon lange genieße.“



Maria Günther mit Kundenberater Jonas Struck im Garten ihrer Wohnung, Uhlenburg, Iserlohn-Sümmern

Gesamtwirtschaftliche Lage ...

Weltwirtschaft und Euroraum

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Noch immer dominieren Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur, sodass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist.

Die Grunddynamik der Konjunktur im Euroraum blieb im ersten Halbjahr 2016 verhalten. Nach einem Zuwachs von 0,5 Prozent im ersten Quartal erhöhte sich das Bruttoinlandsprodukt im zweiten Quartal nur noch um 0,3 Prozent. Während die Expansion zu Beginn des Jahres maßgeblich vom privaten Konsum getragen wurde, ging die Ausweitung der Produktion nahezu ausschließlich auf einen deutlichen Anstieg der Ausfuhren zurück, vor allem in die USA und nach Japan.

Die Verbraucherpreise im Euroraum stagnieren seit nunmehr zweieinhalb Jahren, wobei die niedrige Inflationsrate am aktuellen Rand maßgeblich auf die zu Jahresbeginn abermals gesunkenen Energiepreise zurückzuführen ist.

Deutschland

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten sind nunmehr etwas stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel.

Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten lassen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nehmen im Zusammenhang mit der Flüchtlingsmigration kräftig zu. Alles in allem nahm das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen im Durchschnitt des Jahres 2016 um 1,9 Prozent zu.

Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4 Prozent zu erwarten. Wesentlicher Grund für die gegenüber 2016 niedrigere Rate ist die geringere Zahl an Arbeitstagen.

... und voraussichtliche Entwicklung

In Prozentpunkten

	2015	2016	Prognose 2017
Bruttoinlandsprodukt	+ 1,7 %	+ 1,9 %	+ 1,4 %
Private Konsumausgaben	+ 1,1 %	+ 1,0 %	+ 0,7 %
Konsumausgaben des Staates	+ 0,5 %	+ 0,7 %	+ 0,5 %
Ausrüstungsinvestitionen	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,0 %
Bauinvestitionen	+ 0,0 %	+ 0,3 %	+ 0,2 %

Der inländische Wohnungsbau

Von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015.

Die Nettokaltmieten liegen bei den GdW-Unternehmen im Bundesdurchschnitt bei 5,36 Euro/m² und damit deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten, der bei 5,71 Euro/m² liegt.



* Hier fühlen wir uns wohl, ...

„weil wir zentral in einer schicken Wohnung leben.“



Ursula und Hartmut Korten mit Abteilungsleiterin Cosima Leipertz auf der Loggia ihrer Wohnung in der Gartenstraße in der Mendener Innenstadt



* Hier fühle ich mich wohl, ...

„weil ich mich schnell und gut in meiner neuen Wohnung eingelebt habe.“



Christine Kögler mit Kundenberater Patrik Mühlhöfer in der Küche ihrer Wohnung, Heinrich-Lersch-Straße, Lendringsen

Heimischer Wohnungsmarkt

Trotz des Abbaus von einigen Angebotsüberhängen im abgelaufenen Jahr, die insbesondere in der starken Flüchtlingszuwanderung begründet sind, bewegen wir uns in unserer Stadt weiterhin in einem schwierigen Marktgebiet.

Hierbei ist jedoch festzustellen, dass die Nachfrage nach attraktiven, zentrumsnahen und barrierearmen Wohnungen in unserer Stadt weiterhin ungebrochen hoch ist. Alle Einheiten, die wir in den letzten Jahren neu errichtet haben, konnten pünktlich zur Fertigstellung vermietet werden. Die Mieten bewegen sich hierbei im oberen Preissegment.

Der überwiegende Teil unseres Wohnungsbestandes, der sich über das gesamte Stadtgebiet erstreckt, bewegt sich auf mittlerem und unterem Preisniveau. Durch eine konsequente und vor allem auf

Nachhaltigkeit ausgerichtete Instandhaltung und Modernisierung dieser Bestände, verschaffen wir uns einen noch größeren Wettbewerbsvorteil gegenüber weiteren Wohnraumbietern in unserer Stadt.

In der heutigen Zeit ist es besonders wichtig, noch näher am Kunden zu sein und noch gezielter auf dessen Bedürfnisse und Wünsche einzugehen. Aus diesem Grunde haben wir im Jahr 2016 eine umfangreiche Mitgliederbefragung vorgenommen, deren Ergebnisse wir gezielt in unsere strategischen Investitionsplanungen einfließen lassen.

Das Zusammenspiel zwischen attraktivem und bezahlbarem Wohnraum auf der einen, und noch stärkerer Einbeziehung unserer Mitglieder auf der anderen Seite, lassen uns trotz der Marktbedingungen zuversichtlich in die Zukunft schauen.

Die Wohnungsbewirtschaftung der GEWOGE

Im Geschäftsjahr 2016 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. In 2016 betragen die Aufwendungen dafür 743.232,43 €.

Der für die Genossenschaft verwaltete Wohnungsbesitz umfasste durchschnittlich:

Wohnungen:	2.065 (in 379 Häusern)
Wohnfläche:	129.252 m ²
Tagestätten:	1
Boxen:	60
Garagen:	419
sonstige Objekte:	8 (Gartenhäuser)



Ansprechende Balkon- und Fassadenmodernisierung in der Wielandstraße, Menden-Bösperde.



Unsere Häuser an der Wehrschau in Menden-Schwitten erstrahlen in neuem Glanz.

Darüber hinaus bewirtschaftete die GEWOGE Bauträgergesellschaft mbH durchschnittlich:

Wohnungen:	305 (in 72 Häusern)
Wohnfläche:	19.762 m ²
Gewerbeeinheiten:	18
Garagen/Einstellplätze:	267

Wohnungen Dritter:	174
Eigentumswohnungen:	179
Garagen/Einstellplätze:	183

Das schwierige Marktgebiet unserer Genossenschaft war im abgelaufenen Geschäftsjahr weiterhin durch einen Angebotsüberhang gekennzeichnet. Die durchschnittliche Nutzungsgebühr ohne Betriebs- und Heizkosten konnten wir zur Freude unserer Mitglieder im Jahr 2016 nahezu unverändert beibehalten. Diese stieg lediglich um 0,19 % im Vergleich zum Vorjahr und betrug im Jahr 2016 monatlich 5,22 € / m² Wohnfläche.



Viele Häuser an der Freiherr-von-Dücker-Straße wurden mit neuen Briefkästen und Vordächern ausgestattet.



Auch ein hübscher Rücken kann entzücken: Garten am Eisborner Weg, Menden-Lendringen.

Instandhaltung und Modernisierung



Zug um Zug werden alle linksseitigen Reihenhäuser in der Grevenhofstraße in Menden-Bösperde aufwändig modernisiert. Der erste Bauabschnitt ist bereits abgeschlossen.

Auf vielfachen Wunsch der Anwohner in der Delyner Straße haben wir eine zusätzliche Garagenanlage errichtet.

Im Jahr 2016 haben wir unsere Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeit deutlich ausgeweitet. Wir erhöhten die Investitionen in unsere Häuser, Wohnungen und Außenanlagen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 20 %. Unseren Fokus legten wir hierbei unter anderem auf die Erneuerung von Bädern, den Austausch von Fenstern, Haus- und Wohnungseingangstüren sowie die Installation moderner und energiesparender Heizungsanlagen. Darüber hinaus haben wir uns auch um direkte Wohnumfeldverbesserungen und um die Erstellung zusätzlicher Kfz-Einstellplätze und auch Garagen gekümmert. Ein qualitativ guter, vor allem aber auch bezahlbarer und zukunftssicherer Wohnungsbestand stellt die Grundlage zur Erfüllung unseres genossenschaftlichen Auftrages dar.

Die Vorgaben der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) zum Einbau von Rauchwarnmeldern in den Wohnungen bis zum 31.12.2016 haben wir ebenfalls erfüllt. Für die Sicherheit unserer Mitglieder haben wir uns zudem entschieden, auch die Wohnzimmer mit entsprechenden Meldern auszustatten, obwohl dies von der BauO NRW nicht gefordert wurde. Auf mögliche Mietanpassungen, die von einigen Vermietern im Zusammenhang mit dem Einbau der Melder vorgenommen wurden, haben wir bewusst verzichtet.

Die Maßnahmen aus dem beschlossenen Modernisierungs- und Instandhaltungsplan für das Jahr 2016 konnten planmäßig und zur Zufriedenheit unserer Mitglieder umgesetzt werden.

Mit der Ausweitung unseres Instandhaltungs- und Modernisierungsprogrammes haben wir zudem auch den Empfehlungen unseres Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Rechnung getragen. Die Instandhaltungskosten betragen 42,3 % unserer Sollmieten bzw. 26,47 €/m² Wohnfläche und liegen im Vergleich zu anderen Wohnungsgenossenschaften in der Region nun im oberen Mittelfeld.

In den zurückliegenden 5 Jahren haben wir mehr als 14,7 Mio. € in die Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnungsbestände investiert. Dabei profitiert auch die heimische Wirtschaft erheblich von unserer Investitionstätigkeit, da wir unsere Aufträge nahezu ausschließlich an ortsansässige Handwerksbetriebe vergeben und somit zum Erhalt von Arbeitsplätzen in unserer Stadt beitragen.

* Hier fühle ich mich wohl, ...

„weil hier keine Lange-
weile aufkommt und
ich viele Mitbewohner
schon vor meinem
Einzug kannte.“



Josef Gierse mit Kunden-
berater Maik Kösling in seinem
Appartement im GEWOGE-
Seniorenzentrum in Lendringsen

Ausgaben für die Instandhaltung/Modernisierung

EURO

Maurerarbeiten, Putz- und Trockenbauarbeiten	37.000
Fassadenarbeiten/Dämmung Giebelseiten	231.000
Fliesenarbeiten (ohne Neuinstallation Badezimmer)	18.000
Balkonmodernisierungen/Terrassen	86.000
Dachdeckerarbeiten	289.000
Klempnerarbeiten/san. Installation	238.000
Neuinstallation Badezimmer einschl. sämtlicher Arbeiten	435.000
Allgemeine Wohnungsmodernisierung	718.000
Malerarbeiten/Treppenhausestriche	193.000
Fußbodenarbeiten	37.000
Fenster/Türen/Glaser/Rollladenarbeiten	130.000
Elektroarbeiten	146.000
Schlosserarbeiten	60.000
Heizungsarbeiten	439.000
Außenanlagen	212.000
Rückbau Dachgeschosswohnungen	1.000
Kosten für Rauchwarnmelder	148.000
sonstige Arbeiten	3.000
Insgesamt	3.421.000



Am Stieglitzweg in Menden-Lendringsen erreichen die
Mitglieder ihr Haus jetzt über einen barrierefreien Zugang.



Hand in Hand mit den Stadtwerken Menden: Mitglieder und Umwelt profitieren von
neuen Heizungsanlagen.

Neubautätigkeit



Seit September 2017 das Zuhause von 14 neuen GEWOGE-Mitgliedern: Der Neubau am Sugamernweg.

Die Neubautätigkeit ist in den vergangenen Jahren wieder zu einem wesentlichen Bestandteil unserer strategischen Ausrichtung geworden. Die ungebrochen hohe Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum in zentralen Lagen, hat uns dazu veranlasst, uns auch diesem Geschäftsfeld verstärkt zu widmen.

Unser aktuelles Bauvorhaben am Sugamernweg konnte im Sommer 2017 planmäßig nach 16 Monaten Bauzeit fertiggestellt werden. Hier wurden in fußläufiger Entfernung zum Stadtzentrum von Menden insgesamt 14 moderne und hochwertig ausgestattete 2-, 3- und 4-Raum-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 62 und 125 m² errichtet. Alle Wohnungen waren zur Fertigstellung vermietet.

Für unsere zukünftigen Neubauplanungen haben wir zwischenzeitlich ein Infocenter am Lendingser Platz errichtet. In diesem kann unser GEWOGE-Neubaustandard von unseren zukünftigen Mitgliedern bereits

vor Baubeginn besichtigt und hautnah erlebt werden.

Egal ob Haustür, Innentüren, Fenster, Rollläden, Fußbodenbeläge, Wand- und Bodenfliesen oder gar die ebenerdige Dusche: Eine Vielzahl an Ausstattungselementen kann von allen Interessierten in Augenschein genommen werden.

Ein weiteres Neubauvorhaben im Zentrum von Menden werden wir voraussichtlich im Frühjahr 2018 beginnen. Die Planungen hierzu laufen bereits auf Hochtouren. Darüber hinaus haben wir nach wie vor großes Interesse am Erwerb der ehemaligen Max-Becker-Kampfbahn in Lendingers, um auch hier neuen und attraktiven Wohnraum zu schaffen. Ein konkretes Kaufangebot haben wir hierzu ebenfalls bereits abgegeben. Die Entscheidung über den möglichen Zuschlag soll im Herbst 2017 fallen.



* Hier fühlen wir uns wohl, ...

„weil die Lage unserer Wohnung zentral und praktisch ist.“



Irene und Adrian Peter mit Kundenberater Jonas Struck auf dem Balkon ihrer Wohnung am Bräukerweg, Menden



*Modern und durch Videoüberwachung auch sicher:
Der Haupteingang am Sugambernweg.*

Atemberaubende Aussicht von einer der großzügigen Loggien unseres Neubaus.

*Ein Besuch im GEWOGE-Infocenter verdeutlicht den hohen
Ausstattungsstandard in den Neubauten.*

*Hell und freundlich präsentiert sich das barrierefreie
Bad im GEWOGE-Infocenter.*



* Hier fühle ich mich wohl, ...

„weil meine Wohnung genau die richtige Größe und Lage hat.“



Rottraud Koplin mit Abteilungsleiterin Cosima Leipertz im Wohnzimmer ihrer Wohnung in der Carl-Schmöle-Straße, Menden

Unser Team

Um den täglich wachsenden Anforderungen in der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden, bedarf es gut ausgebildeter, engagierter und motivierter Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Unser Team besteht aus Immobilienkaufleuten bzw. -fachwirten, einem Architekten, einem Bauingenieur, einem Techniker mit der Fachrichtung Heizung, Lüftung und Klima, einem Techniker mit der Fachrichtung Bautechnik, einem Schreiner, einem Maler, Betriebswirten, Rechtsanwaltsfachangestellten sowie Bürokaufleuten. Die Teilnahme an regelmäßigen Fort- und Weiterbildungsveranstaltungen sind heutzutage unabdingbar.

Als anerkannter Ausbildungsbetrieb freuen wir uns zudem, dass unsere Auszubildende Kira Hagemann ihre Abschlussprüfung zur Immobilienkauffrau im Sommer 2017 – nach 3-jähriger Lehrzeit – erfolgreich bestanden hat und von uns übernommen werden konnte.

Ihr Besuch bei uns

Sie wollen uns am Lendringser Platz besuchen, vielleicht eine Wohnung anmieten oder aber eine Reparatur melden? Das ist ab sofort noch einfacher und komfortabler möglich. Damit die lästige Parkplatzsuche zukünftig entfällt, haben wir mit der Umgestaltung des Lendringser Platzes auch separate Besucherparkplätze unmittelbar vor unserem Verwaltungsgebäude angelegt. Sollten Sie für Ihr Anliegen einmal etwas mehr Zeit aufbringen müssen, so wird Ihnen unser neu gestalteter Wartebereich sicherlich gefallen.

Frische Farben, neues Mobiliar, aktuelle Zeitschriften und ein Flachbildschirm mit allerlei Informationen rund um die GEWOGE werden die Wartezeit wie im Fluge vergehen lassen. Auch an die Kinder haben wir gedacht und eine kleine Spielecke eingerichtet. Wir freuen uns auf Ihren Besuch.



Parken direkt vor der Eingangstür: Der neue Besucherparkplatz der GEWOGE.



Der Wartebereich vor und nach der Neugestaltung.

* Hier fühle ich mich wohl, ...

„weil auch die Außenanlagen rund um unser Haus wirklich toll sind.“



Luis Rodriguez mit Kundenberater Patrik Mülhörer im Wohnzimmer seiner Wohnung am Lendringser Platz

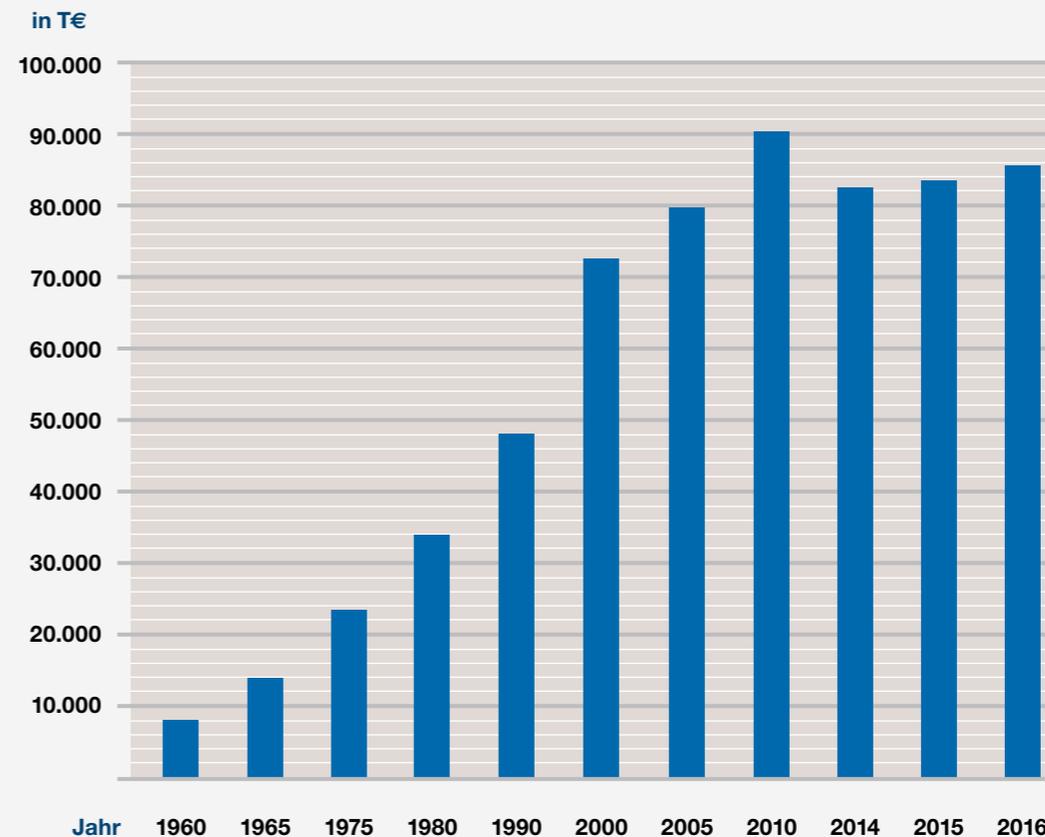
Vermögensstruktur

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

	31.12.2016		31.12.2015	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	66.834,8	77,84	66.815,5	79,59
Umlaufvermögen	19.031,3	22,16	17.135,1	20,41
Gesamtvermögen	85.866,1	100,00	83.950,6	100,00
Fremdmittel	4.685,8	5,46	4.184,0	4,98
Reinvermögen	81.180,3	94,54	79.766,6	95,02

Bilanzsumme

Die Entwicklung der Bilanzsumme von 1960 – 2016 zeigt folgendes Bild



* Hier fühlen wir uns wohl, ...

„weil sich im Wohnumfeld in letzter Zeit viel Positives getan hat.“



Nelli und Dirk Rückheim mit Kundenberater Maik Kösling im Wohnzimmer ihrer Wohnung Oberm Rohlande in Lendringers

Bilanz zum 31. Dezember 2016

AKTIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO
Anlagevermögen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	39.138.417,69	40.595.689,37
Grundstücke mit anderen Bauten	259,95	259,95
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	785.302,37	1.150.398,37
Betriebsausstattung	1,02	1,02
Anlagen im Bau	1.913.179,04	0,00
Bauvorbereitungskosten	101.667,70	173.181,49
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.896.000,00	24.896.000,00
	66.834.827,77	66.815.530,20
Umlaufvermögen		
Grundstücke ohne Bauten	0,51	0,51
Unfertige Leistungen	2.967.093,29	2.746.514,17
Andere Vorräte	6.747,98	5.839,66
Forderungen aus Vermietung	41.981,86	38.617,38
Sonstige Vermögensgegenstände	86.578,62	171.259,16
Guthaben bei Kreditinstituten	15.903.096,62	14.144.044,87
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	25.821,92	28.824,47
Bilanzsumme	85.866.148,57	83.950.630,42

PASSIVA

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	235.875,16	207.909,08
der verbleibenden Mitglieder	2.428.110,10	2.470.695,87
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	6.936.000,00	6.936.000,00
Bauerneuerungsrücklage	40.792.000,00	39.692.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	30.412.145,84	30.068.818,48
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.626.170,00	2.151.132,81
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.250.000,00 376.170,00	1.760.000,00 391.132,81
Eigenkapital insgesamt	81.180.301,10	79.766.556,24
Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen	16.500,00	15.500,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	14.725,27	16.361,40
Erhaltene Anzahlungen	3.337.371,35	3.253.274,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.011,46	81.647,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	733.791,33	451.226,95
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	283.329,44	131.038,15
Sonstige Verbindlichkeiten	221.118,62	235.025,01
Bilanzsumme	85.866.148,57	83.950.630,42

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	10.649.622,21	10.300.415,35
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	220.579,12	160.325,07
Sonstige betriebliche Erträge	106.564,44	187.769,31
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	6.596.065,60	5.926.642,26
Rohergebnis	4.380.700,17	4.721.867,47
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	6.000,00	6.000,00
b) Soziale Abgaben	0,00	0,00
Abschreibungen auf Sachanlagen	1.431.382,88	1.405.540,17
Sonstige betriebliche Aufwendungen	994.786,47	889.185,65
Übertrag:	1.948.530,82	2.421.141,65

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	EURO	EURO
Übertrag:	1.948.530,82	2.421.141,65
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	40.849,51	26.815,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.464,00	5.902,00
Ergebnis nach Steuern	1.983.916,33	2.442.054,91
Sonstige Steuern	357.746,33	290.922,10
Jahresüberschuss	1.626.170,00	2.151.132,81
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	1.250.000,00	1.760.000,00
Bilanzgewinn	376.170,00	391.132,81

Aus dem Anhang zum Jahresabschluss 2016

A: Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG“. Sie hat ihren Sitz in 58710 Menden und ist im Genossenschaftsregister unter Nr. 163 beim Amtsgericht Arnsberg eingetragen. Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) 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 nach § 275 Abs. 2 HGB Anwendung findet.

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 Restnutzungsdauermethode 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.

B: Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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 48.000,00 € 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 fühlen wir uns wohl, ...

„weil wir mit der
GEWOGE einfach
,Heimat‘ verbinden.“



Ursula und Josef Dlugi mit
Kundenberater Jonas Struck
auf dem Balkon ihrer Wohnung
in der Overhuesstraße, Menden

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 2.967.093,29 € 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	
	31.12.2016	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2015
Forderungen				
aus Vermietung	41.981,86 €	38.617,38 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	86.578,62 €	171.259,16 €	0,00 €	4.476,50 €
Gesamtbetrag	128.560,48 €	209.876,54 €	0,00 €	4.476,50 €

Der Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.626.170,00 € einen Betrag von 1.100.000,00 € in die Bauerneneruerungsrücklage und 150.000,00 € in die anderen Ergebnissrücklagen im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnissrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 376.170,00 € wie folgt zu verteilen:

8 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2016	198.486,40 €
Zuweisung in andere Gewinnrücklagen	177.683,60 €

376.170,00 €

Menden, 12. Mai 2017

Der Vorstand
Krippenstapel • Erdem • Paul

Die **GEWOG** ist
unser Ruheort.

Denn hier fühlen wir uns wohl.



Weitere nützliche Informationen
erhalten Sie auf unserer Homepage:
www.gewoge-menden.de



Auch für Sie haben wir eine attraktive Wohnung

Umgestaltung Lendringser Platz

Am 9. Juli 2017 war es endlich so weit. Nach rund sechsmonatiger Umbauzeit konnten wir termingerecht die Einweihung des „neuen“ Lendringser Platzes feiern. Bei schönem Wetter hatten Mitglieder, Freunde, Geschäftspartner und vor allem die Kinder gleichermaßen viel Spaß. Für Speis und Trank war ausreichend gesorgt, ein buntes Rahmenprogramm begleitete uns durch den gelungenen Nachmittag. Dem vorangegangen waren zahlreiche Planungs- und Abstimmungsgespräche, eine öffentliche Präsentation unserer Planung und die eigentlichen Umbauarbeiten durch die beauftragten Fachunternehmen.

Das Ergebnis kann sich wahrlich sehen lassen. Grün- und Wegeflächen, ein neu gestalteter Außenbereich am Bistro Bücherwurm, ein attraktiver Spielbereich mit Wasserspiel und Spielschiff zieren das heutige Bild der einstmals tristen und grauen Betonwüste im Herzen von Lendringsen. Wir haben unser Versprechen gehalten und dazu beigetragen, dass der Lendringser Platz sich langsam aber sicher zu einem echten Ortsmittelpunkt von Lendringsen herausbildet und die Besucher zum Verweilen einlädt.

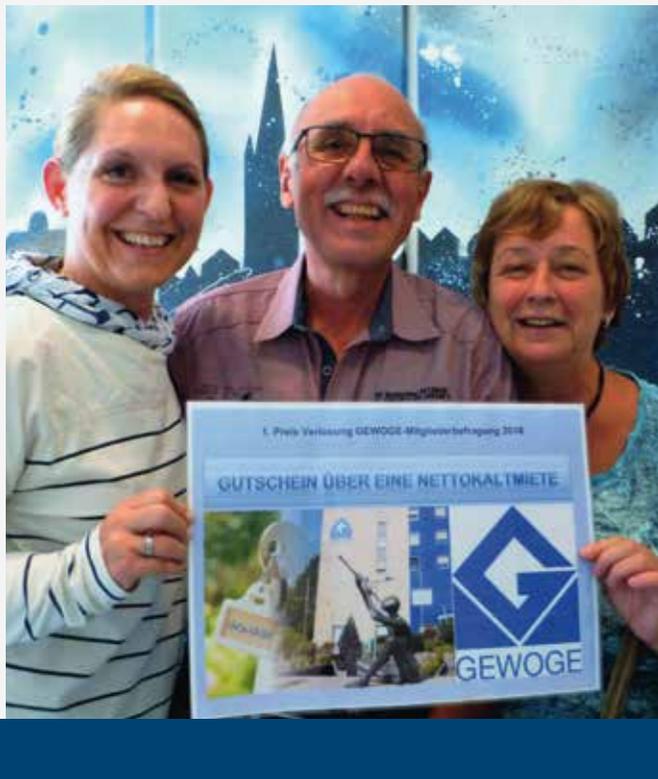


Der Lendringser Platz vor dem GEWOGE-Verwaltungsgebäude vor ...



... und nach der Umgestaltung.

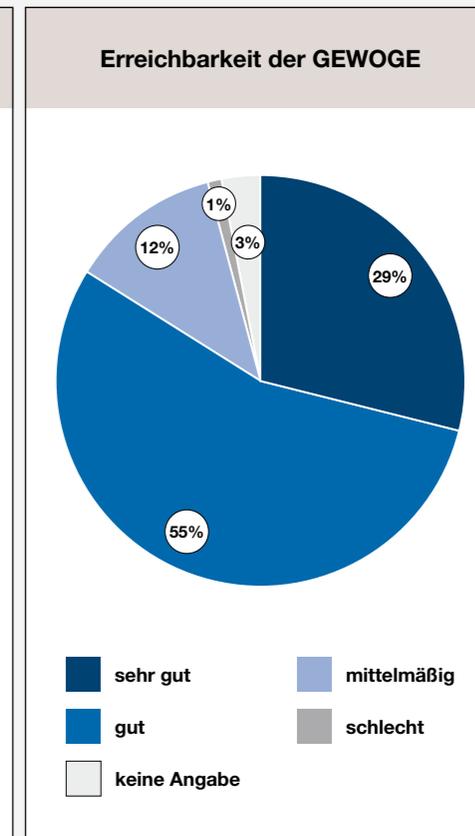
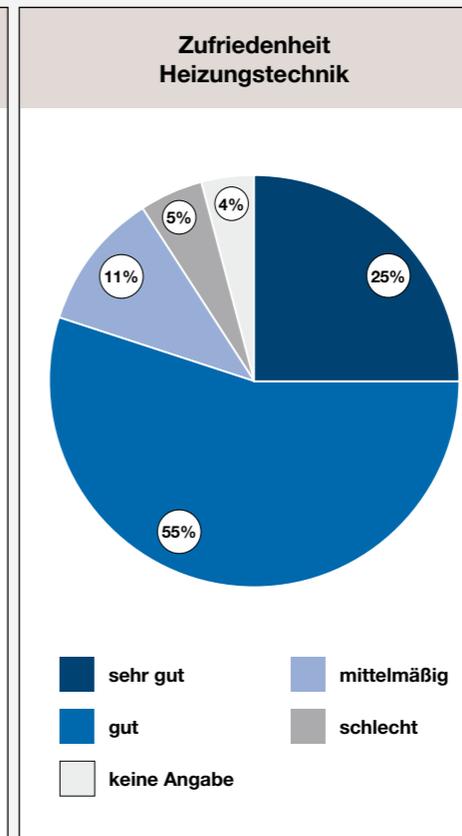
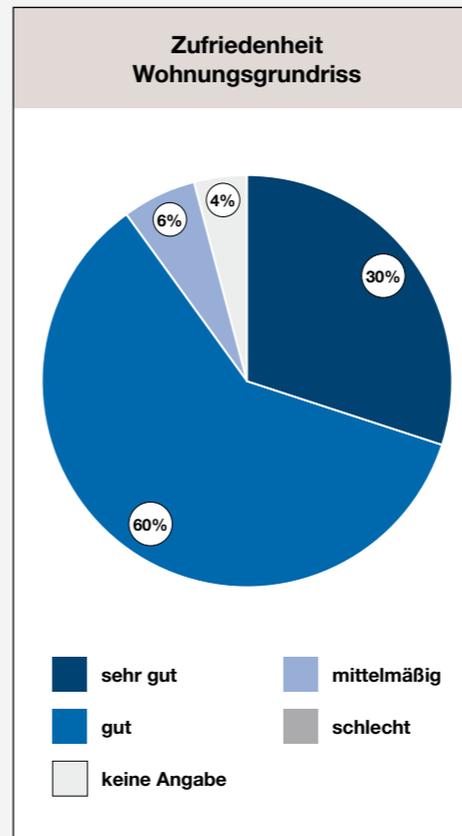
Mitgliederbefragung



Angelika und Dieter Plätzsch nehmen glücklich den Hauptpreis der Verlosung anlässlich der Mitgliederbefragung entgegen.

Erstmals seit 10 Jahren haben wir im Jahr 2016 wieder eine ausführliche Zufriedenheitsumfrage unter unseren Mitgliedern durchgeführt. Hierbei war es uns besonders wichtig, zu erfahren, in welchen Bereichen wir bereits gut aufgestellt sind und wo wir uns und unseren Wohnungsbestand weiter verbessern können. So stellen wird u.a. Fragen zur Wohnung, zum Wohnumfeld, zur Sauberkeit von Treppenhaus und Außenlagen, aber auch Fragen zu unserer Erreichbarkeit, zur Kompetenz und Freundlichkeit unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie zur möglichen Einführung weiterer Serviceleistungen. Im Anschluss wurden alle Antworten ausgewertet und die Ergebnisse dokumentiert.

Es lässt sich festhalten, dass unsere Mitglieder mit der GEWOGÉ sehr zufrieden sind. Dies betrifft sowohl den Zustand der Häuser und Wohnungen als auch die Hausgemeinschaften. Bestnoten wurden uns gar in den Bereichen Freundlichkeit und Kompetenz sowie bei unserer Erreichbarkeit vergeben. Wir möchten es jedoch nicht bei einer bloßen Auswertung von Prozentzahlen belassen, sondern haben Wünsche und Anregungen – soweit möglich – bereits in unsere Planungen einbezogen und zum Teil auch schon umgesetzt. Wir bedanken uns ganz herzlich bei allen Teilnehmern der Umfrage.

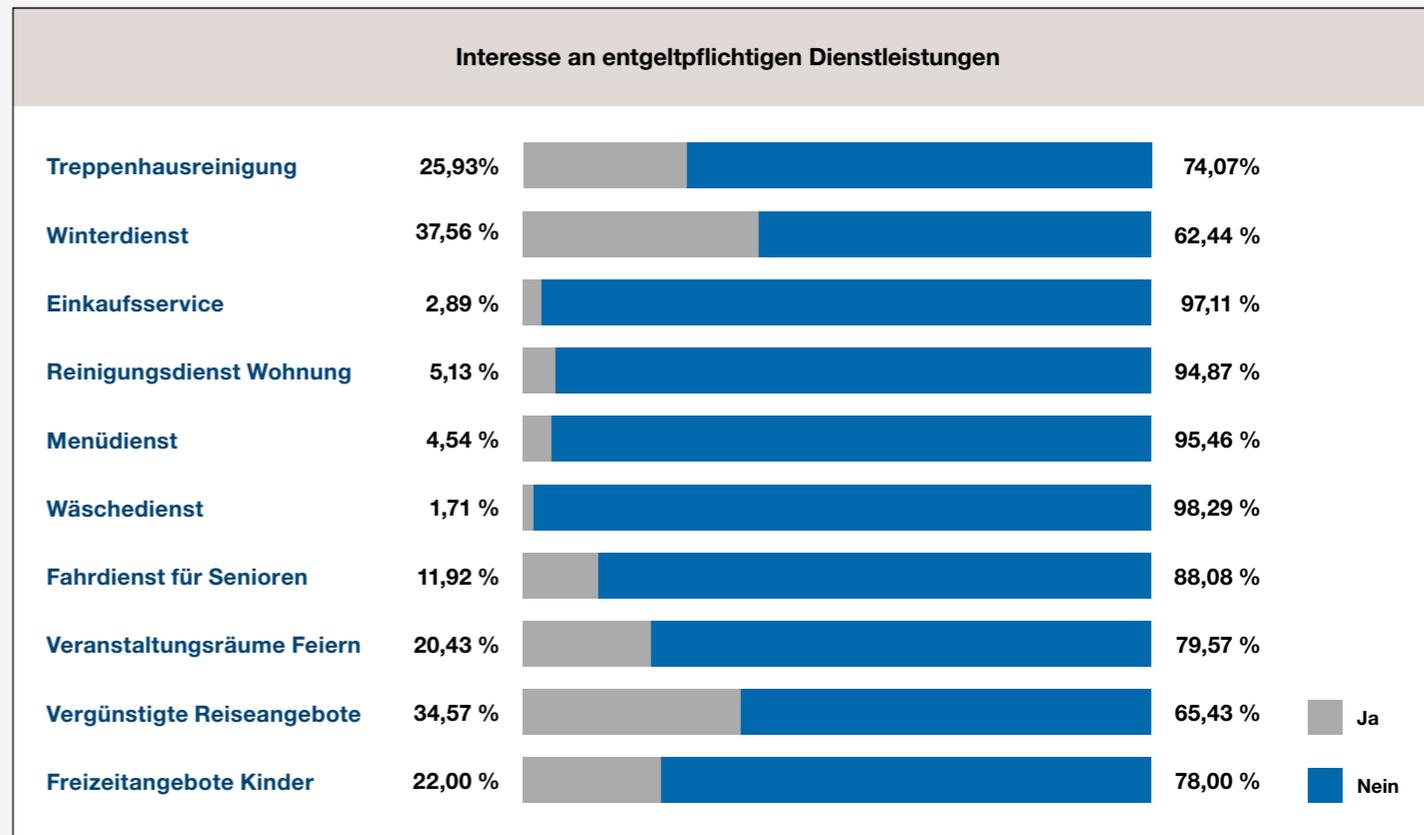
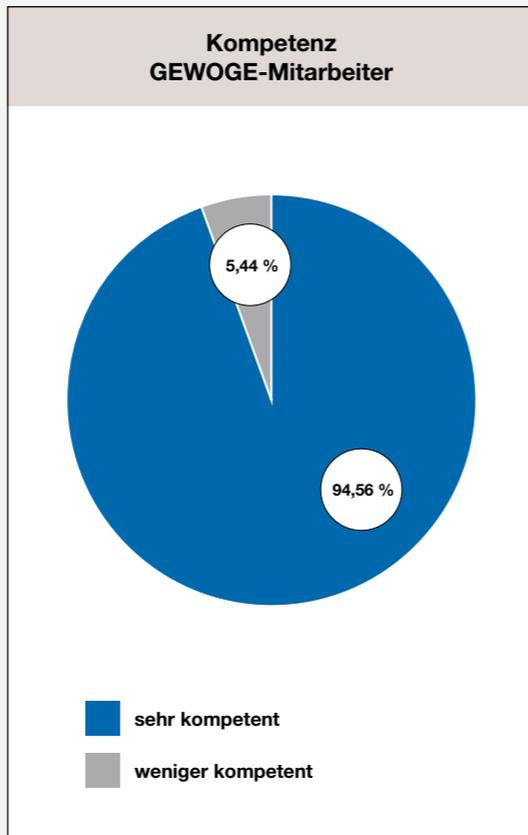
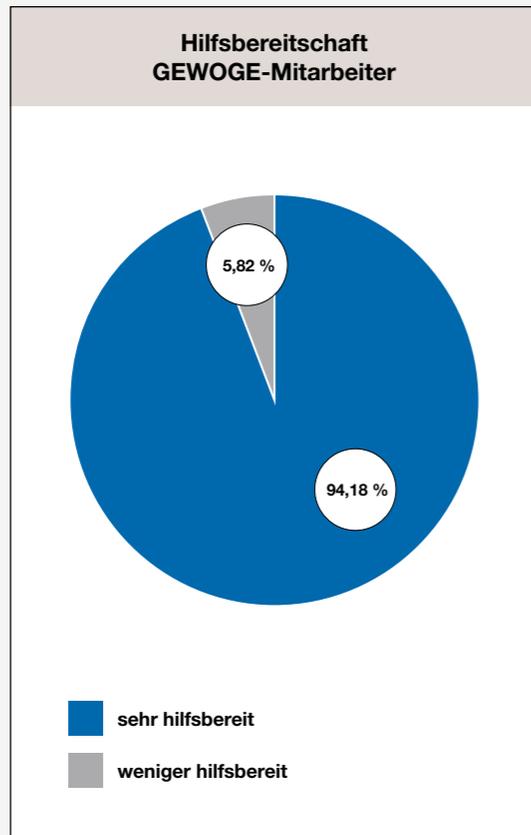


* Hier fühlen wir uns wohl, ...

„weil meine Kinder hier viele Spielkameraden haben.“



Jasmin Lontro Silva mit ihren Söhnen und Abteilungsleiterin Cosima Leipertz im Wohnzimmer ihrer Wohnung in der Delyner Straße, Menden





Sponsoring

Wie gewohnt haben wir uns an verschiedenen Aktivitäten aus den Bereichen Kultur, Bildung und Sport in unserer Stadt beteiligt.

Einige Beispiele:

Handball

Der Handballsport hat in unserer Stadt seit jeher große Bedeutung. Die SG Menden Sauerland Wölfe ist hierbei besonders erfolgreich. Gleich drei Mannschaften erlangten in der Saison 2016/2017 die Meisterschaft, zwei stiegen sogar in die dritte Bundesliga auf. Die herausragenden Resultate sind jedoch nur dann möglich, wenn Ehrenamtliche in den Vereinen, die Sportlerinnen und Sportler sowie auch die Sponsoren an einem Strang ziehen. Wir haben den Verein ebenfalls unterstützt.

Fußball

Auch der Fußballsport ist in unserer Stadt sehr stark vertreten. Leider können wir natürlich nicht alle Vereine finanziell unterstützen. Dieses Mal haben wir uns für die DJK Böisperde entschieden und für die A-Jugend neue Trainingsanzüge angeschafft.

*Einer für alle – Alle für einen:
Gerne unterstützen wir heimische Sportvereine.*

Menden Memory

Wir wissen, dass wir in einer sehr lebens- und liebenswerten Stadt leben, in der es eine ganze Menge zu entdecken gibt. Deshalb war es für uns selbstverständlich, uns an einer besonders kreativen Idee der Wirtschaftsförderungs- und Stadtentwicklungsgesellschaft Menden GmbH (WSG) zu beteiligen. Um Jung und Alt unsere Stadt noch ein wenig näher zu bringen, wurde von der WSG ein Memory-Spiel ins Leben gerufen. Insgesamt 30 stadt-bildprägende Bildmotive wurden hierzu ausgewählt, hierunter auch 5 Motive der GEWOGE, unter anderem unser schönes Seniorenzentrum. WSG und GEWOGE wünschen viel Spaß beim spielerischen Erkunden unserer Stadt.

Zeitungspatenschaft

Dank einer von uns übernommenen Zeitungspatenschaft können die Kinder in der Bischof-von-Ketteler-Schule in Lendringsen seit dem Frühjahr 2016 täglich die Westfalenpost lesen. Im Zeitalter von Smartphone und Tablet-PC soll den Kindern das Lesen und das aktuelle Zeitgeschehen wieder ein wenig näher gebracht werden. Neben den beliebten Sport- und Kinderpostseiten zeigen die Kinder auch reges Interesse an tagesaktuellen Nachrichten. Hierbei werden von den Kindern oftmals Fragen aufgeworfen, die im Unterricht ihre Beantwortung finden. Da wir diese Zeitungspatenschaft für besonders wertvoll erachten, werden wir die Kooperation auch im Jahr 2017 fortführen.



*Oben: GEWOGE-Mitarbeiter präsentieren das „Menden-Memory“
Unten: „Lesen macht Spaß“ die Kinder der Bischof-von-Ketteler-Schule sind begeistert vom Unterricht in Verbindung mit der Westfalenpost.*



Oben: Gute Stimmung bei der Tagesfahrt am Rhein.
Darunter: Impressionen Balkon- und Gartenwettbewerb.

Mitgliederförderung

GEWOG-Mitgliederfahrt

Im Oktober fand unsere alljährliche Mitgliederfahrt nach Bonn statt. Unter dem Motto „Politik trifft Schifffahrt“ machten sich 50 frohgelaunte Mitglieder zusammen mit Frau Wolgast und Herrn Krippenstapel bereits morgens auf den Weg in die ehemalige Bundeshauptstadt. Nach einem gemeinsamen Frühstück folgte eine interessante Stadtrundfahrt. Bevor es dann am Nachmittag mit dem Ausflugsdampfer den Rhein nach Linz hinab ging, wurde in einem alten Brauhaus, in dem früher auch schon Beethoven zu Gast war, zu Mittag gegessen. Nach einem rundum gelungenen Tag ging es für die fröhliche Reisegruppe am Abend wieder auf den Weg in die Heimat.

Balkon- und Gartenwettbewerb

Der Balkon- und Gartenwettbewerb 2016 erfreute sich bei unseren Mitgliedern erneut großer Beliebtheit. Zahlreiche Balkone und Gärten präsentierten sich in voller Blütenpracht. Die schönsten Sommerblumen ließen Bewohner, Passanten und das GEWOG-Team staunen. Unsere Jury hat alle Teilnehmer des Wettbewerbes besucht und anschließend die Prämierung vorgenommen. Allen Teilnehmern ein herzliches „Danke schön“.

Senioren-Weihnachtsfeier

Im Dezember war es bereits wieder so weit. Wie in jedem Jahr haben wir unsere Senioren zu einer Weihnachtsfeier in unser GEWOG-Seniorenzentrum eingeladen. Es wurde gemeinsam gesungen, gelacht und geschlemmt. Einer der Höhepunkte war sicherlich der Auftritt des Mendener Meisterchores amante della musica. Volks- und Weihnachtslieder, aber auch amüsante Geschichten wurden vorgetragen. Auch der Nikolaus durfte natürlich nicht fehlen. Nach der traditionellen Weihnachtsgeschichte wurden die zufriedenen Gäste beschenkt. Ein rundum gelungener Vorweihnachtsabend.

Ehrung unserer GEWOG-Jubilare

Wie in jedem Jahr ehrten wir im Rahmen unserer jährlich stattfindenden Mitgliederversammlung wieder ganz besonders treue Mitglieder. Für ihre 50-jährige Mitgliedschaft und ihre Verbundenheit zu unserer Genossenschaft bedankte sich Herr Krippenstapel bei Eberhard Grimm, Gerhard Fuhrmann, Adolf Lange, Reinhard Dreger, Hans-Heinrich Tiedtke und Karl-Heinz Homberg.



Oben: Besinnliches Zusammensein auf der GEWOG-Senioren-Weihnachtsfeier.
Unten: Die Jubilare, zum Teil mit den Ehefrauen.

Bericht des Aufsichtsrates



Der GEWOG-Verband und Aufsichtsrat in der aktuellen Zusammensetzung.

Im Geschäftsjahr 2016 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Er ist durch den Vorstand regelmäßig über die Lage und Entwicklung der Genossenschaft unterrichtet worden und ist seiner gesetzlichen Aufgabe, den Vorstand der Genossenschaft zu beraten und zu

überwachen, nachgekommen. Er ist im Berichtsjahr zu insgesamt 4 Sitzungen zusammengetreten. Neben der Analyse der laufenden Geschäftsentwicklung wurden einzelne Geschäftsvorgänge, die aufgrund gesetzlicher oder satzungsmäßiger Bestimmung der Zustimmung des Aufsichtsrates bedürfen, geprüft, beraten und entschieden.

Die Beratungen erstreckten sich sowohl auf die wirtschaftliche Lage der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft im Hönnetal eG und deren Tochtergesellschaft als auch auf die langfristigen Perspektiven der Unternehmensgruppe.

Bei allen Entscheidungen war es für die Aufsichtsratsmitglieder 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 2016 unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichtes. Der Aufsichtsrat hat durch seinen Prüfungsausschuss den Jahresabschluss und den Lagebericht sowie den Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung geprüft. An der Sitzung des Aufsichtsrates am 20.07.2017 hat ein Vertreter des Verbandes teilgenommen, um über die Ergebnisse der Prüfung ausführlich zu berichten.

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. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016 zuzustimmen und unter Billigung der Vorwegzuweisung von 1.250.000,00 € den Vorschlag über die Gewinnverwendung anzunehmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Das Aufsichtsratsmitglied Matthias Humpert schied im Geschäftsjahr 2016 turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Er wurde in der Mitgliederversammlung vom 29. September 2016 erneut für 3 Jahre gewählt.

Der Aufsichtsrat spricht den Aufsichtsratsmitgliedern, dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und Einsatz im Dienste der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Menden, im Juli 2017

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates
Dirk Rinsche**



Die Genossenschaft

Sitz	Lendringser Platz 1, 58710 Menden Telefon 02373/9890-0, www.gewoge-menden.de
Gründung	28. April 1899
Genossenschaftsregister	Eintragung am 5. Mai 1899 beim Amtsgericht Menden, fortgeführt beim Amtsgericht Arnsberg unter Nr. 163
Prüfungsverband	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Organe

Die Mitgliederversammlung	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
Der Aufsichtsrat	Dirk Rinsche, Rechtsanwalt und Notar, Vorsitzender Hubert Flöper, Wohnungswirtschaftler a. D., stellv. Vorsitzender Annette Fischer-Kaulitzki, BA., Wohnungswirtschaftlerin Cornelia Walther, Personalfachkauffrau Matthias Humpert, Dipl.-Kfm., Wirtschaftsprüfer und Steuerberater
Der Vorstand	Steffen Krippenstapel, Dipl.-Kfm. (FH) – geschäftsführend – Brigitta Erdem, Dipl.-Verwaltungswirtin – ehrenamtlich – Joachim Paul, Geschäftsführer – ehrenamtlich –



www.gewoge-menden.de