Gartenstadt Hüttenau

GESCHÄFTSBERICHT 2016

Gartenstadt Hüttenau eG im Überblick

		2013	2014	2015	2016
Bilanzsumme	T€	44.669	44.937	44.434	45.925
Sachanlagevermögen	T€	37.639	39.685	40.929	41.460
Anlagenintensität	%	84,3	88,3	92,1	90,3
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.996	3.265	2.599	1.911
Eigenkapital	T€	12.214	12.722	12.814	13.044
Eigenkapitalquote	%	27,6	28,3	28,8	28,4
Fremdkapital (langfristig)	T€	27.695	28.637	28.631	29.833
Jahresüberschuss	T€	226	419	67	307
Cash-flow	T€	1.355	1.739	1.426	1.754

		2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse					
- aus der Hausbewirtschaftung	T€	6.613	6.793	6.863	7.003
- aus dem Verkauf von Grundstücken	T€	0	2.212	0	566
- aus der Betreuungstätigkeit	T€	68	72	82	87
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	T€	23	24	28	24
Instandhaltungsaufwand	T€	1.341	1.566	1.527	1.330
Zinsaufwand	T€	1.030	1.080	1.032	1.009
Wohnungsbestand	WE	1.137	1.158	1.158	1.158
Mitglieder	Anzahl	2.152	2.147	2.117	2.089
Mitarbeiter	Anzahl	27	27	27	25

Inhaltsverzeichnis

Vorwort Seite 4

Mitgliedschaften Seite 6

Lagebericht Seite 7

Grundlagen der Genossenschaft Seite 7

Rechtliche Gründung
Gerichtlich eingetragen
Gültige Satzung
Zielsetzung und Aufgabenbereich

Organe der Genossenschaft Seite 8

Vertreterversammlung
Aufsichtsrat
Vorstand

Betriebliche Organisation Seite 12

Risikomanagement Seite 13

Gesamtwirtschaftliche Lage Seite 14
Wirtschaftliche Lage Seite 16
Mitgliedschaft Seite 21
Prognose-, Chancen- und Risikobericht Seite 21

Nachtragsbericht Seite 22

Unternehmensbereiche Seite 23

Bestandsbewirtschaftung
Dienstleistungen
Neubau
Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 Seite 40

Bilanz zum 31.12.2016
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.–31.12.2016
Anhang für das Geschäftsjahr 2016

Mitglieder der Vertreterversammlung Seite 51

Vorwort

Der Dank des Vorstands gilt auch in diesem Jahr unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern! Mit Engagement und Motivation haben sie maßgeblich zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen.

Erstmals wird die Stadt Hattingen bei einigen Forschungsinstituten, wie z.B. dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Bonn, oder in der Gemeindemodellrechnung von IT.NRW aus dem Jahr 2015 bei der bundesweiten Typisierung von wachsenden und schrumpfenden Teilräumen Deutschlands dem Segment der wachsenden Wohnungsmärkte mit ihrem Zuwanderungs- und Mietpreisdruck zugeordnet. Diese Einordnung stellt ein durchaus zu beachtendes Novum in der Analyse unserer Stadt dar, die Entwicklung ist positiv und für die Zukunft vielversprechend!
Und schon wird landauf - landab wieder die Frage gestellt: Haben wir ausreichend Wohnraum, müsste nicht mehr gebaut werden, aber vor allem: Gibt es noch genügend bezahlbaren Wohnraum?
Letztere Fragestellung ist bemerkenswert! Denn wir erinnern uns noch genau an das Jahrzehnt nach der Jahrtausendwende, als die Wohnung nur noch Wirtschaftsgut war. Es herrschte die Auffassung, es sei alles gebaut und man brauche keine Neubauaktivitäten mehr. Der Leerstand in Ostdeutschland beherrschte die wohnungspolitischen Vorstellungen, man stellte insbesondere öffentliche Unternehmen in Frage und viele Städte verkauften das kommunale Tafelsilber. Mitsamt all der Sozialwohnungen im Portfolio. Parallel hierzu wurden öffentliche Fördermittel gestrichen, die Relevanz der mit den Fördermitteln für den sozialen Wohnungsbau befassten Ministerien und Banken nahm rapide ab.
Bereits Mitte der neunziger Jahre wurden die bauenergetischen Anforderungen aus Klimaschutzgründen erheblich verschärft. Eine langfristige Betrachtung von Datenreihen bzgl. Wohnungsbaukosten offenbart: In den meisten Jahren stiegen die Kosten für die Errichtung neuer Wohnungen um weniger als ein Prozent. Es gibt jedoch Ausnahmen - und zwar immer nach jenen Jahren, in denen die Energieeinsparverordnung (EnEV) verschärft wurde. Jede Verschärfung der Energieeinsparverordnung hat die Baukosten überproportional verteuert.
Zwei Drittel (!) der seit dem Jahr 2000 erfolgten erheblichen Kostensteigerungen sind eine direkte Folge der EnEV. Mit Folgen für die Rentabilität des Bauens. Wir können heute ein durchschnittliches Mehrfamilienhaus erst bei einer Mindestkaltmiete von rd. € 10,00 pro m² kostendeckend errichten.
In den letzten Jahren hingegen fokussiert sich die wohnungswirtschaftliche Debatte auf die großen und vor allem wachsenden Städte und deren Zuwanderungsproblematik. Und aus beidem, den bereits jahrzehntelang währenden Zuspitzungen bei den energetischen Auflagen und dem gestiegenen Nachfragedruck in den Städten, resultiert die Wahrnehmung einer Überteuerung von Wohnraum. Und es wundert nicht, dass die Wohnung heute wieder nahezu ausschließlich als Sozialgut gesehen wird - und gegen Miethaie Mietpreisbremsen gezogen werden müssen. Dabei hat die Verteuerung von Wohnraum und die Verknappung von Sozialwohnungen maßgeblich und vor allem die Politik zu vertreten.
In der abgelaufenen Legislaturperiode in NRW hat das Land endlich – nach jahrzehntelangen Diskussionen - die Förderkonditionen sukzessive deutlich verbessert, zuletzt durch eine Erhöhung der Fördersätze um 7% und die Anhebung von Tilgungsnachlässen auf die Grundpauschale um 35%. Und die Frage, wie sich genügend bezahlbarer Wohnraum für die Haushalte mit geringer Kaufkraft schaffen und erhalten lässt, bestimmte den Wahlkampf in NRW und auch den Bundestagswahlkampf in diesem Jahr.
Eine Antwort hierauf: Die Einführung von Quoten, die bei jedem Neubauvorhaben die Errichtung eines Anteils an öffentlich geförderten Wohnungen zwingend vorsehen.
Auch in Hattingen ist die Einführung einer derartigen Quote vorbereitet worden und in der Stadtverordnetenversammlung am 06.07.2017 wurde beschlossen, einen Richtwert von 25% für öffentlich geförderten Wohnungsbau bei konkreten Bauvorhaben, Grundstücksverkäufen und im Bauleitplanverfahren festzulegen. Die Stadtverwaltung stellt einen zunehmenden Bedarf an sozialem Wohnungsbau fest, begründet dies damit, dass „der Bestand an öffentlich geförderten Mietwohnungen seit 1998 um über 60% gesunken sei“ und sich die Anzahl der derzeitigen noch 1.360 Sozialwohnungen bis zum Jahresende 2025 etwa halbieren würde – überwiegend bedingt durch vorzeitige Mittelrückzahlung. Diese Zahlen lassen sich auch für unser Unternehmen ähnlich bestätigen. Im Jahr 1998 betrug der Bestand an Sozialwohnungen bei der Gartenstadt Hüttenau eG noch 476 Wohnungen (40%), 2015 waren es noch 150 (13%) - ein Rückgang um 68%. Im Jahr 2025 werden die öffentlich geförderten Wohnungen nur noch etwas mehr als ein Zehntel am gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft betragen.
Es stellt sich bei diesen Zahlen anscheinend aber niemand die Frage, warum Investoren in den letzten Jahrzehnten den Bau öffentlich geförderter Wohnungen ganz

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern, Geschäftspartnern sowie den Mitgliedern von Vertreterversammlung und Aufsichtsrat für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im Jahr 2016.

offensichtlich gemieden und einen geordneten Rückzug durch die vorzeitige Ablösung von Fördermitteln angetreten haben. Auch unsere Gremien haben sich immer wieder mit Investitionen im sozialen Wohnungsbau und den Förderkonditionen auseinandergesetzt.
Auch wir haben Mittel vorzeitig zurückgegeben (z.B. im Jahr 2015: 1,05 Mio. €).
Die Verbesserung der Förderkonditionen und die Dynamisierung der Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen der II.BV sind sicher notwendige Voraussetzungen für auskömmliche Investitionen in die Zukunft. Aber sind diese auch hinreichend?
Investoren erlebten, dass Eingangsvoraussetzungen für Sozialwohnungen, z.B. die Höhe des Haushaltseinkommens, über Jahrzehnte verschärft wurden, dass angemessene Mietanhebungen nach Modernisierung verweigert wurden, durch die Fehlbelegerabgabe einer Ghettoisierung Vorschub geleistet wurde.
Heute müssen wir verwundert feststellen, dass ein Teil unserer öffentlich geförderten Wohnungsbestände zu groß oder zu teuer sind für die Pauschalen der Jobcenter, weil Wohnungen für die Sozialhilfeempfänger in Preis und Größe angemessen sein müssen. Was angemessen ist, bestimmt das zuständige Jobcenter. Die Größe einer Wohnung ist vor allem wegen der relativ zu den Mieten erheblich gestiegenen Betriebs- und Nebenkosten relevant.
Allein die Grundsteuer als kommunale Abgabe hat sich bei der Gartenstadt Hüttenau eG in den letzten beiden Jahren um T€ 130 bzw. rd. 60% (!) erhöht. Das möchte die öffentliche Hand selbst nicht bezahlen müssen mit der Folge, dass dann auch einmal eine Sozialwohnung leer steht, weil sie nach den Pauschalen (wohlgemerkt: denen des Jobcenters) um 1,5 m² zu groß ist.
Und unsere Sozialwohnungen stehen auch leer, weil wir verpflichtet werden, volle drei Monate nach einem Mieter zu suchen. Eine derart lange Anschlussvermietung weisen bei uns sonst nur Wohnungen auf, die umfassend saniert und modernisiert werden. Und falls wir dann einen Sozialmieter finden, darf dieser die Wohnung nicht anmieten, weil sie zu groß und zu teuer ist. Wer glaubt, der Bau von öffentlich geförderten Sozialwohnungen rechne sich, sollte einmal solche Leerstandskosten gegenrechnen.
Das Misstrauen in die Verlässlichkeit und Kontinuität der von der Politik bestimmten, investiven Rahmenbedingungen, denen man sich über Jahrzehnte aussetzen muss, ist nach wie vor begründet.
Wir sind nach diesen Erfahrungen der Auffassung, dass die sog. Subjektförderung der mit Abstand treffsicherste Förderweg ist. Der Zahlung von Wohngeld und ähnlichen Transfers an die bedürftigen Bevölkerungsgruppen ist der Vorrang einzuräumen.
Es wird gerne übersehen, wieviel Wohnungssuchende mit Wohnberechtigungsschein in freifinanzierten Wohnungen, auch bei der Gartenstadt Hüttenau eG, bereits eine adäquate und preiswerte Unterkunft gefunden haben – nur nicht im Neubau! Vollständig bezahlt vom Jobcenter.
So werden Mieten in 78 Wohneinheiten in unserem nicht geförderten Wohnungsbestand vom Jobcenter finanziert (immerhin fast 7%). Dagegen werden nur 3% vom Jobcenter für Mieter in unseren (älteren) Sozialwohnungen bezahlt. Die frei finanzierten Wohnungsquartiere sind durchmischt, niemand kann erkennen, wer in diesen funktionierenden Stadtteilen Transferzahlungen erhält und wer nicht.
Die Objektförderung ist der langsamste und teuerste Weg, genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.
Mit dem Zwangsmittel des verpflichtenden anteiligen Baus von Sozialwohnungen wird -nach den energetischen Auflagen - erneut massiv die Autonomie der Unternehmen beschnitten. Es bleibt problematisch, wenn der Staat per Zwang direkt in die Geschäftspolitik von Unternehmen eingreift und gleichzeitig Hauptverantwortlicher dafür ist, dass der soziale Wohnungsbau zum Erliegen kommt.
Der Vorstand der Gartenstadt Hüttenau eG lehnt eine Quotenregelung ab!
Wenn sich Sozialwohnungen nicht rechnen, müssen sie quersubventioniert werden. Damit fällt das mittlere Segment weg. Von der zwingenden Quote profitieren dann die Bedürftigsten an den teuersten Standorten und die Gutverdiener! Denn wenn sich Sozialwohnungen nicht rechnen, muss das trotzdem jemand bezahlen - das können nur die Gutverdiener durch Quersubventionierung. Das bedeutet aber, dass die Bezieher kleiner und mittlerer Einkommen, die vielleicht so gerade eben nicht in den Genuss von Wohnungsbaufördermitteln kommen, im Wohnungsneubau der nächsten Jahre leer ausgehen werden. Weil sie sich diese neuen Wohnungen - im Gegensatz zu den Sozialhilfeempfängern - nicht leisten können. Und das gilt dann eben auch für Hattingen.

Hattingen, 27. April 2017
Für den Vorstand
Roland Himmel

Mitgliedschaften

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

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 157
14177 Berlin

Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerkes
der Wohnungswirtschaft e.V.
Springorumallee 20
44795 Bochum

Verein Wohnen in Genossenschaften e.V.
Rudolfstraße 2
48143 Münster

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
Heinrichstraße 169
40239 Düsseldorf

DESWOS
(Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.)
Bismarckstraße 7
50672 Köln

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen des
Ennepe-Ruhr-Kreises
Lohernockenstraße 28,
58256 Ennepetal

Arbeitsgemeinschaft Wittener Wohnungsunternehmen
Dieckhoffsfeld 1
58452 Witten

Verband bergbaugeschädigter Haus- und
Grundeigentümer e.V.
Resser Weg 14
45699 Herten

Förderverein Industriemuseum Henrichshütte e.V.
Werksstraße 25
45527 Hattingen

BVI Bundesfachverband der Immobilienverwalter e.V.
Littenstr. 10
D-10179 Berlin

Rechtliche Gründung

31. Oktober 1909

Gerichtlich eingetragen

Die Genossenschaft wird im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Essen mit der Registernummer 347 geführt.

Gültige Satzung

Durch Beschluss der Vertreterversammlung vom 16.06.2011 wurde die geltende Satzung durch eine neu gefasste ersetzt, die am 08.11.2011 in Kraft trat.

Zielsetzung und Aufgabenbereich

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaues und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind zulässig.

Mitglieder der Vertreterversammlung

Vertreterversammlung

Durch Beschluss der Mitgliederversammlung wurde mit Wirkung ab 01.01.1991 die Vertreterversammlung eingeführt.

Seitdem werden die von den Mitgliedern gewählten Vertreter zu den jährlichen Vertreterversammlungen eingeladen.
Die Mitglieder nehmen so in indirekter Form die ihnen nach der Satzung zustehenden Mitbestimmungsrechte wahr. Unter anderem wählen die Vertreter den Aufsichtsrat und entscheiden über die Gewinnverwendung, die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie über die Änderung von Satzung und Wahlordnung.

Die Mitglieder wählen im Abstand von fünf Jahren in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl ihre ehrenamtlichen Vertreter.

Es werden je 40 Mitglieder ein Vertreter sowie Ersatzvertreter gewählt. Nähere Be stim mungen über das Wahlverfahren einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses werden in der Wahlordnung getroffen. Die Wahlen zur Vertreterversammlung wurden am 27.11.2014 durchgeführt. Die Wahlperiode der Vertreter begann mit Ablauf der Vertreterversammlung 2015 und endet mit Ablauf der Vertreterversammlung im Jahr 2020.
Die Vertreterversammlung tritt einmal jährlich zusammen. An der ordentlichen Vertreterversammlung am 9.06.2016 nahmen 30 von 58 stimmberechtigten Vertretern teil.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015 und der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit wurden einstimmig gebilligt und dem Jahresabschluss 2015 sowie dem Gewinnverteilungsvorschlag zugestimmt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2014 wurde angenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Aufsichtsrat

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates sind durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.
Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt. Jährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Er setzte sich im Berichtsjahr aus folgenden Personen zusammen:

	Wahlzeit
Dr. Thomas Bretländer, Hattingen	2018
Jörg Faust, Hattingen	2017
- Vorsitzender -	
Tanja Grimme, Hattingen	2018
Hans-Georg Hasebrink, Hattingen	2019
- Schriftführer -	
Margit Wiegold-Bovermann, Hattingen	2017
Melanie Witte-Lonsing, Hattingen	2019
- stellv. Vorsitzende -	

Frau Witte-Lonsing und Herr Hasebrink wurden auf drei Jahre bestellt.
Frau Wiegold-Bovermann und Herr Faust scheiden im Jahr 2017 turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Wiederwahl ist nach der Satzung möglich.

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2016 sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand durch.
In diesen Sitzungen erstattete der Vorstand umfassend Bericht über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge.
Der Aufsichtsrat konnte dadurch die ihm durch Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben pflichtgemäß und gewissenhaft wahrnehmen und den Vorstand beraten.

Gegenstand der Tagesordnungen waren im wesentlichen folgende Themen:

- Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2014
- Bericht des Vorstands und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2015
- Jahresabschluss und Gewinnverwendung 2015
- Wirtschafts-, Liquiditäts- und Investitionsplan 2016-2021
- Ordentliche Vertreterversammlung / Vertreterwahl 2016
- Vertretertag 2016
- Klausurtagung 2016 zum Thema: Zusätzliche Wohnungs-(neubau-)nachfrage durch Zuwanderung
- Strategie und Möglichkeiten der Genossenschaft
- Unternehmensleitbild „Flüchtlinge“
- Personalangelegenheiten
- Genehmigung von Rechtsgeschäften der Genossenschaft mit Mitgliedern des Aufsichtsrates gemäß § 30 der Satzung
- Grundstücksangelegenheiten
- Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen
- Nutzungskonzept Amtshaus
- Altengerechte Quartiere NRW

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2016 sowie den Geschäftsbericht 2016 mit dem Lagebericht geprüft.

Den Erklärungen im Lagebericht wird zugestimmt. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2016 und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Vorstand zu entlasten und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 118.051,03, unter Billigung einer Vorwegzuweisung in die Ergebnisrücklagen in Höhe von € 188.768,48, wie vom Vorstand vorgeschlagen zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern und den Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Hattingen, 27. April 2017

Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.

Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Wiederwahl ist zulässig. Er setzte sich im Berichtsjahr aus folgenden Personen zusammen:

Himmel, Roland, hauptamtlich
Falk, Friedhelm
Sieverding, Kai

Der Vorstand hat gemäß seiner satzungsmäßigen und rechtlichen Aufgaben 2016 in zehn Sitzungen die notwendigen Beschlüsse für die geschäftliche Tätigkeit der Genossenschaft gefasst.

Im Berichtsjahr waren folgende Personen nach § 42 Absatz 1 Genossen schaftsgesetz zur Prokuristin bestellt:

Schmitz, Andrea

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

2,75 % Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von € 4.291.096,24	€ 118.005,15

Hattingen, 27. April 2017

Der Vorstand

Roland Himmel *Friedhelm Falk* *Kai Sieverding*

Im Geschäftsjahr beschäftigte die Gartenstadt Hüttenau eG:

	Vollbeschäftigte		**Teilzeitbeschäftigte**	
	2015	2016	2015	2016
Kaufmännische Mitarbeiter	6	6	3	3
Auszubildende (kaufmännisch)	1	1	0	0
Technische Mitarbeiter	4	4	0	0
Hauswarte, Sonstige	1	1	12	12

Veränderungen gegenüber 2015 ergaben sich nicht.

Die Gartenstadt Hüttenau eG vergütet die Leistungen der hauptamtlich Beschäftigten gemäß den für die Wohnungswirtschaft geltenden Tarifen.

Zusätzlich wird eine betriebliche Altersversorgung gewährt.

Weitere Sozialleistungen wurden in Absprache mit dem aus drei Mitarbeitern bestehenden Betriebsrat in einer Betriebsvereinbarung geregelt.

Der Personalaufwand für Löhne, Gehälter und Sozialabgaben ist im Berichtszeitraum um 9,1% von T€ 1.046 auf T€ 950 zurückgegangen.

Die Abnahme ist im Wesentlichen auf den Wegfall von Sondereinflüssen aus dem Vorjahr zurückzuführen.

Für 2017 ist eine Zunahme um rd. 4% und damit vor allem die tarifliche Anpassung der Löhne und Gehälter kalkuliert.

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) sowie die Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form so wie zum Datenzugriff (GoBD) stellen erhöhte Anforderungen an die betriebliche Organisation.

Die Gartenstadt Hüttenau eG entspricht diesen Anforderungen durch die Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation und der Geschäftsprozesse in einem Organisationshandbuch.
Hier finden sich einheitlich zusammengestellt Richtlinien (Vertretung, Unterschriften), Arbeits- und Organisationsanweisungen, Stellenplan und -beschreibungen, EDV-Organisation und Betriebsvereinbarungen.

Um die Risiken der Geschäftstätigkeit frühzeitig zu er kennen, zu bewerten und zu minimieren, wurde schrittweise für die einzelnen Unternehmensbereiche ein Frühwarnsystem sowie ein aussagefähiges Berichtswesen eingerichtet. Beobachtungsbereiche und Verantwortlichkeiten wurden festgelegt. Eine regelmäßige Auswertung und Weiterentwicklung finden statt.

Im Bereich der Vermietung unserer Wohnungen werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Für die Miethausbewirtschaftung war eine Wohnungsmarktuntersuchung mit der Definition von Zielgruppen für das Unternehmen durchgeführt worden.
Der Wohnungsmarkt insgesamt sowie auch hier in Hattingen war nachhaltig ab dem Jahr 2015 durch eine deutliche Anzahl von Zuwanderern gekennzeichnet.
Aufgrund dessen haben sich Aufsichtsrat und Vorstand Anfang 2016 in einer Klausurtagung mit folgenden Fragen eingehend beschäftigt:
Wie stellt sich die Zusammenarbeit zwischen Kommune und privaten Akteuren bzgl. Zuwanderung in Hattingen dar?
Wie werden Flüchtlinge bei der Gartenstadt Hüttenau eG wohnlich versorgt? Wird es zukünftig zu einer zusätzlichen Wohnungs(neubau-) nachfrage durch Zuwanderung in Hattingen kommen?
Welche Strategie und Möglichkeiten soll die Genossenschaft verfolgen?
Hierzu hatte die Geschäftsleitung umfangreiches Datenmaterial zusammengetragen und eine Prognose für die kommenden Jahre erarbeitet.

Beratend unterstützt wurden die Gremien durch Rechtsanwalt Frank Staacken, der Aufsichtsrat und Vorstand über den rechtlichen Status, die Unterbringung sowie die Perspektiven von Flüchtlingen in Hattingen unterrichtete und auch das kommunale Engagement und das der ehrenamtlichen Helfer vor Ort beleuchtete.

Das Bauträgergeschäft wird auf der Basis von Marktanalysen und Auswertungen des regionalen Marktes vollzogen. Eigentumsmaßnahmen werden in der Regel erst dann begonnen, wenn bereits ein Teil der geplanten Einheiten veräußert werden konnte.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich neben den Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten der Zinsbindungsfristen zwischen einem Jahr und fünfundzwanzig Jahren.

Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.
Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen wird regelmäßig geprüft, ob Prolongationen auch im Voraus als Forward-Darlehen erfolgen können.

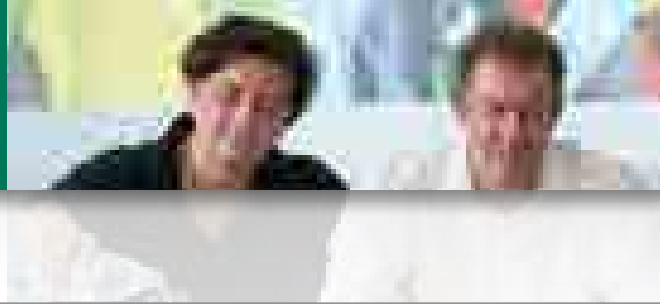
Anfang 2017 wurden - wiederum im Rahmen einer Klausurtagung - die Anforderungen des Datenschutzes nach dem (novellierten) Bundesdatenschutzgesetz und deren Umsetzung bei der Gartenstadt Hüttenau eG sowie Fragen der Datensicherheit und der Risiken der Vernetzung mit dem worldwideweb untersucht.

Die Weltwirtschaft hat sich im Sommer 2016 belebt, nachdem der Produktionsanstieg in der ersten Jahreshälfte 2016 sehr verhalten war. In den fortgeschrittenen Volkswirtschaften hat sich die Produktion inzwischen wieder stärker ausgeweitet und die Konjunktur in den Schwellenländern stabilisiert sich. In der Grundtendenz ist die weltwirtschaftliche Dynamik allerdings nach wie vor geringer als in den Jahren vor der Großen Rezession.
Getragen wird die weltwirtschaftliche Expansion weiterhin vom privaten Konsum. Die Beschäftigung in den USA, im Euroraum und in Japan dürfte weiter spürbar zunehmen, wenngleich der Produktivitätsfortschritt voraussichtlich gering bleiben wird, so dass die Löhne nur allmählich schneller steigen dürften. Zudem fallen die Kaufkraftgewinne durch die niedrigen Ölpreise allmählich weg.

Vor dem Hintergrund der niedrigen Inflationsraten ist die Geldpolitik in den großen Währungsräumen seit längerem ausgesprochen expansiv ausgerichtet, wiewohl in den USA eine Abkehr von dieser Politik und eine stetige Anhebung des Leitzinses durch die Federal Reserve angekündigt wurde.
Von der Finanzpolitik gingen auch 2016 deutlich stützende Effekte auf die Konjunktur aus. Es lassen sich nach wie vor aber Abwärtsrisiken für die Weltkonjunktur erkennen, sodass das Risiko eines wirtschaftlichen Einbruchs auf längere Sicht gestiegen ist.
Für den Euroraum sind zu nennen die Verschuldungsraten einiger Länder in der EU, wie beispielsweise Italiens und Portugals, Probleme des Bankensektors, insb. in Italien, aber auch in Spanien (auf Grund des Türkeiengagements), vor allem aber kann eine Folge der Entscheidung Großbritanniens für einen Austritt aus der EU eine lange Phase der Investitionszurückhaltung sein.
Insgesamt lässt sich weltweit ein Hang zu mehr Protektionismus und abschottenden Strategien in den Wirtschafts- und Finanzpolitiken der Länder wahrnehmen, was im Umkehrschluss die Abnahme kooperativer wirtschaftlicher Zusammenarbeit bedeutet. Das mag sich kurzfrisitig für einzelne Nationen, auch in Wachstumsgrößen, „rechnen“, langfristig führen derartige Strategien zu weniger Wachstum und Wohlstand aller Beteiligter. 2016 ist hiervon allerdings noch wenig zu spüren gewesen, das Bruttoinlandsprodukt im Euroraum wuchs verhalten, die Arbeitslosenquote ist im Euroraum bis zuletzt gesunken.

Die deutsche Wirtschaft befindet sich 2016 weiterhin in einem moderaten Aufschwung. Die gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten waren stärker ausgelastet als im langfristigen Mittel. Getragen wird der Aufschwung insbesondere von der Bauwirtschaft und den Dienstleistungssektoren sowie dem dort stattfindenden kräftigen Beschäftigungsaufbau.
Die stabile Lohnentwicklung und die niedrigen Preissteigerungsraten ließen den privaten Konsum lebhaft expandieren. Aber auch die Konsumausgaben des Staates nahmen 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% zu. Für das Jahr 2017 ist ein Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts von 1,4% zu erwarten (Prognoseintervall -0,1% bis 2,9%). Auch in Deutschland ist Arbeitslosenquote (im Dezember 2016: 5,8% gegenüber Dezember 2015: 6,1%) noch einmal gesunken.

Die Zinsentwicklung zwischen Ende 2015 und Ende 2016 war erneut durchweg negativ. Das niedrige Zinsniveau hatte wiederum klare Auswirkungen auf die Bautätigkeit: von Januar bis November 2016 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 340.000 Wohnungen genehmigt. Das waren 23% oder rund 63.600 Baugenehmigungen für Wohnungen mehr als in den ersten elf Monaten 2015 und bereits 8,5% oder rund 26.700 genehmigte Wohnungen mehr als im gesamten Jahr 2015. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen hatte es in den ersten elf Monaten eines Jahres zuletzt im Jahr 1999 gegeben (403.000). Die im Bundesverband deutsche Immobilienunternehmen (GdW) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen hatten im Jahr 2015 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das waren über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen und hat nach ersten Einschätzungen in 2016 noch einmal zugelegt. Das Investitionsvolumen für den Bau von Wohnungen alleine der GdW-Unternehmen lag 2015 bei knapp 4,2 Mrd. Euro.



Das waren 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Auch dieser Trend wurde in 2016 aller Voraussicht nach fortgesetzt.
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.

Der Geschäftsverlauf in den einzelnen Unternehmensbereichen für das Jahr 2016 ist eingehend auf den Seiten 23 bis 39 des Geschäftsberichts dargestellt.

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fassen die beiden folgenden Tabellen zusammen:

		2013	2014	2015	2016
Bilanzsumme	T€	44.669	44.937	44.434	45.925
Sachanlagevermögen	T€	37.639	39.685	40.929	41.460
Anlagenintensität	%	84,3	88,3	92,1	90,3
Investitionen in Sachanlagen	T€	3.996	3.265	2.599	1.911
Eigenkapital	T€	12.214	12.722	12.814	13.044
Eigenkapitalquote	%	27,6	28,3	28,8	28,4
Fremdkapital (langfristig)	T€	27.695	28.637	28.631	29.833
Jahresüberschuss	T€	226	419	67	307
Cash-flow	T€	1.355	1.739	1.426	1.754

		2013	2014	2015	2016
Umsatzerlöse					
- aus der Hausbewirtschaftung	T€	6.613	6.793	6.863	7.003
- aus dem Verkauf von Grundstücken	T€	0	2.212	0	566
- aus der Betreuungstätigkeit	T€	68	72	82	87
- aus anderen Lieferungen und Leistungen	T€	23	24	28	24
Instandhaltungsaufwand	T€	1.341	1.566	1.527	1.330
Zinsaufwand	T€	1.030	1.080	1.032	1.009
Wohnungsbestand	WE	1.137	1.158	1.158	1.158
Mitglieder	Anzahl	2.152	2.147	2.117	2.089
Mitarbeiter	Anzahl	27	27	27	25

Vermögensstruktur	**31.12.2016**		**31.12.2015**	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	41.494	90,4	40.966	92,2
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.431	9,6	3.468	7,8
Gesamtvermögen	**45.925**	**100,0**	**44.434**	**100,0**

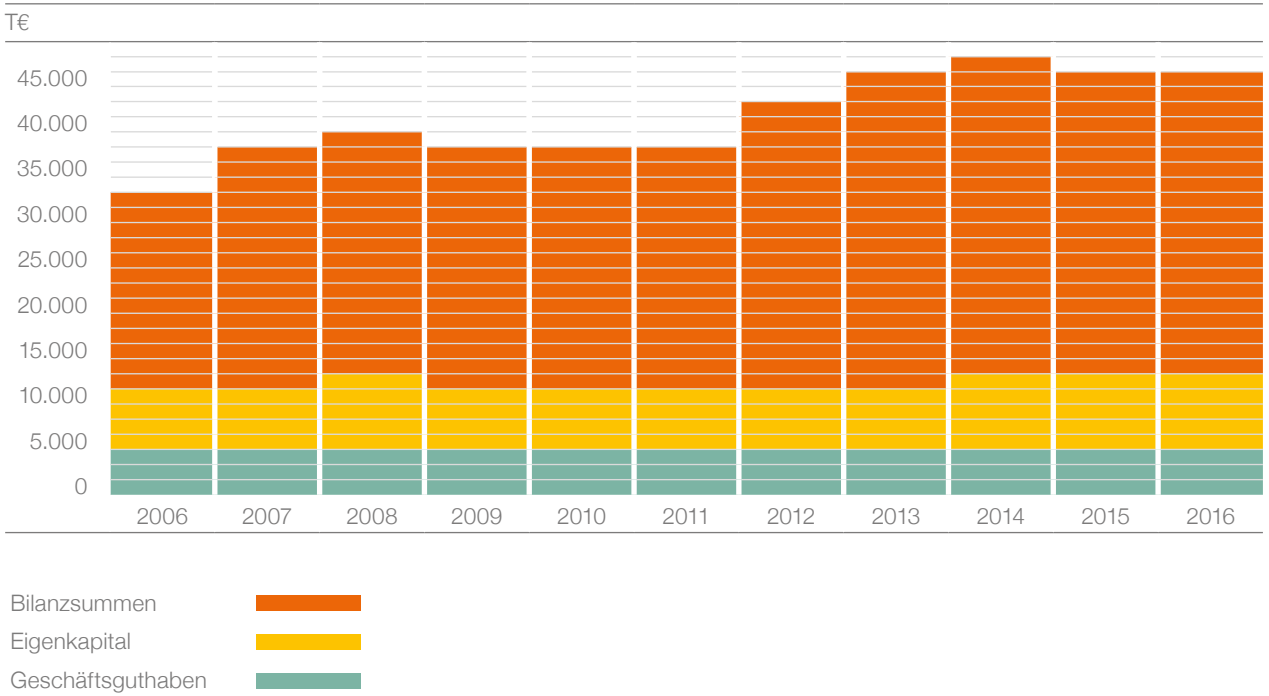
Kapitalstruktur	**31.12.2016**		**31.12.2015**	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	13.044	28,4	12.814	28,8
Rückstellungen	701	1,5	641	1,4
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	32.180	70,1	30.979	69,8
Gesamtkapital	**45.925**	**100,0**	**44.434**	**100,0**

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 29.833 (65,0%) gegenüber T€ 28.631 (64,4%) im Jahr 2015.
Die absolute Veränderung ist durch Darlehenszugänge mit T€ 2.300 sowie durch planmäßige Tilgungen der Dauerfinanzierungsmittel (T€ 1.098) bestimmt.

Das Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 13.044 bzw. 28,4% durch Eigenkapital gedeckt (T€ 12.814 bzw. 28,8%).
Das bilanzmäßige Eigenkapital erhöhte sich durch die Zuführung zu Ergebnisrücklagen (T€ 188) sowie den Zugang bei Geschäftsguthaben (T€ 40). Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung nahm auf Grund des Zugangs bei den Verbindlichkeiten ab.

Insgesamt ist die Vermögenslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Bilanzsummen mit Eigenkapital



Liquiditätslage

Das Unternehmen konnte sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken stets termingerecht erfüllen.

Die Finanzlage ist geordnet.

Bis Ende 2017 errechnet sich ein stichtagsbezogener Liquiditätsüberschuss von T€ 1.178.
Diese Mittel können für geplante zukünftige Maßnahmen eingesetzt werden.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2016 für kurzfristige Überziehungen über bewilligte Kreditlinien von T€ 700.

Der Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel) veränderte sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

	2014	2015	2016
	T€	T€	T€
Jahresüberschuss	419	67	307
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.227	1.369	1.396
Teilschulderlass	-	- 53	-
Veränderung lang-/mittelfristiger Rückstellungen	84	43	51
Cashflow	**1.730**	**1.426**	**1.754**
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.502	1.239	2.149
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 3.261	- 2.614	- 1.923
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	253	5	1.076
Veränderung des Finanzmittelbestands	**- 1.506**	**- 1.370**	**1.302**
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.393	1.887	517
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.887	517	1.819

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 306.773,63.

Die Zunahme des Deckungsbeitrags aus der Hausbewirtschaftung ist vor allem auf höhere Erträge aus Umlagen (T€ 90) sowie auf Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen (T€ 138) und den Rückgang der Instandhaltungskosten (T€ 173) zurückzuführen.
Die Umsatzerlöse aus Vermietung nahmen um T€ 58, die Erlösschmälerungen um T€ 6 zu.

Die Gartenstadt Hüttenau eG berücksichtigte auch 2016 genossenschaftliche und soziale Aspekte, die von der Genossenschaft erhobene Nutzungsgebühr blieb insgesamt hinter der ortsüblichen Vergleichsmiete zurück.

Die auf hohem Niveau befindliche Instandhaltung und Sanierung in den Wohnquartieren erreichte ein Volumen von T€1.330. Pro m²-Wohn- und Nutzfläche und Jahr ergeben sich €15,92.
Hiervon sind für die laufende Instandhaltung und bei Wohnungswechseln im Jahr 2016 zusammen T€ 992 ausgegeben worden.

	2014	2015	2016
Deckungsbeiträge aus	T€	T€	T€
Bau- und Modernisierungstätigkeit	- 139	49	-
Miethausbewirtschaftung	1.418	1.181	1.452
Verkaufstätigkeit	- 343	- 7	34
Betreuungstätigkeit	72	79	82
Insgesamt	**1.694**	**1.302**	**1.568**
Personal- und Sachaufwand	1.279	1.206	1.234
Betriebsergebnis	**415**	**96**	**334**
Finanzergebnis	8	2	-
Neutrales Ergebnis	46	16	21
Ergebnis vor Ertragssteuern	**469**	**114**	**355**
Steuern	50	47	48
Jahresüberschuss	**419**	**67**	**307**

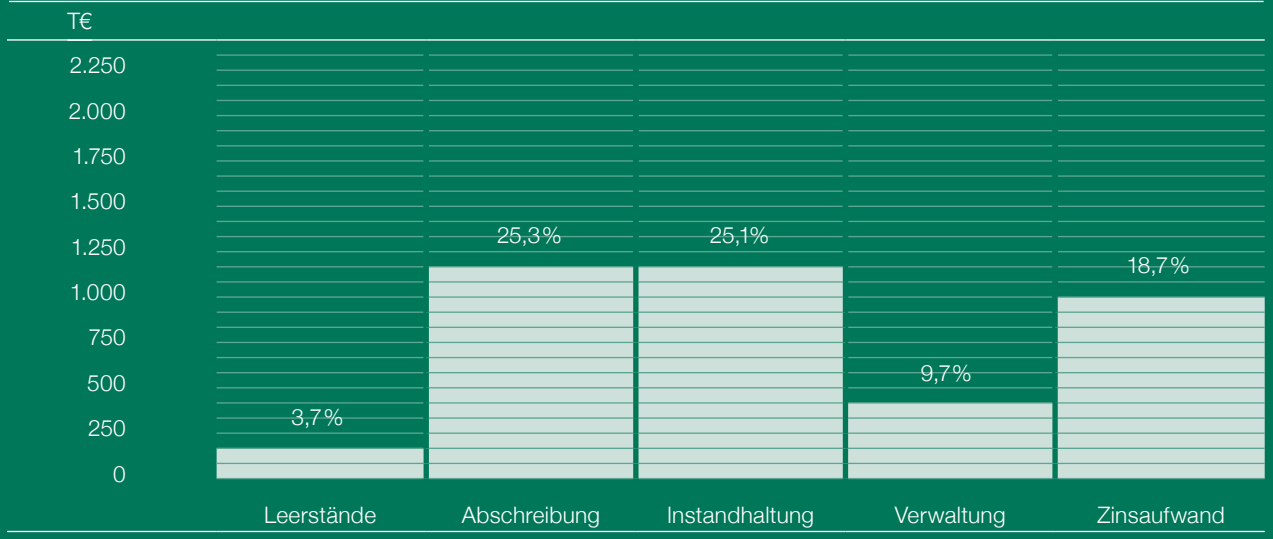
Der Deckungsbeitrag aus der Verkaufstätigkeit ergibt sich im Wesentlichen durch Verkauf von zwei Eigentumswohnungen im Domizil “Lange Horst” sowie durch Planungskosten für die Bebauung an der Bogenstraße 29-47 sowie nachträgliche Herstellungskosten für die Eigentumswohnungen an der Gartenstraße 5.

Die Betreuungstätigkeit hat mit insgesamt T€ 88 zum Ertrag des Unternehmens beigetragen.
Die Genossenschaft war im Geschäftsjahr 2016 Verwalterin für 16 Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 271 Wohnungen und 8 gewerblichen Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.
Im Bereich der kaufmännischen Betreuung für in früheren Jahren von der Genossenschaft erstellte Eigenheime wurden 430 Eigenheimbesitzer mit einem Gebühren auf kommen von T€ 12 betreut.

Der Personal- und Sachaufwand konnte vollständig aus dem Beitrag der Hausbewirtschaftung gedeckt werden.

Das neutrale Ergebnis enthält im Wesentlichen Erträge aus Gestattungen (T€19).

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung in Relation zur Sollmiete



Mitgliedschaft

Am 31.12.2016 gehörten 2.089 Mitglieder mit insgesamt 7.562 Anteilen der Genossenschaft an.

Durch die Gartenstadt Hüttenau eG sind seit der Gründung im Laufe von mehr als 100 Jahren über 800 Eigenheime und Eigentumswohnungen erstellt worden.
Sie wurden an die Mitglieder übereignet.
Noch heute ist eine Vielzahl dieser Eigentümer Mitglied unserer Genossenschaft.

Mitgliederbewegung 2016	Mitglieder	Anteile
Bestand am 31.12.2015	**2.117**	**7.615**
Zugänge		
Beitritte 13 durch Fortsetzung der Erben)	79	195
Zeichnung weiterer Anteile		25
Abgänge		
Übertragung	9	27
Sterbefälle	29	36
Kündigung	62	189
Ausschlüsse	7	21
Bestand am 31.12.2016	**2.089**	**7.562**

Prognose, Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Hinsichtlich des Risikomanagements der Genossenschaft verweisen wir auch auf Seite 13 des Geschäftsberichts.

Die im Geschäftsbericht aufgeführten Maßnahmen zeigen erneut eine erhebliche Investitions- und Modernisierungstätigkeit der Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr. 2016 hat die Genossenschaft die Fassadenerneuerung am Marktplatz in Hattingen-Welper („Thingstraße 11-13“) abgeschlossen, 2017 mit der Sanierung des verbliebenen Gebäudeteils („Thingstraße 15 a/b und 17“) sowie der energetischen Aufwertung und Modernisierung der Außenhülle des Objekts „Im Winkel 2“ in Hattingen-Holthausen baulich begonnen.

An der „Thingstraße 11-13“ (Marktplatz Welper) sind die Mieten zum 01.06.2016 um bis zu 0,60 € je m² - Wohnfläche angehoben worden. Für die in 2017 begonnenen energetischen Sanierungen sind Mietanhebungen in max. gleicher Höhe für Frühjahr 2018 geplant.
Die Gartenstadt Hüttenau eG hat die mit diesen Investitionen verbundenen möglichen Mietanhebungsspielräume, wie bei früheren Maßnahmen ebenfalls, nicht ausgeschöpft und damit nicht in voller Höhe an die Mieter weitergegeben.
An der „Laubergasse 8“ in Hattingen-Blankenstein ist die Kindertagesstätte „Arche Noah“ im Herbst 2016 fertiggestellt und an den Pächter übergeben worden.
Die Kindertagesstätte startet voll ausgelastet, die Anmeldungen übersteigen die zur Verfügung stehenden Plätze.

Der dringende Bedarf an Kindertagesplätzen im Stadtteil Blankenstein wird durch diesen Neubau gemildert, die soziale Infrastruktur wieder deutlich gestärkt. Die für den Neubau eines Mehrfamilienhauses in Hattingen-Mitte am Otto-Wohlgemuth-Weg 5c erforderliche Baugenehmigung wurde 2016 erteilt, mit der Errichtung des Gebäudes ist Anfang 2017 begonnen worden, die Fertigstellung für Mitte 2018 vorgesehen.
Die Genossenschaft geht von einer guten Vermietbarkeit in zentraler Innenstadtlage aus.

Der Deckungsbeitrag aus der Miethausbewirtschaftung hat im abgelaufenen Geschäftsjahr vor allem auf Grund geringerer Aufwendungen für Instandhaltung (T€ 173) und

gestiegenen Mieteinnahmen (T€ 58) zugenommen.
Für das Jahr 2017 erwarten wir trotz wieder höherer geplanter Aufwendungen für die Instandhaltung des Wohnungsbestands einen Deckungsbeitrag in nahezu gleicher Höhe (T€ 1.420). Nach dem Verzicht der Stadt Hattingen auf eine weitere Anhebung des Grundsteuer-Hebesatzes und der Beschränkung auf eine Anhebung in 2015 und 2016 führt die Grundsteuer ab 2017 damit nicht noch ein weiteres Mal zu durchaus für die Mieter spürbaren Steigerungen bei den Betriebskosten.

Erstmals wird die Stadt Hattingen bei einigen Forschungsinstituten, wie z.B. dem Bundesinstitut für Bau-, Stadtund Raumforschung, Bonn, bei der bundesweiten Typisierung von wachsenden und schrumpfenden Teilräumen Deutschlands dem Segment der wachsenden Wohnungsmärkte mit ihrem Zuwanderungs- und Mietpreisdruck zugeordnet. Diese Einordnung auf der Basis der Auswertung mehrerer Entwicklungsindikatoren der letzten fünf Jahre stellt ein durchaus zu beachtendes Novum in der Analyse des südlichen Ruhrgebiets dar. Diese Entwicklung ist positiv und für die Zukunft vielversprechend.
Wir können diese Analyse bestätigen. Die Nachfrage nach unseren Mietwohnungen ist nach wie vor als zufriedenstellend zu bezeichnen.
Ein Grund hierfür liegt nach unserer Auffassung auch darin, dass insbesondere unsere attraktiven Neubauwohnungen sowie der durch langjährige intensive und kontinuierliche Investitionen aufgewertete Wohnungsbestand sich als marktgängig erweisen. Der Vorstand möchte anläßlich dieser Trendumkehr im südlichen Ruhrgebiet betonen, dass die von der Genossenschaft über Jahre verfolgte Strategie der Investition (und hier vor allem der des Rückbaus bei gleichzeitigem, auch nachverdichtetem, Neubau) sich als richtig und zukunftsweisend gezeigt hat. Insbesondere neu errichtete Wohnungen offenbaren eine stabile Vermietung und äußerst geringe Fluktuation.

Dennoch erwarten wir für einzelne Wohnungen weiterhin Vermietungsschwierigkeiten. Die vor allem demografisch bedingte, in den angestammten Quartieren insgesamt hohe Anzahl an Mieterwechseln und damit verbundenen Wohnungsleerstände aufgrund von Modernisierung, werden die Ertragslage in den nächsten Jahren weiterhin belasten. Dies gilt abgeschwächt auch für den Instandhaltungsaufwand bei Mieterwechseln bei nicht langjährigen Mietverträgen. Die mit Leerständen verbundenen Erlösschmälerungen haben sich im Geschäftsjahr 2016 stabilisiert - allerdings noch auf zu hohem Niveau.
Wir sind zuversichtlich, 2017 eine Trendumkehr vollziehen zu können. Für den Ausfall von Kaltmieten ist uns das in 2016 bereits leicht gelungen (-2,5%), dagegen war bei den Betriebskosten (anhebungsbedingt) der Ausfall um 19,4 % höher als im Vorjahr.
Der Vorstand weist im Hinblick auf die durchschnttliche Dauer der Anschlussvermietung darauf hin, dass das für alle Mietinteressenten gleiche, transparente und gerechte Vergabeverfahren der Mietwohnungen nach den Wohnungsvergaberichtlinien der Genossenschaft für das Auswahlverfahren der Interessenten einen höheren zeitlichen Aufwand bedeutet.
Es kann weiterhin von einer stabilen Situation bei der Genossenschaft ausgegangen werden.

Das Bauträgergeschäft hat 2016 abschließend positiv zur Ertragslage beigetragen. Die Fertigstellung weiterer Bauträgermaßnahmen ist in den nächsten zwei Jahren nicht zu erwarten.

Die Dienstleistungen für unsere Mitglieder werden fortgeführt. Wir erwarten für das Jahr 2017 bei der Verwaltung von Wohnungseigentümergemeinschaften erneut einen Zuwachs um 16 Einheiten, bei der Inkassoverwaltung hingegen leicht sinkende sowie für Serviceangebote im Mietwohnungsbereich leicht steigende Umsätze.

Finanzinstrumente werden grundsätzlich unter Beachtung einer größtmöglichen Sicherheit angewandt. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätendarlehen. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird kontinuierlich beobachtet. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Bestandsbewirtschaftung

Grundstücke / Bauland
Die Genossenschaft verfügt noch über folgende zusammenhängende, unbebaute Grund stücksflächen: Unterhalb der Siedlung „Im Winkel“ sind die insgesamt 24.596 m² großen Grundstücke als Bauerwartungsland anzusehen. Es wird erwartet, dass eine Ausweisung zur Bebaubarkeit erfolgt.

„An der Hunsebeck“ in Hattingen-Welper besitzt die Gartenstadt Hüttenau eG eine Grundstücksfläche mit 11.361 m². Hier könnte eine Bebauung vorgesehen werden.

Weiterhin sind an der „Bogenstraße“ durch Neuparzellierung 4.279 m² Grundstücksfläche vorhanden. Derzeit wird für dieses Grundstück ein Bebauungsplan-Verfahren nach §13a BauGB durchgeführt.

Bei weiteren ca. 23.400 m² der unbebauten bzw. unbebaubaren Grundstücke handelt es sich um Waldgelände, Splißparzellen und Wege. Zukünftig sollen weitere Flächen, die nur privaten Anliegern dienen oder öffentlichen Charakter haben, veräußert werden.

Wohnungsbestand

	Anzahl Wohneinheiten	in Prozent
Hattingen-Welper	621	53,6%
Hattingen-Holthausen	268	23,1%
Hattingen-Blankenstein	141	12,2%
Hattingen-Mitte	25	2,1%
Witten-Buchholz	104	9,0%
insgesamt	**1.159**	**100,00%**

	Häuser	Wohn-einheiten	Wohn-Fläche	Gewerbl. Einheiten	Nutz-fläche	Garagen	Stell-plätze
Altbauten bis 20.06.1948 erstellt	6	28	1.795,57	7	472,30	5	0
Neubauten ab 21.06.1948 erstellt	190	1.131	76.208,39	17	5.021,30	447	100
insgesamt	**196**	**1.159**	**78.003,96**	**24**	**5.493,60**	**452**	**100**

Die Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungskosten haben einschließlich der Maßnahmen, die durch Versicherungen entschädigt wurden bzw. den Mietern direkt zuordenbar waren, im Geschäftsjahr 2016 insgesamt T€ 1.330 betragen.

Bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche wurden € 15,92 (2015: € 18,46) je m² aufgewandt.
Die Instandsetzungstätigkeit der Gartenstadt Hüttenau eG ist im Berichtsjahr neben der

- laufenden Instandhaltung mit T€ 506,
- durch Aufwendungen aufgrund von Wohnungswechseln (T€ 486),
- durch Investitionen in Zugangs- und Außenbereichen sowie Außenanlagen und Garagen (T€ 84),
- durch Erneuerung von Treppenanlagen und Heizzentralen (T€ 36),
- Abwasserkanälen, Fenstern, Aufzügen und Dächern (T€ 168),
- durch Erneuerung und Sanierung von Balkonen (T€ 6),
- durch Maßnahmen des Brandschutzes (T€ 4) sowie
- durch Fassadenarbeiten (T€ 40)

geprägt gewesen.

Der nicht aktivierungsfähige Aufwand für die nachhaltige Verbesserung der wohnlichen Versorgung unserer Mitglieder sowie die laufende Instandhaltung übersteigen damit auch im Jahr 2016 die in der Miete gemäß Zweiter Berechnungsverordnung kalkulierten Pauschalen für Instandhaltung für den gesamten Wohnungsbestand von rd. T€ 1.153 um T€ 177 (+ 15%).

Für das Jahr 2017 sind Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung von T€ 1.365 vorgesehen.
Sie betreffen neben der laufenden Instandhaltung und der Sanierung der Wohnungen nach Wohnungswechseln (mit insg. T€ 1.050 veranschlagt) vor allem

- die Erneuerung von Fassaden (T€ 58),
- von Aufzugsanlagen und Abwasserkanälen (T€ 22),
- den Einbau von Heizzentralen und die Erneuerung von Fenstern und Dächern (T€ 110) sowie
- die Sanierung bzw. Erneuerung von Balkonen, Eingangsbereichen, Außenanlagen und Garagen (T€ 121).

Die Leistungen des Regiebetriebs sind in diesen Kosten noch nicht enthalten.

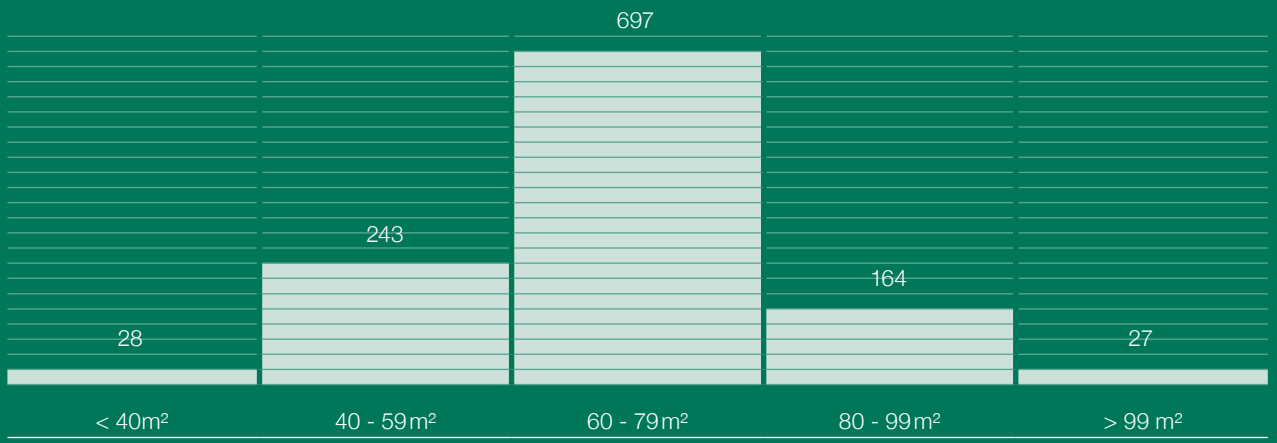
Die Genossenschaft dokumentiert damit, dass erhebliche Anstrengungen unternommen werden, um den Wohnungsbestand auf hohem Niveau zu halten.

Durch Investitionen in den Erhalt und die Erneuerung bleiben die Wohnungen auf Dauer für ihre Mitglieder und kommende Generationen attraktiv.

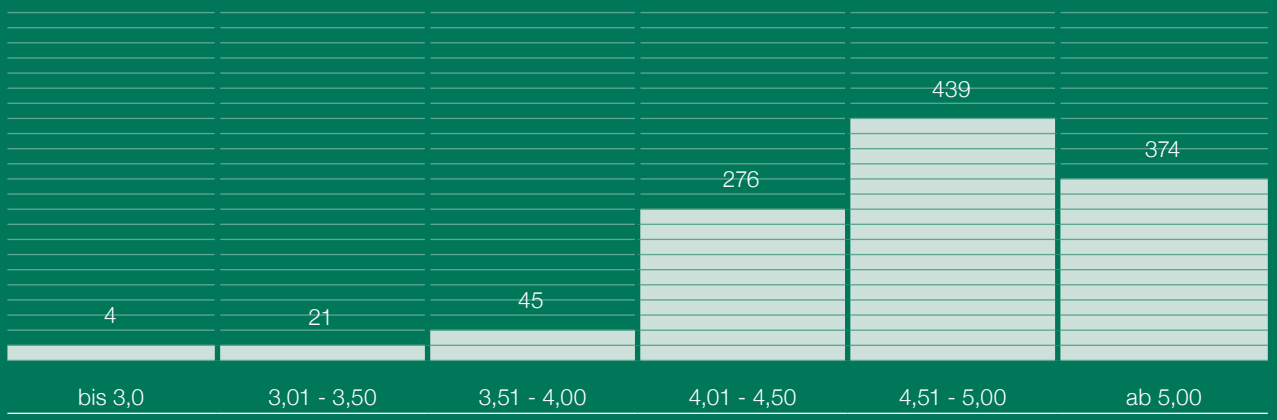
	Anzahl Wohnungen	in Prozent
Lage, Größe bzw. Ausstattung der Wohnung	3	4,4%
Preis der Wohnung	0	0,0%
Sterbefälle	8	11,8%
Umzug in ein Alten-bzw. Pflegeheim	12	17,6%
Änderung des Familienstandes	4	5,9%
Erwerb von Eigentum	3	4,4%
Räumungsklagen, fristlose Kündigungen	4	5,9%
Wechsel des Wohnortes bzw. Arbeitsplatzes	3	4,4%
Objektverkauf, Abriss, Modernisierung	0	0,0%
Sonstige Gründe bzw. ohne Angaben	25	36,8%
Wohnungstausch	6	8,8%
insgesamt	**68**	**100,00%**

	Anzahl Wohnungen	bezogen auf den Wohnungsbestand je Stadtteil
Hattingen-Welper	35	5,6%
Hattingen-Holthausen	18	6,7%
Hattingen-Blankenstein	9	6,4%
Hattingen-Mitte	2	8,0%
Witten-Buchholz	4	3,8%
insgesamt	**68**	

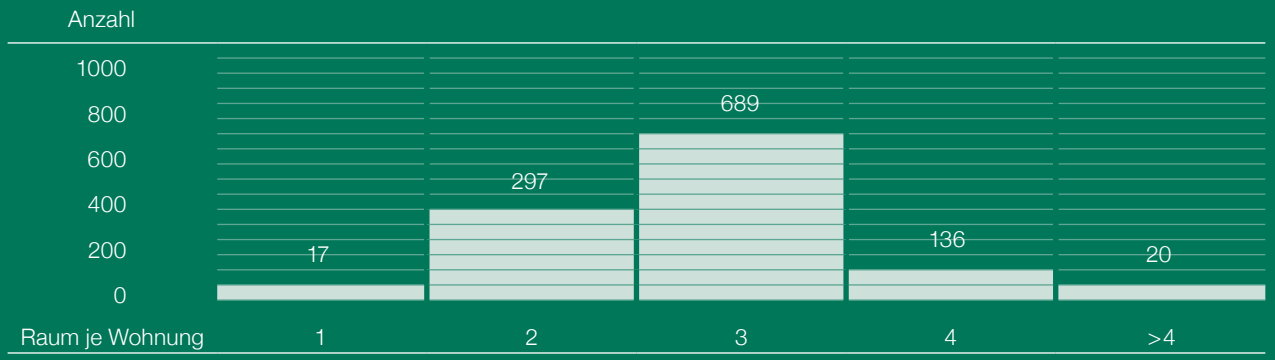
Anzahl Wohnungen je m² - Wohnfläche



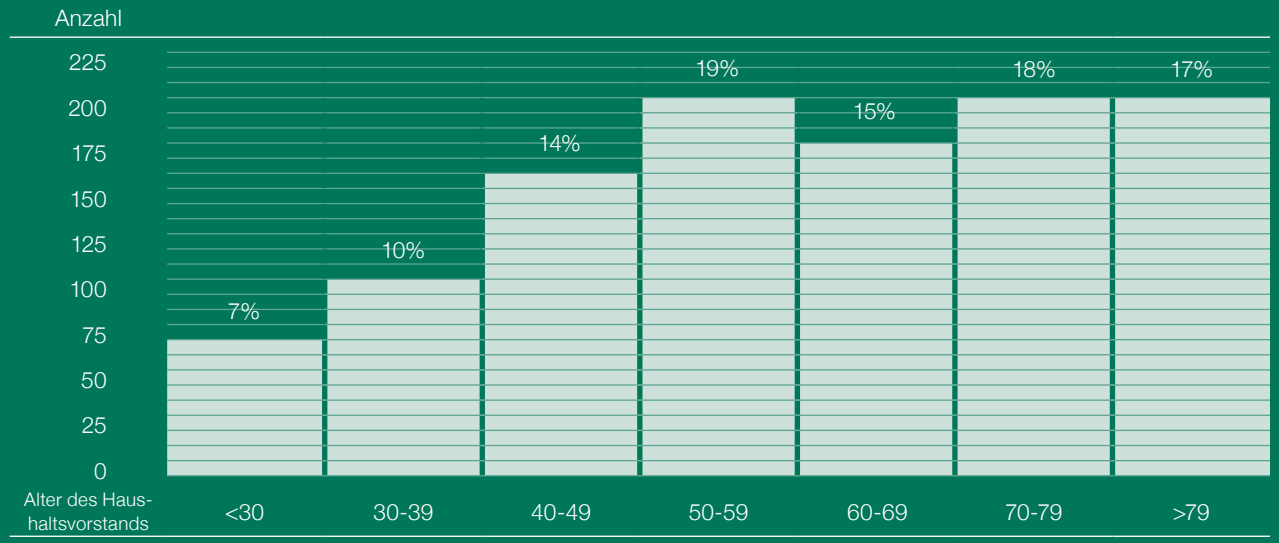
Anzahl Wohnungen je EUR / m² - Wohnfläche und Monat



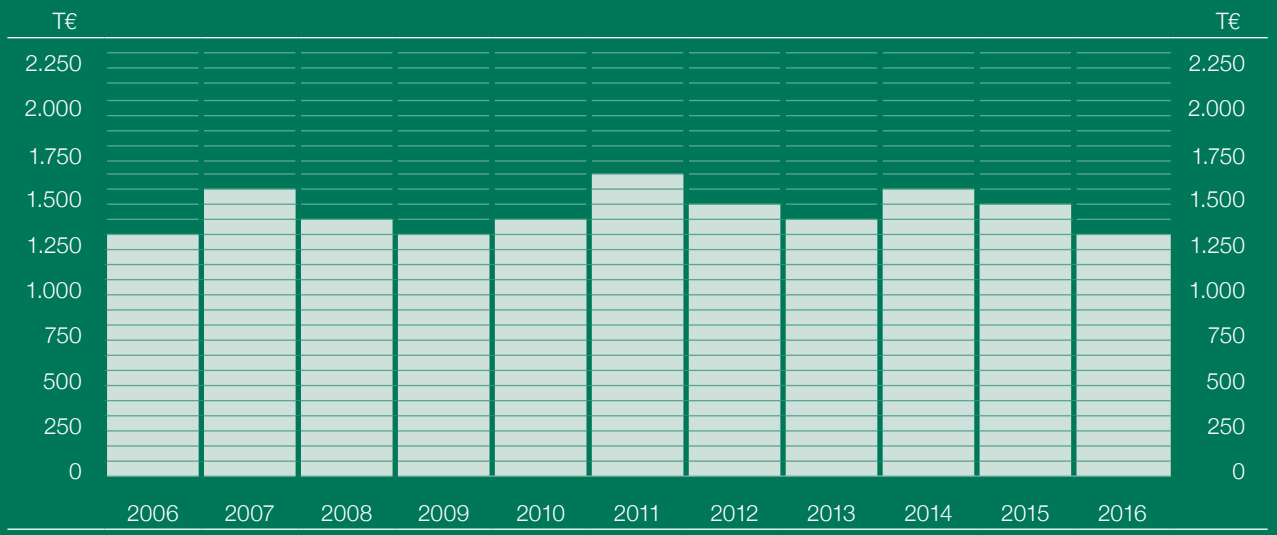
Wohnungen (aufgeteilt nach Räumen)



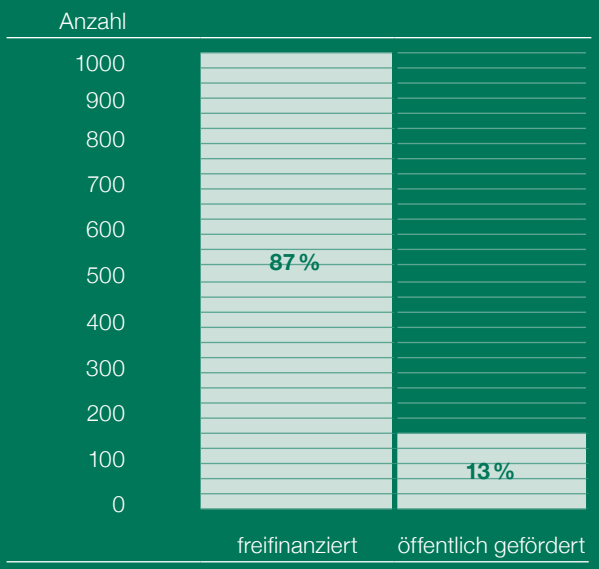
Belegung der Wohnungen (nach Alter)



Instandhaltungsaufwand 2006 - 2016



Wohnungen (nach Finanzierungsart)



Soziale Dienstleistungen

Auch im abgelaufenen Jahr 2016 hat die Genossenschaft immobilienbezogene Dienstleistungen in beachtlichem Umfang angeboten. Unsere Serviceorientierung kommt vor allem bei (zumeist) kostenlosen Dienstleistungen im Bereich der seit mehreren Jahren bestehenden wohnbegleitenden Betreuung zum Ausdruck. Um der stetig wachsenden Nachfrage nach Dienstleistungen „rund um die Immobilie“ zu entsprechen und die Identifikation mit dem genossenschaftlichen Wohnen zu erhöhen, betreuen Birgit Sindern-Steimel und Erika Hohenstein unsere Mitglieder im Bereich „sozialer Dienstleistungen“.

Zu dem von ihnen angebotenen Service gehören u.a.

- die Vermittlung allgemein wohnbegleitender Dienstleistungen,
- Wohnraumberatung und Wohnraumanpassung,
- Umzugshilfen,
- Seniorenbetreuung,
- Schuldnerberatung bei Mietrückständen,
- Hilfestellung bei der Verbesserung der Nachbarschaft und des Wohnumfeldes.

Petra Drepper betreut unsere Mieterinnen und Mieter in der Marxstraße 66 nach dem Konzept des „Betreuten Wohnens“. Wir hoffen, damit gemeinschaftliches Wohnen zu verbessern und unseren älteren Mitgliedernden Verbleib in ihrer vertrauten Umgebung unter Berücksichtigung individueller Lebensansprüche zu ermöglichen.

Verwaltung von Wohneigentum

Die Gartenstadt Hüttenau eG war im Geschäftsjahr 2016 Verwalterin für 16 Wohnungseigentümergemeinschaften mit insgesamt 271 Wohnungen und 8 gewerbliche Einheiten nach dem Wohnungseigentumsgesetz.

Hierzu gehört neben den kaufmännischen Aufgaben und der technischen Verwaltung und Beratung auch die Abhaltung der jährlichen Eigentümerversammlungen.

Zum 01.01.2017 wird eine Wohnungseigentümergemeinschaft mit weiteren 16 Wohneinheiten in die Verwaltung übernommen.

Weiterhin wurden im Berichtsjahr bei 430 Eigenheim-Besitzern für (zum größten Teil in früheren Jahren von der Genossenschaft erstellte) Eigenheime in Hattingen, Witten und Bochum kaufmännische Serviceleistungen ausgeführt.

Die Zahlungen der laufenden Aufwendungen für die Grundstücke und teilweise auch der Kapitaldienst werden von der Gartenstadt Hüttenau eG übernommen.

Die Deckung erfolgt durch monatlich gleiche Überweisungen, die zum Jahresende abgerechnet werden.

Mit dieser Dienstleistung gehen weitere Vergünstigungen einher:

Solange sich das Gebäude in der Betreuung der Gartenstadt Hüttenau eG befindet, besteht ein über die Gebäudeversicherungsbedingungen (VGB 88) hinausgehender Versicherungsschutz zu gegenüber den allgemeinen Tarifen günstigeren Versicherungskonditionen.

Unseren Mitgliedern werden bei Baumärkten und Handwerksfachgeschäften Rabatte gewährt.

Diese Leistungen kommen insbesondere den Eigenheimbesitzern zugute, der Service wird gern in Anspruch genommen.

Servicedienste im eigenen Bestand

Seit einigen Jahren ist der Winterdienst für den gesamten Wohnungsbestand an eine Fremdfirma vergeben.

Wir gehen dabei von der Überlegung aus, dass bereits die Menge der Aufträge den Preis senkt und die Organisation zeitsparender erfolgen kann, weil keine einzelnen Schneepläne und Zuständigkeiten mehr beachtet werden müssen.

Die Mieter bezahlen eine fixe Kostenpauschale, die nicht abgerechnet wird. Der Preis bleibt unverändert, unabhängig von der Einsatzhäufigkeit der Firmen.

Nach heutigem Stand haben insgesamt 160 Häuser der Übernahme der Winterdienstverpflichtung durch die Gartenstadt Hüttenau eG zugestimmt, das bedeutet, dass in 90% der Wohnungen diese Regelung zur Anwendung kommt.

Mit Einstellung einer Reinigungskraft, die ausschließlich Treppenhäuser der Genossenschaft und für von uns verwaltete Wohnungseigentümergemeinschaften (sowie Wohnungen nach Modernisierung) säubert, hat die Gartenstadt Hüttenau eG den Servicegedanken für insbesondere diejenigen Mieterinnen und Mieter weitergeführt, die aus eigener Kraft oder Zeit diesen Verpflichtungen nicht nachkommen können.

Aktuell nehmen insgesamt 86 Haushalte und 4 Gewerbemieter aus unserem Immobilienbestand diesen Service in Anspruch.

Diese Dienstleistungen werden zu Recht als komfortabler Zusatznutzen des Wohnens bei der Genossenschaft angesehen.

Kindergarten „Arche Noah“, Laubergasse 8

Mit Kaufvertrag vom 12.06.2015 hat die Genossenschaft vom Kreiskirchenamt Hagen, Hattingen-Witten und Schwelm an der Laubergasse 8 in Hattingen-Blankenstein ein 2.176 m² großes Grundstück erworben.
Auf diesem Grundstück befand sich zum Zeitpunkt des Erwerbs der asbestbelastete ca. 50 Jahre alte Kindergarten „Arche Noah“.

Mit Mietvertrag vom 16.07.2015 hat sich die Gartenstadt Hüttenau eG gegenüber dem Trägerverbund ev. Tageseinrichtungen für Kinder im ev. Kirchenkreis Hattingen-Witten verpflichtet, nach Abriß der Altsubstanz eine freistehende eingeschossige 3-gruppige Kindertagesstätte zu errichten.

Dieses Gebäude mit einer Grundfläche von 675 m² und einer zu nutzenden Fläche von etwas mehr als 600 m² weist drei Gruppenräume mit Neben- und Schlafräumen, einen Mehrzweckraum sowie weitere Räume für Therapie, Personal usw. auf.

Es handelt sich um einen barrierefreien integrativen Kindergarten, bei dem auch Kinder mit leichten körperlichen Behinderungen aufgenommen werden können. Einzelne Kinder können dabei auch an einen Rollstuhl gebunden sein.

Der Abbruchantrag für den asbestbelasteten vorhandenen Kindergarten „Arche Noah“ wurde im September 2015 gestellt. Nach Erteilung der Abrißgenehmigung konnte dieser noch im Jahr 2015 unter Berücksichtigung der erschwerten Auflagen für die Asbestsanierung abgebrochen werden.

Nach Erteilung der Baugenehmigung am 28.04.2016 wurde mit der Errichtung des neuen Kindergartens begonnen. Die Fertigstellung und Übergabe an den Pächter ist nach nur 6 Monaten Bauzeit am 1. November 2016 erfolgt.

Das Investitionsvolumen für das Gebäude beträgt einschließlich Grundstücksankauf und Baureifmachung rd. 2,15 Mio. €.
Der Mietvertrag ist über 20 Jahre geschlossen mit zwei Verlängerungsoptionen für jeweils 5 Jahre für den Pächter.

Der Bau eines integrativen Kindergartens - insbesondere mit Betreuungsplätzen für Kinder unter 3 Jahren - stellt eine besondere Herausforderung dar und verlangt auch in Detailfragen Fachwissen.
Die Genossenschaft hat sich mit der Beauftragung eines Generalunternehmers, der im gesamten Bundesgebiet seit vielen Jahren Kindergärten und Schulen, aber auch Gebäude des Gesundheitswesens errichtet, dieses Expertenwissen gesichert.

Mit der Einführung des Kinderförderungsgesetzes (KiföG) haben nunmehr Kinder schon ab Vollendung des ersten Lebensjahres bis zum dritten Lebensjahr einen einklagbaren Rechtsanspruch auf frühkindliche Förderung in einer Tageseinrichtung oder in der Kindertagespflege.

Die Gremien der Genossenschaft haben sich zum Ziel gesetzt, diesen Ausbau von Betreuungsangeboten für Kinder im Kindergartenalter vor Ort zu unterstützen und Mittel für Investitionen in die soziale Infrastruktur zur Verfügung zu stellen.

„Otto-Wohlgemuth-Weg 5c“

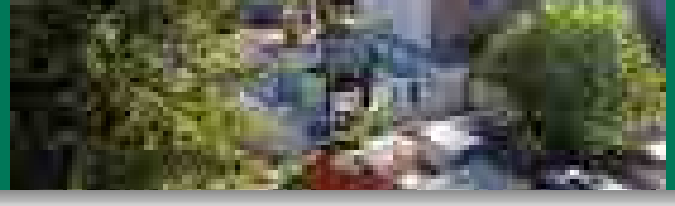
Vorstand und Aufsichtsrat haben beschlossen, ein im Besitz der Gartenstadt Hüttenau eG befindliches Grundstück in zentraler Innenstadtlage von Hattingen mit einem Mehrfamilienhaus zu bebauen.

Auf dem rd. 750 m² großen Grundstück am Otto-Wohlgemuth Weg 5c werden sieben Komfortwohnungen zwischen 68 m² und 86 m² errichtet.
Das Stadthaus wird über sieben Außen-Stellplätze verfügen.

Die Mietwohnungen sind barrierefrei, das Zentrum Hattingens mit seiner historischen Altstadt, das Einkaufszentrum am Reschop sowie die S-Bahn nach Essen in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Die Baugenehmigung wurde am 10.08.2016 erteilt, der erste Spatenstich ist im Januar 2017 erfolgt.

Die Gremien rechnen mit Investitionskosten von € 1,7 Mio. (einschließlich Grundstück).



Als Anlagentechnik sind der Einbau einer Gas-Brennwert-therme mit solarer Warmwasserunterstützung sowie einer effizienten zentralen Zu- und Abluftanlage mit Wärmerück-gewinnung vorgesehen.

Die Wohnfläche beträgt insgesamt rd. 600 m².

„Thingstraße 15-17“, Hattingen-Welper

Die energetische Sanierung und Wertverbesserung der Gebäude am Marktplatz in Welper wird durch den „zweiten Bauabschnitt“, die Überarbeitung der Waschbetonfassaden an den Objekten „Thingstraße 15-17“ fortgesetzt.

Erfolgte der sog. hydraulische Abgleich für die Heizungsanlage aller Wohneinheiten der Thingstraße 11-17 bereits im Jahr 2016, so werden die Fassade einschließlich Balkonoberflächen (wo erforderlich) im Sommer/Herbst 2017 saniert und ein Wärmedämmverbundsystem angehängt. Als erstes werden aber die Fenster erneuert.

Die in die Jahre gekommene Waschbetonfassade wird damit ähnlich der des großen Gebäudekomplexes am Marktplatz grundlegend saniert und neu gestaltet.

Das Gebäude erhält an den Giebelseiten zwei weitere Balkone für die bisher nicht mit einem Freisitz ausgestatteten Eckwohnungen des Dachgeschosses.

„Im Winkel 2“, Hattingen-Holthausen

Ähnlich den Objekten an der „Karlstraße 1-19” wird das große Objekt „Im Winkel 2” geplant.

Es erfolgt im Rahmen der Sanierung der Aussenfassade nicht nur die energetische Verbesserung der Aussenhülle und Dämmung von Kellerdecken und Dach, sondern auch eine ästhetische und optische Aufwertung des weithin sichtbaren, in hoher Hanglage in Hattingen-Holthausen befindlichen Gebäudes.

Dabei werden die jeweils zweiten, kleinen Balkone der Wohnungen geschlossen und als Innenbereich der Wohnfläche zugeschlagen.

Die Maßnahme wird seit dem zweiten Halbjahr 2016 (energetisch) geplant und im Frühjahr 2017 begonnen. Die Fertigstellung soll im Herbst 2017 erfolgen.

Mit der Sanierung und Aufwertung der Aussenhülle des Gebäudes „Im Winkel 2” geht die Sanierung der Garagenvorplätze für das gesamte Wohnquartier „Im Winkel 1-16” einher.

„Thingstraße 11-13“, Hattingen-Welper

Die aus den siebziger Jahren stammende Waschbeton-fassade des großen Gebäudekomplexes am Marktplatz in Welper wurde grundlegend saniert und neu gestaltet.

An die in die Jahre gekommene Waschbetonfassade wurde ein in grau getöntes Wärmedämmverbundsystem angehängt, Kellerdecken wurden gedämmt, Dach und Fenster erneuert.

Die Oberböden der Balkone wurden dort, wo erforderlich überarbeitet.

Insbesondere aber haben alle Betonbrüstungen eine Verkleidung aus schwarzem Glas erhalten, das je nach Lichteinfall stark glänzt und die Umgebung auf den Balkonflächen widerspiegelt.

Mit der Maßnahme wurde Anfang 2015 begonnen, die letzten Arbeiten (Eingangsbereich und Werbeanlage der Genossenschaft) wurden im Frühjahr 2016 abgeschlossen.

Insgesamt wurden rd. 1,3 Mio. € investiert.

Zum 1.06.2016 sind die Mieten um bis zu 0,60 €/m² - Wohnfläche angehoben werden.

Das durch seine Größe überragende und mit Abstand dominierende Gebäude am Marktplatz in Welper setzt heute einen weiteren deutlichen städtebaulichen Akzent im Stadtteil Welper.

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016

Firma: Gartenstadt Hüttenau eG, Hattingen
GnR 347 beim Amtsgericht Essen

Bilanz zum 31.12.2016

AKTIVA	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen		33.176,63	37.201,25
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	37.153.481,22		37.997.222,15
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.470.430,34		1.381.723,27
Grundstücke ohne Bauten	214.610,74		214.610,74
Technische Anlagen	340.912,25		378.052,19
Betriebs- und Geschäftsausstattung	88.389,15		113.807,29
Anlagen im Bau	0,00		695.509,12
Bauvorbereitungskosten	192.660,00	41.460.483,70	148.277,31
Anlagevermögen insgesamt		41.493.660,33	40.966.403,32
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	181.582,13		181.582,13
Bauvorbereitungskosten	45.872,63		16.847,64
Grundstücke mit unfertigen Bauten	0,00		0,00
Grundstücke mit fertigen Bauten	268.925,41		760.968,91
Unfertige Leistungen	1.836.527,80	2.332.907,97	1.727.471,41
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietungen	54.658,35		58.627,57
Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	0,00		0,00
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	17.728,12		5.265,36
Sonstige Vermögensgegenstände	197.933,44	270.319,91	189.208,29
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.819.582,73	517.166,77
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	2.291,74		4.340,61
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	5.819,48	8.111,22	5.818,55
BILANZSUMME		**45.924.582,16**	**44.433.700,56**

Bilanz zum 31.12.2016

Passiva	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	135.289,46		153.158,69
der verbleibenden Mitglieder	4.353.201,79		4.292.764,64
aus gekündigten Geschäftsanteilen	452,77	4.488.944,02	3.336,80
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben:			
€ 6.116,76 (€ 7.768,46)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.523.569,62		1.492.892,26
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 30.677,36 (€ 6.711,29)			
Bauerneuerungsrücklage	3.182.338,58		3.182.338,58
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00 (€ 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	3.731.477,68	8.437.385,88	3.573.386,56
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 158.091,12 (€ 44.773,13)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		100.000,00
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	306.773,63		67.112,87
Einstellungen in (-) / Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	- 188.768,48	118.005,15	- 51.484,42
Eigenkapital insgesamt		13.044.335,05	
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	438.953,00		387.504,00
Steuerrückstellungen	58.165,00		54.271,00
Sonstige Rückstellungen	203.593,78	700.711,78	199.574,78
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.394.290,91		20.859.578,63
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.438.152,07		7.771.590,11
Erhaltene Anzahlungen	1.888.823,91		1.904.592,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.902,84		44.129,09
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.191,82		3.554,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	327.023,98		386.794,06
Sonstige Verbindlichkeiten	76.149,80	32.179.535,33	8.606,58
davon aus Steuern: € 67.559,38 (€ 2.501,63)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 56,93 (€ 0,00)			
BILANZSUMME		**45.924.582,16**	**44.433.700,56**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2016 - 31.12.2016	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.003.321,41		6.863.197,06
aus Verkauf von Grundstücken	566.400,00		0,00
aus Betreuungstätigkeit	87.154,30		81.675,46
aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.268,04	7.681.143,75	28.056,74
Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf			
bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen			
Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 353.962,12	10.663,01
Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		136.168,99	308.570,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.373.696,14		3.415.754,03
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	73.014,86		47.569,19
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.916,69	3.451.627,69	2.654,44
Rohergebnis		4.011.722,93	
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	760.635,96		849.446,44
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	189.300,90	949.936,86	196.089,05
davon für Altersversorgung: € 33.564,65 (€ 86.967,03)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des			
Anlagevermögens und Sachanlagen		1.395.899,42	1.368.916,71
Sonstige betriebliche Aufwendungen		293.603,20	268.465,86
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.338,47	10.687,52
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		1.008.974,59	1.032.293,77
Steuern vom Einkommen und Ertrag		53.356,00	52.281,00
Ergebnis nach Steuern		311.291,33	69.379,83
Sonstige Steuern		4.517,70	2.266,96
Jahresüberschuss		306.773,63	67.112,87
Gewinnvortrag		0,00	100.000,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		188.768,48	51.484,42
BILANZGEWINN		**118.005,15**	**115.628,45**

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2016 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2016 wurden nach den auf Grund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich folgende Veränderungen gegenüber dem Vorjahr:

Die Zwischenergebnisse „Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit“ und „außerordentliches Ergebnis“ wurden gestrichen.

Neu in die Gewinn- und Verlustrechnung aufgenommen wurde die Zwischensumme „Ergebnis nach Steuern“.

Pachterträge wurden aus den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ in die „Umsatzerlöse aus der Hausbewitschaftung“ umgegliedert.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Es handelt sich um EDV-Anwender-Programme. Sie wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 10% und 20% bewertet.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet.
Hierbei wurden Aufwendungen für kaufmännische Eigenleistungen (eigene Verwaltungs leistungen) sowie Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit nicht einbezogen.

Planmäßige Abschreibungen

Die vorhandenen Gebäude wurden je nach Baujahren mit unterschiedlichen Sätzen planmäßig abgeschrieben.

Wohnbauten

Wohngebäude und gemischt genutzte Objekte, die bis zum 31.12.1990 erstellt wurden, werden auf eine Restnutzungsdauer bis zum 01.01.2041 abgeschrieben, diejenigen, die nach dem 31.12.1990 erstellt wurden, zwischen 2,0% und 4% (linear) bzw. gestaffelt degressiv gemäß § 7 Abs. 5 EStG wie folgt:

- Gebäude Thingstraße 9 und Am Stadtmuseum 1, 3, 5, Hattingen: beginnend mit 7%,
- Gebäude Gartenstraße 5a, Hattingen: beginnend mit 5%.

Geschäfts- und andere Bauten

Der Abschreibungssatz für einen ausschließlich gewerblich genutzten Geschäftsbau betrug 3%, andere Bauten wurden linear mit 4,0% abgeschrieben.

Technische Anlagen

Eine Fotovoltaikanlage wurde mit linear 5%, TV-Signal-Aufbereitungs- und Sat-ZF-Anlagen wurden mit linear 10% abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der amtlichen AfA-Tabelle mit 7,69% – 25% jährlich linear abgeschrieben; geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 150 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben, Wirtschaftsgüter zwischen €150 und €1.000 werden nach Summenbildung mit 20% linear abgeschrieben.

Unfertige Leistungen

Hier wurden die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände
Forderungen wurden grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken, die zu den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen, wurde durch Ausbuchung Rechnung getragen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten
Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Zeiten, für die feste Zinskonditionen vereinbart sind, abgeschrieben.

Eigenkapital / Rücklagen
Aus dem Jahresüberschuss von € 306.773,63 erfolgt die Dotierung der gesetzlichen Rücklage mit € 30.677,36 sowie der anderen Ergebnisrücklagen mit € 158.091,12, insgesamt € 188.768,48.
Der Bilanzgewinn errechnet sich dadurch mit € 118.005,15.

Rückstellungen
Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet.
Die Pensionsrückstellung wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrechts modernisierungsgesetzes (BilMoG) in Verbindung mit § 6a EStG nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Renten an passungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 4,10 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 21 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,5 % bzw. 1,75 % zugrunde gelegt.

Verbindlichkeiten
Diese sind zum Erfüllungsbetrag passiviert.
Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

2. Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr:

Es ergaben sich Veränderungen gegenüber dem Vorjahr bei der Bewertung der Pensionsrückstellung.
Die handelsbilanzielle Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung von § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11.03.2016 (Rechnungszins als durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre).
Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und dem des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt € 59.074,00.

Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.836.527,80 noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr: € 1.836.527,80 noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	6.812,05	5.462,69
Sonstige Vermögensgegenstände	90.919,38	80.633,65
Gesamtbetrag	**97.731,43**	**86.096,34**

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

5. Unter „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen	€
a) für unterlassene Instandhaltung	6.070,00
b) für Prüfungskosten	28.500,00
c) für Sanierung von Abwasserleitungen	88.712,78
d) für sonstige Verwaltungskosten	74.241,00
e) für noch abzurechnende Betriebskosten	6.070,00
Gesamtbetrag	**203.593,78**

6. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	948.854,25	823.269,12
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	313.611,46	341.750,55
Erhaltene Anzahlungen	1.888.823,91	1.904.592,21
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.902,84	44.129,09
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.191,82	3.554,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	291.506,21	357.694,81
Sonstige Verbindlichkeiten	76.149,80	8.606,58
Gesamtbetrag	**3.574.040,29**	**3.483.596,48**

7. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr*	1 bis 5 Jahre*	über 5 Jahre*	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.394.290,91	948.854,25	3.441.321,75	18.004.114,91	22.394.290,91	GPR *2
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.438.152,07	313.611,46	1.402.252,53	5.722.288,08	7.438.152,07	GPR *2
Erhaltene Anzahlungen	1.888.823,91	1.888.823,91	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	51.902,84	51.902,84	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	3.191,82	3.191,82	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	327.023,98	291.506,21	35.517,77	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	76.149,80	76.149,80	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	**32.179.535,33**	**3.574.040,29**	**4.879.092,05**	**23.726.402,99**	**29.832.442,98**	
Gesamtbetrag Vorjahr	**30.978.844,80**	**3.483.596,48**	**4.386.463,12**	**23.108.785,20**	**28.631.168,74**	

* = Restlaufzeit
*2 GPR = Grundpfandrecht

8. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	124.872,02	11.859,97	11.247,52	0,00	102.101,72	33.176,63	15.884,59
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche							
Rechte mit Wohnbauten	63.619.403,02	392.476,75	0,00	0,00	26.858.398,55	37.153.481,22	1.236.217,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.665.557,02	0,00	0,00	2.140.135,04	335.261,72	3.470.430,34	51.427,97
Grundstücke ohne Bauten	214.791,07	0,00	0,00	0,00	180,33	214.610,74	0,00
Technische Anlagen	549.938,34	15.379,48	0,00	0,00	224.405,57	340.912,25	52.519,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	441.077,36	14.431,62	53.108,44	0,00	314.011,39	88.389,15	39.849,76
Anlagen im Bau	695.509,12	1.444,625,92	0,00	- 2.140.135,04	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	148.277,31	44.382,69	0,00	0,00	0,00	192.660,00	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	67.334.553,24	1.911.296,46	53.108,44	0,00	27.732.257,56	41.460.483,70	1.380.014,83
Anlagevermögen insgesamt	**67.459.425,26**	**1.923.156,43**	**54.562,08**	**0,00**	**27.834.359,28**	**41.493.660,33**	**1.395.899,42**
Anlagevermögen Vorjahr	**64.911.858,22**	**2.614.377,89**	**66.810,85**	**0,00**	**26.493.021,94**	**40.966.403,32**	**1.368.916,71**

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremden Erträge und Aufwendungen ausgewiesen:
In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind die nachfolgend aufgeführten aperiodischen Erträge enthalten:

€ 235,00 Erträge aus Anlageabgängen sowie
€ 434,16 aus dem Eingang abgeschriebener Forderungen.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ enthält € 17.011,00 aus der Dotierung der Pensionsrückstellung.

Sonstige Angaben

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist folgendes zu bemerken:

Erbbauzinsverpflichtungen sind aus den Mieten gedeckt.
Das Bestellobligo für vergebene (Bau-)Aufträge ist durch zugesagte Kredite und durch Eigenmittel gedeckt.
Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht.
Zukünftige Bau instandhaltung kann mit Eigenmitteln aus den jeweiligen Jahresergebnissen finanziert werden.
Zukünftige Modernisierungen werden eigen- bzw. branchenüblich fremdfinanziert.

Es bestehen mehrjährige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt jährlich € 48.365,13.

Am 31.12.2016 bestanden zwei Mietkautionssparbücher mit einem Wert von € 2.276,14.

Darüber hinaus bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.
Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die zwischen Berichtsjahr und dem Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichts liegen, sind nicht gegeben.

Es sind keine sonstigen Risiken erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können. Sie wird auch im Jahre 2017 stabil bleiben.

Im Geschäftsjahr 2016 durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte		Teilbeschäftigte	
	2015	2016	2015	2016
Kaufmännische Mitarbeiter	6	5	3	3
Auszubildende (kaufmännisch)	1	0	0	0
Technische Mitarbeiter	4	4	0	0
Hauswarte, Sonstige	1	1	12	12
Gesamt	**12**	**10**	**15**	**15**

Mitgliederbewegung im Jahr 2016

	Mitglieder
Bestand am 31.12.2015	**2.117**
Zugänge	79
Abgänge	107
Bestand am 31.12.2016	**2.089**

Die nach Satzung festgesetzte Höhe des einzelnen Geschäftsanteils beträgt € 600,00. Drei Pflichtanteile sind zu zeichnen.
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 60.437,15 erhöht.
Die Mitglieder haften nur mit ihrem Geschäftsanteil. Mit Wirkung zum 11.01.2001 wurde die Nachschusspflicht aufgehoben.

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

Mitglieder des Vorstandes
Roland Himmel (hauptamtlich)
Friedhelm Falk, Sparkassendirektor (nebenamtlich)
Kai Sieverding, Abteilungsleiter (nebenamtlich)

Prokura gemäß § 42 Abs. 1 GenG
Andrea Schmitz

Mitglieder des Aufsichtsrates
Dr. Thomas Bretländer, Bauingenieur
Jörg Faust, Rechtsanwalt (Vorsitzender)
Tanja Grimme, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin
Hans-Georg Hasebrink, Rechtsanwalt und Notar
Margit Wiegold-Bovermann, Historikerin
Melanie Witte-Lonsing, Angestellte (stv. Vorsitzende)

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Hattingen, 27. April 2017

Der Vorstand

Roland Himmel *Friedhelm Falk* *Kai Sieverding*

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

Elisabeth Schwager, Über der Horst 9, 45527 Hattingen
Angela Westerkamp, Wittener Str. 5, 45527 Hattingen
Martin Dülme, Am Mühlenberg 19, 45527 Hattingen
Roland Kosik, Über der Horst 12, 45527 Hattingen
Jörg Schütte, Lange Horst 1, 45527 Hattingen

Wahlbezirk II

Christel Hogräfer, Fritz-Ebert-Ring 47, 45527 Hattingen
Sabine Jädke, Bogenstraße 47, 45527 Hattingen
Jens Weinheimer, Fritz-Ebert-Ring 1a, 45527 Hattingen
Gerd Schimon, Fritz-Ebert-Ring 6, 45527 Hattingen
Friedrich Tholl, Fritz-Ebert-Ring 12, 45527 Hattingen
Bernd Erlemann, Fritz-Ebert-Ring 9, 45527 Hattingen
Jürgen Vogt, Fritz-Ebert-Ring 17, 45527 Hattingen
Heinrich Hensing jun., Lange Horst 39, 45527 Hattingen
Melanie Schlicher, Fritz-Ebert-Ring 39, 45527 Hattingen

Wahlbezirk III

Fabian Andreas, Starenstr. 30, 45527 Hattingen
Dorina Pospiech-Pätzold, Starenstraße 20, 45527 Hattingen
Bernhard Struwe, Gartenstraße 58, 45527 Hattingen
Anja Wittig, Lange Horst 63, 45527 Hattingen
Liane Seidler, Lindenstraße 1a, 45525 Hattingen

Wahlbezirk IV

Luise Paulus, Bogenstraße 16, 45527 Hattingen
Brunhilde Hölter, Bogenstraße 10, 45527 Hattingen
Karl Hans Kann, Bogenstraße 12, 45527 Hattingen

Wahlbezirk V

Frank Rusky, Gerh.-Hauptmann-Str. 3, 45527 Hattingen
Wolfgang Zimmermann, H.-Kämpchen-Str. 41, 45527 Hattingen
Helmut Wenner, H.-Kämpchen-Str. 3b, 45527 Hattingen
Heinz Hagemann, H.-Kämpchen-Str. 14, 45527 Hattingen
Bernhard Brockmann, Käthe-Kollwitz-Str. 4, 45527 Hattingen

Wahlbezirk VI

Heike Jodeleit, Am Spangeney 3, 45527 Hattingen
Udo Hommerich, Frans-Masereel-Str. 14, 45527 Hattingen
Werner Neuhaus, Am Spangeney 3, 45527 Hattingen
Steffen Clauß, Thingstraße 13, 45527 Hattingen
Klaus Lambertz, Frans-Masereel-Str. 10, 45527 Hattingen
Klaus-Peter Zantow, Am Spangeney 3, 45527 Hattingen
Sandra Sieling, Thingstraße 13, 45527 Hattingen
Egbert Jahn, Frans-Masereel-Str. 12, 45527 Hattingen

Vertreter Ersatzvertreter

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk VII

Dirk Brockhaus, Erzbergerstraße 71, 45527 Hattingen
Helmut Hörster, Bergstraße 42a, 45527 Hattingen
Hans-Dieter Wieandt, Rathenaustraße 18, 45527 Hattingen
Jessica Bürger, Rathenaustr. 79, 45527 Hattingen
Ernst Schwanitz, Bebelplatz 4, 45527 Hattingen
Erika Schmalenberg, Erzbergerstr. 55, 45527 Hattingen

Wahlbezirk VIII

Dr. Matthias Jahn, Starenstraße 13, 45527 Hattingen
Jutta Leitloff, Ringstraße 52, 45527 Hattingen
Gerhard Halfmann, Ringstraße 5, 45527 Hattingen
Helmut Gerke, Marxstraße 66, 45527 Hattingen
Gerd Sauter, Luisenweg 1, 45527 Hattingen

Wahlbezirk IX

Dieter Oxfort, A.-Rautenberg-Str. 14, 45527 Hattingen
Herbert Hülsmann, Am Schultenhof 19, 45527 Hattingen
Günter Klodwig, Am Schultenhof 9, 45527 Hattingen
Werner Altenbeck, Am Schultenhof 19, 45527 Hattingen
Walter Wasmuth, Am Schultenhof 29, 45527 Hattingen
Helga Traut, A.-Rautenberg-Str. 18, 45527 Hattingen
Wilhelm Arnscheid, Marxstraße 31d, 45527 Hattingen
Joachim Pinnow, Am Schultenhof 33, 45527 Hattingen
Werner Scheffler, Am Schultenhof 15, 45527 Hattingen
Karl-Heinz Arp, Am Schultenhof 19, 45527 Hattingen
Wilhelm Barbe, Am Schultenhof 25, 45527 Hattingen

Wahlbezirk X

Gerd Engelsberg, Wilhelmstraße 10, 45527 Hattingen
Brunhilda Hommerich, Im Kamp 7, 45527 Hattingen
Horst Keil, Im Kamp 7, 45527 Hattingen
Berend-Raini Fuhlendorf, Wilhelmstr. 39, 45527 Hattingen
Uwe Weidemann, An der Hesselbecke 2, 45527 Hattingen

Wahlbezirk XI

Marie-Luise Becker, Im Vogelsang 12, 45527 Hattingen
Sven Hoyer, Im Vogelsang 8, 45527 Hattingen
Frauke Roschkowski, Im Fuchsloch 3, 45527 Hattingen

Wahlbezirk XII

Wolfgang Wahl, Im Winkel 16, 45527 Hattingen
Gerd Grimme, Im Winkel 5, 45527 Hattingen
Ehrhardt Gross, Im Winkel 2, 45527 Hattingen
Brigitte Kalitan, Lehmkuhle 5, 45527 Hattingen

Vertreter Ersatzvertreter

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk XIII

Norbert Weller, Karlstraße 19, 45527 Hattingen
Wolfgang Beyer, Karlstraße 3, 45527 Hattingen
Karl-Heinz Sukale, Karlstraße 19, 45527 Hattingen
Friedhelm Badziong, Karlstraße 11, 45527 Hattingen
Hiltrud Wiemer, Karlstraße 5, 45527 Hattingen
Torsten Schulz, Karlstraße 5, 45527 Hattingen
Peter Gericke, Karlstraße 1, 45527 Hattingen
Manfred Wolski, Karlstraße 3, 45527 Hattingen

Wahlbezirk XIV

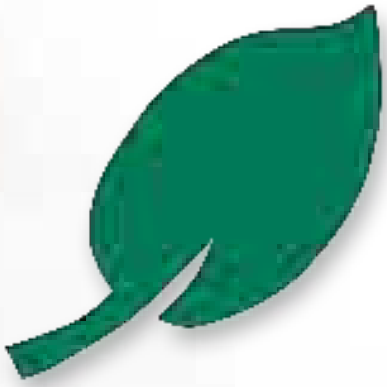
Horst Engelsberg, Rauhe Egge 66, 58456 Witten
Birgit Biermann, Rauhe Egge 81, 58456 Witten
Hans-Werner Kratz-Marunga, Rauhe Egge 82, 58456 Witten

Wahlbezirk XV

Jakob Weber, Im Röhrken 14, 58456 Witten
Ellen Malz, Im Röhrken 20, 58456 Witten
Lars Lückenotte, Fritz-Ebert-Ring 49, 45527 Hattingen

Vertreter Ersatzvertreter

Unseren verstorbenen Mitgliedern werden
wir ein ehrendes Andenken bewahren.



Gartenstadt Hüttenau eG

Thingstraße 15
45527 Hattingen-Welper

fon (02324) 9630-0
fax (02324) 6999

gh@gartenstadt.de
www.gartenstadt.de

Druck
EUGEN HUTH GmbH & Co. KG
www.huth-wuppertal.de

Bildnachweis:
Foto Seite 6: www.photocase.com
Foto Seite 31: Karl-Heinz Laube_pixelio.de

www.gartenstadt.de