



# ***GEWOGE***

## **GESCHÄFTSKURZBERICHT 2022**

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



## LIEBE MITGLIEDER, GESCHÄFTSPARTNER UND FREUNDE DER GEWOGE,

die Folgen der Corona-Pandemie und insbesondere auch die des anhaltenden Krieges in der Ukraine haben in den letzten Jahren zu massiven Auswirkungen auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt geführt. Das Ziel der Bundesregierung, jährlich 400.000 dringend benötigte neue Wohnungen errichten zu lassen, wurde weit verfehlt. Die Kosten für Baumaterial- und Bauleistungen sind in den letzten Jahren derart stark gestiegen, dass viele Vermieter den Wohnungsneubau und sogar viele erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten allein aus Gründen der Wirtschaftlichkeit zurückstellen. Insbesondere nicht rechtzeitig durchgeführte oder sogar unterlassene Instandhaltung werden dazu führen, dass Folgeschäden an der Bausubstanz auftreten, deren Ausmaß noch gar nicht abgeschätzt werden kann.

Fakt ist, dass sich das Wohnen zukünftig weiter verteuern wird. Bereits gestiegene Betriebs- und Heizkosten sind erste greifbare Anzeichen für diese Entwicklung. Aber auch die Grundmieten werden nachziehen, damit eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung unter dem Gebot der Wirtschaftlichkeit für die Vermieter überhaupt noch gegeben ist. Ein Teufelskreis, der mitunter existenzbedrohende Auswirkungen für Mieter nach sich ziehen kann.

Darüber hinaus werden verstärkt Maßnahmen zum Klimaschutz gefordert. Diese müssen sinnvoll ausgewählt und umgesetzt werden. Doch auch wenn der Ruf nach schnellen baulichen Veränderungen laut ist, diese Maßnahmen sind sehr kostenintensiv und müssen zum Teil auch über Mieten refinanziert werden.

Es warten also viele Herausforderungen auf Vermieter und Mieter. Zeitgemäßer und energetisch guter Wohnraum muss – unter Berücksichtigung einer sehr hohen Inflation – vor allem eins sein: bezahlbar.

Trotz aller anhaltenden Widrigkeiten blicken wir auf ein erneut sehr erfolgreiches Geschäftsjahr zurück, in dem wir unseren genossenschaftlichen Auftrag voll und ganz erfüllen konnten.

Geplante Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind fristgerecht durchgeführt worden. Auf Mieterhöhungsansprüche bei tatsächlichen Wertverbesserungen konnten wir zugunsten unserer Mitglieder – sowie für eine nachhaltige Vermietbarkeit unserer Bestände – noch weitestgehend verzichten.

Darüber hinaus sind wir eine von ganz wenigen Wohnungsgenossenschaften bundesweit, die ihre aktuelle Neubautätigkeit nicht eingestellt hat, sondern weiter neuen Wohnraum schafft. Unser aktuelles Bauvorhaben am alten Lendringser Sportplatz mit 24 neuen Genossenschaftswohnungen im ersten Bauabschnitt schreitet planmäßig voran.

Die ersten Wohnungen sind bereits im Mai 2023 übergeben worden. Im Frühjahr dieses Jahres haben wir zudem den Startschuss für weitere 28 Wohnungen gegeben.

Die Schaffung eines gänzlichen neuen Wohnquartiers – mit insgesamt bis zu 68 Wohnungen nach vollständiger Fertigstellung – ist unter den besonderen Herausforderungen unserer Zeit ein ganz starkes Signal für die Stadt Menden und ihre Einwohner.

Die Errichtung einer Gästewohnung für unsere Mitglieder ist ein weiterer willkommener Baustein, um den Mehrwert des genossenschaftlichen Wohnens bei der GEWOGE noch weiter zu erhöhen. Hierdurch eröffnet sich unseren Mitgliedern zukünftig die Möglichkeit, selbst eine von sehr vielen vergünstigten Gästewohnungen anderer Genossenschaften in nahezu ganz Deutschland anzumieten.

Neben der eigenen Bestandsbewirtschaftung, die unter anderem auch aufgrund der anhaltenden Energiekrise und deren häufigen Richtungswechseln einen deutlich höheren Aufwand verursachte, kümmern wir uns im abgelaufenen Geschäftsjahr auch wieder um eine ordnungsgemäße Fremdverwaltung für Dritte.

Das zeitweise Arbeiten im HomeOffice haben wir aus der Corona-Pandemie fest in unseren heutigen Arbeitsalltag integriert. Dies gibt uns – auch Dank deutlich weiterentwickelter Digitalisierung – die Möglichkeit, wesentlich flexibler zu agieren und zu reagieren.

Neben unserem eigentlichen Kerngeschäft, das die Grundlage für unser erneut sehr positives Jahresergebnis darstellt, haben wir uns erneut für Vereine, soziale Projekte und auch für das Ehrenamt in unserer Stadt eingebracht. Darüber hinaus war es ebenfalls selbstverständlich, uns für Flüchtlinge aus der Ukraine einzusetzen. Knapp 100 Menschen haben bei unserer Genossenschaft mittlerweile ein neues Zuhause gefunden.

Die komplexen Herausforderungen, die der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bevorstehen, bedürfen schnellstmöglich einer völlig neuen Förderpolitik, damit die Bezahlbarkeit von Wohnraum für alle Schichten der Gesellschaft gegeben bleibt.

Sie können versichert sein, dass sich das Team der GEWOGÉ diesen Herausforderungen stellt und sich weiterhin tatkräftig für unsere Genossenschaft und vor allem für Sie, liebe Mitglieder, einsetzen wird.

Unser Dank gilt allen Mitgliedern, Geschäftspartnern, Mitarbeitern und Mitarbeiterinnen sowie unseren Gremien, die unser Wirken mit Rat und Tat begleitet und unterstützt haben.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen unseres Geschäftskurzberichtes 2022.

**Es grüßt Sie freundlich**

*Steffen Krippenstapel*



## **GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE UND VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG**

### **WELTWIRTSCHAFT UND EURORAUM**

Die Weltwirtschaft befand sich 2022 in weiten Teilen im Abschwung. In der ersten Jahreshälfte 2022 schwächte sich die Weltkonjunktur spürbar ab. Im zweiten Quartal ging die globale Produktion sogar zurück. In Russland sank die Produktion infolge der Sanktionen deutlich.

Die sich abschwächende Weltkonjunktur zeigte sich auch darin, dass die Notierungen von Erdöl, Industrierohstoffen und Nahrungsmitteln nachgegeben haben. Ein Sonderfall ist die Gasknappheit in der Europäischen Union und in Großbritannien. Hier stiegen die Großhandelspreise für Erdgas schon seit Sommer 2021, mit Ausbruch des Kriegs in der Ukraine sogar in bislang ungekannte Höhen. Zudem hat die Preisvolatilität stark zugenommen. Die Inflation stieg besonders im Euroraum stark an und liegt seit dem Sommer auf über 9 %. Sie wird insbesondere in den europäischen Ländern im nächsten Jahr sehr hoch bleiben und dürfte sich erst im Jahr 2024 wieder spürbar verringern.

Nach wie vor schwelt die Gefahr sich verschärfender Handelskonflikte, insbesondere zwischen den USA und China. Latent ist zudem der Handelsstreit zwischen den USA und der Europäischen Union. Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen. In der ersten Hälfte des Jahres 2022 expandierte die Wirtschaft des Euroraums mit Quartalsraten von 0,7 % bzw. 0,8 % kräftig. Stark stieg die Wertschöpfung vor allem in Dienstleistungsbereichen. Die Inflation ist massiv gestiegen. Die Verbraucherpreise waren im August 2022 um 9,1 % höher als im Jahr zuvor. Die Inflationsrate erreichte damit einen neuen Höchstwert seit Bestehen der Währungsunion. Haupttreiber waren die Energie- und Lebensmittelpreise, die um 38,3 % bzw. 10,6 % stiegen. Die Europäische Zentralbank reagiert mittlerweile auf die kräftig anziehenden Verbraucherpreise. So hat sie die Leitzinsen im Juli und im September 2022 um 0,5 % bzw. 0,75 % angehoben. Alle Leitzinsen inklusive des

Einlagesatzes, der seit Juni 2014 negativ gewesen war, liegen also wieder im positiven Bereich. In Reaktion auf den russischen Angriff wurden die Haushaltsmittel für Verteidigung und Sicherheit aufgestockt. Der Arbeitsmarkt ist in vielen Mitgliedsländern angespannt. Der Anteil der Unternehmen, die über einen Mangel an geeigneten Arbeitskräften als Produktionshindernis berichten, erreichte zuletzt bei Dienstleistern ebenso wie in der Industrie einen neuen Höchststand. Die Erwerbslosenquote ging weiter zurück und lag im Juli 2022 bei 6,6 %, dem niedrigsten Stand seit Bestehen der Währungsunion.

### **DEUTSCHLAND**

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Die hochgeschnehten Gaspreise erhöhen die Energiekosten drastisch und gehen

mit einem massiven gesamtwirtschaftlichen Kaufkraftentzug einher. Dies dämpft nicht nur die noch unvollständige Erholung von der Corona-Krise, sondern drückt die deutsche Wirtschaft in die Rezession. Das Bruttoinlandsprodukt ist bereits im dritten Quartal 2022 leicht gesunken, im Winterhalbjahr ist aufgrund der steigenden Kostenbelastung durch Energie, der nachlassenden Konsumnachfrage und der schwächelnden Weltwirtschaft mit einem deutlicheren Rückgang zu rechnen. Dass dieser nicht noch kräftiger ausfällt, ist dem hohen Auftragspolster im verarbeitenden Gewerbe zu verdanken.

Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das BIP 2023 voraussichtlich um 0,4 % zurückgehen und erst 2024 wieder um 1,9 % steigen.



	2021	2022	2023	2024
<b>Bruttoinlandsprodukt</b>	+ 2,6 %	+ 1,4 %	- 0,4 %	+ 1,9 %
<b>Private Konsumausgaben</b>	+ 0,2 %	+ 2,0 %	- 0,8 %	+ 1,0 %
<b>Ausrüstungsinvestitionen</b>	+ 0,2 %	+ 0,1 %	+ 0,2 %	+ 0,4 %
<b>Bauinvestitionen</b>	+ 0,0 %	- 0,3 %	- 0,2 %	+ 0,8 %

## DER INLÄNDISCHE WOHNUNGSBAU

Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen stiegen mit 0,7 % gegenüber dem Vorjahr nur moderat. Mit einem Volumen von 256 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau mit 62 % den mit Abstand größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen ging 2021 erstmals seit vielen Jahren zurück und betrug mit 293.000 Wohnungen 4,2 % weniger als im Vorjahr.

Weiterhin entsteht zu wenig Wohnungsneubau. Nur 73 % der von der Bundesregierung angestrebten 400.000 Wohnungen pro Jahr wurden 2021 auch errichtet. Der unerwartete Stopp der KfW-Förderungen für energieeffiziente Neubauten und Sanierungen und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Förderung hat Wohnungsbauinvestoren verunsichert. Bei den Baugenehmigungen im ersten Halbjahr 2022 zeigte sich bereits ein deutlicher Rückgang, der auch damit in Verbindung stehen dürfte.

Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2021 6,09 €/m<sup>2</sup> und lag damit gut 15 % unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,18 €/m<sup>2</sup>. Von 2020 auf 2021 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,7 % gestiegen.

## HEIMISCHER WOHNUNGSMARKT

Wir blicken zurück auf ein erneut gutes Vermietungsergebnis. Struktureller Leerstand ist in unserem Wohnungsbestand weiterhin nicht vorhanden. Die niedrige Fluktuationsquote beträgt sehr gute 8,7 % (Vorjahr: 10,1 %) und zeugt davon, dass unsere Mitglieder gerne bei der GEWOGE wohnen.

Damit wir dieses Ergebnis auch zukünftig auf hohem Niveau bestätigen können, unternehmen wir große Anstrengungen in den Bereichen technisches Bestandsmanagement, Vermietung, Rechnungswesen aber auch Marketing. Neben der Instandhaltung und Modernisierung unserer Wohnanlagen spielen Servicequalität, Kommunikationswege, Erreichbarkeit und auch eine kurze Bearbeitungsdauer eine immer größere Rolle für die Zufriedenheit.

Durch das enge Zusammenspiel und die stetige Weiterentwicklung dieser Funktionsbereiche profitieren unsere Mitglieder unmittelbar. Zudem sichern wir uns einen spürbaren Wettbewerbsvorteil gegenüber Mitbewerbern am heimischen Markt.

Neue Serviceangebote, wie aktuell etwa die Herrichtung einer ersten eigenen GEWOGE-Gästewohnung, die von unseren Mitgliedern zu einem fairen Preis angemietet

werden kann, tragen dazu bei, während des laufenden Nutzungs- bzw. Mietverhältnisses von allen Vorteilen des genossenschaftlichen Wohnens profitieren zu können.

Trotz zunehmend schlechterer Rahmenbedingungen ist es uns gelungen, unseren Bestand vor allem durch zielgerichtete Investitionen weiter nach vorne zu bringen, um den heutigen Ansprüchen an gutes und sicheres Wohnen mit der gebotenen Nachhaltigkeit gerecht zu werden. Wir sind hier sehr gut aufgestellt.

Erneut haben wir im abgelaufenen Geschäftsjahr mehr als drei Millionen Euro investiert, einen nicht unerheblichen Teil hiervon auch in die barriere-reduzierte Umgestaltung von Außenanlagen und Hauszugängen, um auch der fortgeschrittenen und weiter fortschreitenden demographischen Entwicklung Rechnung zu tragen.

Mit einer **DURCHSCHNITTLICHEN NETTOKALTMIETE** von 5,45 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (Vorjahr: 5,41 €/m<sup>2</sup>) bewegen wir uns weiterhin sehr deutlich unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten von 7,18 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.



Bei der GEWOGE lässt es sich gemütlich wohnen



## DIE WOHNUNGS- BEWIRTSCHAFTUNG DER GEWOGE



Auch im Geschäftsjahr 2022 konnte die GEWOGE den genossenschaftlichen Förderauftrag für ihre Mitglieder erneut erfüllen. Unsere Tochtergesellschaft, die GEWOGE Bauträgergesellschaft mbH, besorgt im Rahmen eines Geschäftsbesorgungsvertrages die Geschäfte der Genossenschaft in deren Namen und auf deren Rechnung. Die Aufwendungen im Jahr 2022 betragen dafür 950.440,00 €.



Sonnige Aussichten auf einem Balkon am Eisborner Weg, Menden-Lendringens

Innenstadtnahes Wohnen am Wald in der Overhuesstraße, Menden-Obsthof

### Der für die Genossenschaft verwaltete Wohnungsbesitz umfasste durchschnittlich:

<b>Wohnungen:</b>	2.068 (in 382 Häusern)
<b>Wohnfläche:</b>	130.711 m <sup>2</sup>
<b>Tagesstätten:</b>	1
<b>Boxen:</b>	60
<b>Garagen:</b>	455
<b>sonstige Objekte:</b>	8 (Gartenhäuser)

### Darüber hinaus bewirtschaftete die GEWOGE Bauträgergesellschaft mbH durchschnittlich:

<b>Wohnungen:</b>	287 (in 55 Häusern)
<b>Wohnfläche:</b>	18.157 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbeeinheiten:</b>	16
<b>Garagen/Einstellplätze:</b>	294
<b>Wohnungen Dritter:</b>	145
<b>Eigentumswohnungen:</b>	181
<b>Garagen/Einstellplätze:</b>	189

Wir befinden uns weiterhin auf einem schwierigen Wohnungsmarkt, dessen Angebot sich durch die zunehmende Anzahl an Zuzügen aus der Ukraine mittlerweile deutlich reduziert hat. Die durchschnittliche Erhöhung unserer Nutzungsgebühren (ohne Heiz- und Betriebskosten) betrug im Geschäftsjahr 2022 lediglich 0,21 %. Auf weitere Mietanpassungen haben wir – auch aufgrund der sehr hohen Inflationsrate – vorerst bewusst verzichtet. Ein Großteil unserer Mitglieder hat somit erneut keine Mieterhöhung erhalten. Um die erheblich gestiegenen Aufwendungen für Bauleistungen kompensieren zu können, werden auch wir zukünftig gezwungen sein, Mieterhöhungspotentiale zu realisieren.



Schönes und zentrumsnahes Wohnen Am Ehrenmal, Menden-Lendringens



Die GEWOGE-Verwaltung liegt im Herzen von Menden-Lendringsen

## INSTANDHALTUNG UND MODERNISIERUNG

Wir investieren seit vielen Jahren erhebliche Summen in den Erhalt und insbesondere auch in die Verbesserung unseres Bestandes. Allein im Geschäftsjahr 2022 wurden erneut mehr als 3,6 Millionen Euro investiert. Hierbei liegt unsere Investitionsquote mit 42,15 % im Verhältnis zu unseren gesamten Sollmieten deutlich über dem Wert vergleichbarer Wohnungsgenossenschaften. Nur durch eine stetige Investitionsbereitschaft ist sichergestellt, dass die vorhandene Bausubstanz und somit auch unsere Vermögenswerte erhalten bleiben. Hierbei steht nachhaltiges Wirtschaften für uns an erster Stelle. Die Mitglieder unserer Genossenschaft profitieren von dieser strategischen Ausrichtung vor allem durch guten, zeitgemäßen, vor allem aber bezahlbaren Wohnraum. Gemäß unserer Satzung ist genau dies unser Förderauftrag, der im Gegensatz zu vielen anderen institutionellen und privaten Vermietern nicht auf Gewinnmaximierung abzielt. Dies lässt sich auch an der Auswahl der für uns tätigen Handwerksbetriebe erkennen. Wir beauftragen seit jeher ortsansässige Betriebe und tragen somit zum Erhalt und zur Schaffung von Arbeitsplätzen in unserer Region bei. Besonderen Wert legen wir vor allem auf eine vertrauensvolle und langjährige Zusammenarbeit, die sich auch in schwierigen Phasen, z.B. während der Corona-Pandemie, gegenseitig bezahlt macht.

Ein ganz wesentlicher Vorteil dieser Partnerschaften liegt in einer zeitnahen Bearbeitung von Instandhaltungsaufträgen. Hiervon profitieren unsere Mitglieder unmittelbar. Eine sehr gute Erreichbarkeit – gepaart mit einer zügigen Erledigung von Schadensmeldungen – ist heutzutage keine Selbstverständlichkeit mehr, sondern vielmehr echter Wettbewerbsvorteil. Allzu oft dürfen wir neue Mitglieder in unserer Genossenschaft begrüßen, deren vorherige Vermieter sich eben nicht oder nicht ausreichend um solche Dinge gekümmert haben.

Darüber hinaus sind unsere technischen Mitarbeiter täglich in unseren Beständen unterwegs und somit in der Lage, sehr schnell zu reagieren. Eine zeitnahe Abstimmung direkt vor Ort mit Handwerkern und Mitgliedern stellt einen weiteren Vorteil dar, der für schnelle und transparente Abläufe sowie eine zügige Erledigung sorgt.

Wir werden die umfangreichen Investitionen in unseren Bestand auf hohem Niveau weiter fortführen, da ein qualitativ guter und zeitgemäßer Wohnungsbestand die wesentliche Grundlage unseres wohnungswirtschaftlichen Handelns darstellt.



## GEWOGE

HIER FÜHLE  
ICH MICH WOHL!

### Ausgaben für die Instandhaltung/Modernisierung

EURO

Maurer-/Putz-/Trockenbauarbeiten	17.000,00
Fassadenarbeiten/Dämmung Giebelseiten	101.000,00
Fliesenarbeiten (ohne Neuinstallation Badezimmer)	37.000,00
Balkonmodernisierungen/Terrassen	111.000,00
Dachdeckerarbeiten	451.000,00
Klempnerarbeiten/sanitäre Installation	194.000,00
Neuinstallation Badezimmer einschließlich sämtlicher Arbeiten	329.000,00
Allgemeine Wohnungsmodernisierung	788.000,00
Malerarbeiten/Treppenhausanstriche	190.000,00
Fußbodenarbeiten	32.000,00
Fenster-/Türen-/Glaser-/Rollladenarbeiten	525.000,00
Elektroarbeiten	220.000,00
Schlosserarbeiten	104.000,00
Heizungsarbeiten	334.000,00
Außenanlagen	149.000,00
Rückbau Dachgeschosswohnungen	8.000,00
Rauchwarnmelder	43.000,00
<b>Insgesamt</b>	<b>3.633.000,00</b>



Dieses Haus Am Ehrenmal in Menden-Lendringsen kam in den Genuß einer Rundumerneuerung





*Barrierefreie Bäder in der Wehrschau, Menden-Schwitten und in der Fette-Bruch-Straße, Menden-Halingen*



*Auch auf neue Haustüren mit gutem Sicherheitsstandard wird großer Wert gelegt*



*In der Fette-Bruch-Straße in Menden-Halingen wurde eine barrierefreie Hauszuwegung sowie eine ansprechende neue Bepflanzung der Beete realisiert*

## NEUBAUTÄTIGKEIT UND NEUBAUPLANUNGEN

### I. BAUABSCHNITT AUF DER EHEMALIGEN MAX-BECKER-KAMPFBahn

In Lendringsen tut sich viel. Auf dem Gelände der ehemaligen Max-Becker-Kampfbahn entsteht derzeit ein völlig neues Wohnquartier in mehreren Bauabschnitten. Im Frühjahr 2022 erfolgte der erste Spatenstich für den ersten Bauabschnitt, der zunächst 6 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 4 Wohnungen (64-102 m<sup>2</sup> Wohnfläche) umfasst. Ein Großteil der 24 sehr gut ausgestatteten Wohnungen konnte bereits an unsere – überwiegend neuen – Mitglieder übergeben und von diesen auch schon bezogen werden. Die architektonisch äußerst ansprechenden Gebäude mit sehr durchdachten Wohnungsgrundrissen finden regen Anklang bei den Interessenten.

Ein Stellplatz befindet sich direkt am Haus, der bei Bedarf auch mit einer Wallbox zum Aufladen von Elektrofahrzeugen ausgestattet werden kann. Ebenfalls können E-Bikes sicher abgestellt und über den eigenen Stromzähler aufgeladen werden. Eine hochwertige Wohnungsausstattung sowie ein Glasfaseranschluss runden das Angebot nach oben ab. In Kooperation mit den Stadtwerken Menden haben wir uns zudem für eine besonders nachhaltige und zukunftssichere Energieversorgung im

Quartier entschieden. Mittels Blockheizkraftwerk, das mit Pellets betrieben wird, gelangt die Fernwärme zu den einzelnen Gebäuden und Wohnungen. Bei Spitzenlasten kann sogar zudem in Abhängigkeit des jeweiligen Preisniveaus zusätzlich noch auf Gas zurückgegriffen werden. Darüber hinaus wird das Heizkraftwerk über eine Photovoltaikanlage vor Ort mit eigenem Strom versorgt.



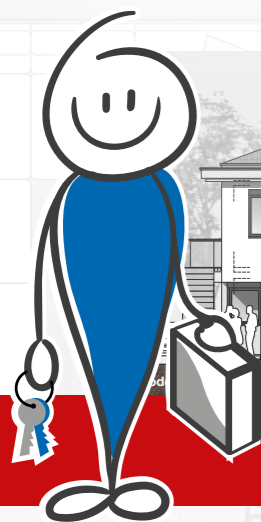
Am Rande des Baugebietes befindet sich das Blockheizkraftwerk, das von den Stadtwerken Menden betrieben wird



Stilvoll, modern und ansprechend präsentieren sich die Neubauten am ehemaligen Sportplatz in Menden-Lendringsen



# NEUBAU VON WEITEREN 28 MIETWOHNUNGEN IN 7 MEHRFAMILIEN- HÄUSERN



**II./III. BAUABSCHNITT**



Der Krieg in der Ukraine und die damit einhergehenden starken Kostensteigerungen in der Bauwirtschaft haben uns zunächst dazu gezwungen, den Beginn des II. und III. Bauabschnittes zeitlich ein wenig nach hinten zu schieben, um nicht Gefahr zu laufen, die Wirtschaftlichkeit der Gesamtmaßnahme zu gefährden. Nachdem die für uns erforderliche wirtschaftliche Planungssicherheit dann gegeben war und sich zudem auch eine ungebrochen hohe Nachfrage nach weiteren Neubauwohnungen abzeichnete, starteten wir auf dem Areal mit der Errichtung von weiteren 7 Häusern mit noch einmal 28 Wohnungen. Bereits kurz nach Vermarktungsbeginn waren auch hier nahezu alle Wohnungen fest reserviert. Wir liegen bisher voll im Zeit- und auch Kostenrahmen und sind uns sicher, dass das neue Wohnquartier neue Maßstäbe in unserer Stadt setzen wird.



Der Baustart für den zweiten und dritten Bauabschnitt ist im Frühsommer 2023 erfolgt



Ruhige Farbtöne und moderne Möbel bestimmen den Einrichtungsstil der GEWOGE-Gästewohnung



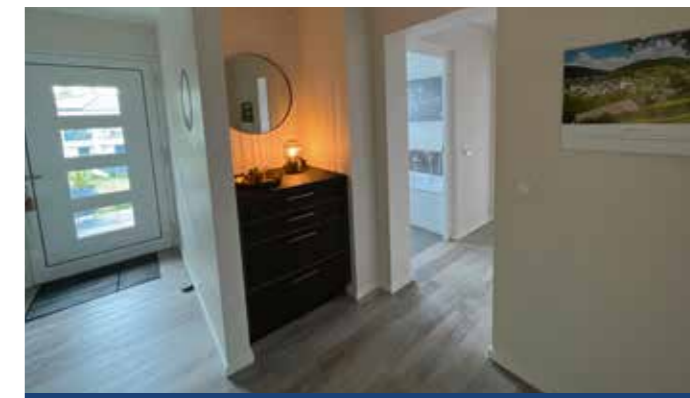
## GEWOGE-GÄSTEWOHNUNG

Haben Sie sich auch schon einmal gewünscht, dass Sie Übernachtungsgästen eine komfortable Bleibe ganz in der Nähe Ihrer Wohnung zur Verfügung stellen können? Genau dieses Angebot können wir ab sofort unseren Mitgliedern unterbreiten. Die GEWOGE verfügt nun über eine attraktive Gästewohnung. Die 3-Raum-Neubauwohnung ist rund 87 m<sup>2</sup> groß und befindet sich im Obergeschoss eines unserer neu errichteten Häuser am alten Lendinger Sportplatz.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen. Neben einem großen Badezimmer mit Badewanne und ebenerdiger Dusche, finden Sie ein Gäste-WC, einen Hauswirtschaftsraum mit Waschmaschine und Trockner sowie eine moderne und komplett eingerichtete Küche.

Den großen und überdachten Balkon betritt man aus dem großzügigen Wohn-/Essbereich oder auch von der Küche. Die Wohnung bietet Platz für insgesamt 4 Personen (1 Schlafzimmer mit Doppelbett, 1 Gästezimmer mit Einzelbett und ausziehbarem Schlafsessel) und verfügt über einen eigenen Parkplatz sowie schnellen Internetempfang durch Glasfaseranschluss.

Neben der Möglichkeit der Anmietung unserer GEWOGE-Gästewohnung können sich unsere Mitglieder schon jetzt darauf freuen, in Zukunft auch vergünstigt Gästewohnungen anderer Wohnungsgenossenschaften deutschlandweit anmieten zu können. Hierzu werden wir in einer unserer nächsten GEWOGE-Mitgliederinformationen berichten.

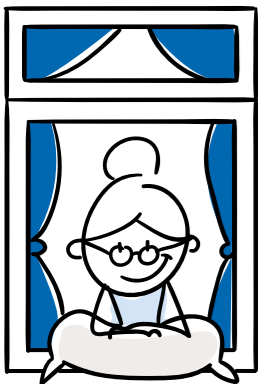


Hell und freundlich präsentiert sich der Flurbereich der GEWOGE-Gästewohnung

## VERMÖGENSSTRUKTUR

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

	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	69.773,3	71,78	66.811,2	70,34
Umlaufvermögen	27.426,9	28,22	28.174,3	29,66
Gesamtvermögen	97.200,2	100,00	94.985,5	100,00
Fremdmittel	5.070,4	5,22	4.574,2	4,82
Reinvermögen	92.129,8	94,78	90.411,3	95,18

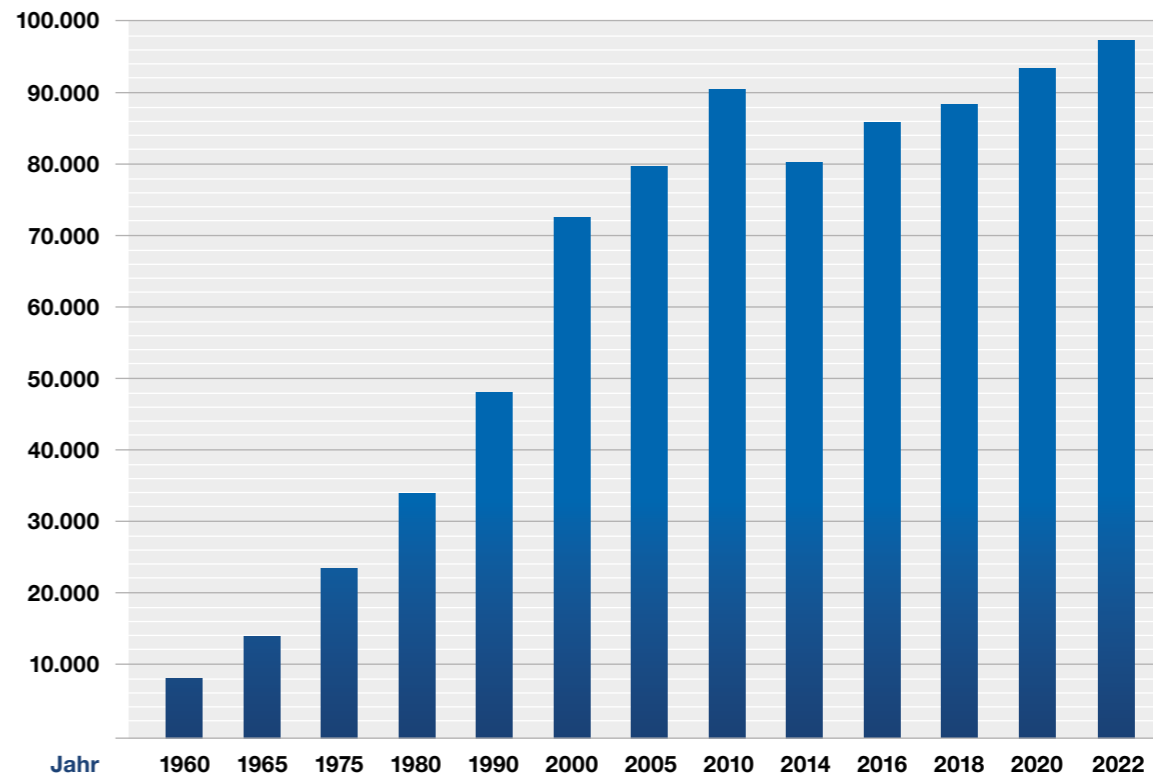


GEWOGE

HIER FÜHLE  
ICH MICH WOHL!

## BILANZSUMME

Die Entwicklung der Bilanzsumme von 1960 – 2022 zeigt folgendes Bild (in T€):



GEWOGE

HIER FÜHLE  
ICH MICH WOHL!

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

## AKTIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO		EURO	
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>				
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	38.133.543,05		39.493.468,76	
Grundstücke mit anderen Bauten	259,95		259,95	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	1.799.728,92		2.351.461,63	
Betriebsausstattung	1,02		1,02	
Anlagen im Bau	4.925.837,11		0,00	
Bauvorbereitungskosten	17.875,50		68.772,44	
Geleistete Anzahlungen	0,00	44.877.245,55	1.277,34	
<b>Finanzanlagen</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen	24.896.000,00		24.896.000,00	
	<b>69.773.245,55</b>		<b>66.811.241,14</b>	
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Grundstücke ohne Bauten	0,51		0,51	
Unfertige Leistungen	3.179.789,74		3.169.353,64	
Andere Vorräte	9.857,02	3.189.647,27	6.900,28	
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	20.388,28		11.193,05	
Sonstige Vermögensgegenstände	367.682,95	388.071,23	152.577,17	
<b>Flüssige Mittel</b>				
Guthaben bei Kreditinstituten	23.841.832,36	23.841.832,36	24.823.790,56	
	<b>27.419.550,86</b>		<b>28.163.815,21</b>	
<b>Andere Rechnungsabgrenzungsposten</b>	7.356,24	10.508,92	10.508,92	
<b>BILANZSUMME</b>	<b>97.200.152,65</b>		<b>94.985.565,27</b>	

## PASSIVA

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO		EURO	
<b>EIGENKAPITAL</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausg. Mitglieder	169.277,30		174.842,23	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	600,00		0,00	
der verbleibenden Mitglieder	2.463.993,86	2.633.871,16	2.462.014,79	
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	6.936.000,00		6.936.000,00	
Bauerneuerungsrücklage	47.492.000,00		46.292.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	34.688.487,28	89.116.487,28	34.174.166,04	
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresüberschuss	1.914.482,97			
Einstellungen in Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	1.535.000,00	379.482,97	372.348,06	
		<b>92.129.841,41</b>	<b>90.411.371,12</b>	
<b>RÜCKSTELLUNGEN</b>				
Sonstige Rückstellungen	18.000,00		18.000,00	
	<b>18.000,00</b>		<b>18.000,00</b>	
<b>VERBINDLICHKEITEN</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00	
Erhaltene Anzahlungen	3.910.002,56		3.498.091,85	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.183,93		57.449,49	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	772.868,85		776.593,68	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	232.090,54		150.609,95	
Sonstige Verbindlichkeiten	55.165,36		73.449,18	
	<b>5.052.311,24</b>		<b>4.556.194,15</b>	
<b>BILANZSUMME</b>	<b>97.200.152,65</b>		<b>94.985.565,27</b>	

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO		EURO	
<b>UMSATZERLÖSE</b>				
aus der Hausbewirtschaftung	11.686.490,91		11.452.858,01	
Verminderung/im Vorjahr Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	10.436,10		174.610,30	
Sonstige betriebliche Erträge	125.843,50	11.822.770,51	131.512,32	
<b>AUFWENDUNGEN FÜR BEZOGENE LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN</b>				
Aufwand für Hausbewirtschaftung	6.940.303,43		7.069.543,16	
<b>Rohergebnis</b>	<b>4.882.467,08</b>		<b>4.689.437,47</b>	
<b>PERSONALAUFWAND</b>				
a) Löhne und Gehälter	6.000,00		6.000,00	
b) Soziale Abgaben	0,00		0,00	
<b>ABSCHREIBUNGEN</b>				
auf das Anlagevermögen	1.455.315,05		1.508.686,41	
<b>ÜBERTRAG</b>	<b>3.421.152,03</b>		<b>3.174.751,06</b>	

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	EURO		EURO	
<b>ÜBERTRAG</b>	<b>3.421.152,03</b>		<b>3.174.751,06</b>	
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.206.821,73		1.097.777,53	
<b>SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE</b>				
Sonstige Zinserträge	73.869,95		54.377,48	
<b>ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN</b>				
Zinsaufwendungen	5.877,00		6.254,00	
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>2.282.323,25</b>		<b>2.125.097,01</b>	
Sonstige Steuern	367.840,28		367.748,95	
Jahresüberschuss	1.914.482,97		1.757.348,06	
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen	1.535.000,00		1.385.000,00	
<b>BILANZGEWINN</b>	<b>379.482,97</b>		<b>372.348,06</b>	

## AUS DEM ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

### 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.

### B: ANGABEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

### ABSCHREIBUNGEN ERFOLGTEN AUF

- **Wohnbauten** nach der Restnutzungsdaueremethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von: 57 Jahren für Altbauten | 50 Jahren für Neubauten | 40 Jahren für erworbene Gebrauchtobjekte.
- **Garagen** unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode, Abschreibungssatz 10 %, bei neuen Garagen ab 2021 Abschreibungssatz 5 %.
- **die Betriebs- und Geschäftsausstattung** unter Zugrundelegung der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 20 % und 25 % und 100 % bei geringwertigen Wirtschaftsgütern, zurzeit werden nur Erinnerungswerte ausgewiesen.

### FINANZANLAGEN

sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

### UMLAUFVERMÖGEN

Die unbebauten Grundstücke umfassen zwei Splissparzellen mit einem Erinnerungswert von 0,51 €. Die „Unfertigen Leistungen“ und die „Anderen Vorräte“ sind mit den Anschaffungskosten bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Uneinbringlich bzw. zweifelhaft realisierbare Forderungen wurden abgeschrieben. Wegen des allgemeinen Kreditrisikos sind die Vermietungsforderungen um 10.000,00 € pauschal korrigiert worden.

Flüssige Mittel sind mit dem Nominalwert bewertet.

### SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

### VERBINDLICHKEITEN

sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.





In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.179.789,74 € 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	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
<b>Forderungen</b>				
aus Vermietung	20.388,28 €	11.193,05 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	367.682,95 €	152.577,17 €	0,00 €	0,00 €
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>388.071,23 €</b>	<b>163.770,22 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.914.482,97 € einen Betrag von 1.200.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage und 335.000,00 € in die anderen Ergebnismrücklagen im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 379.482,97 € an die Mitglieder wie folgt auszuschütten:

8 % Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022	197.183,62 €
Zuweisung in andere Gewinnrücklagen	182.299,35 €
	<b>379.482,97 €</b>

Menden, den 3. August 2023

Der Vorstand  
Krippenstapel • Erdem • Paul

## 200 % LEBENSFREUDE

0,028 % der Gesamtbevölkerung Deutschlands konnte Ende des Jahres 2021 von sich behaupten, das stolze Lebensalter von mindestens 100 Jahren erreicht zu haben. Insgesamt durften sich 23.513 Menschen über die dritte Ziffer auf der Geburtstagstorte freuen. Verbesserte Lebensumstände, steigender Wohlstand und medizinischer Fortschritt – das alles sind Gründe, die dazu beitragen, dass die Bevölkerung in Deutschland immer älter wird. Der 100. Geburtstag ist und bleibt etwas ganz Besonderes.

Aus diesem Grunde ließ es sich Vorstandsvorsitzender Steffen Krippenstapel auch nicht nehmen, gleich zwei Damen aus unserem Bestand in Lendringens, die dieses Kunststück vollbracht haben, persönlich zu gratulieren.

Im GEWOG-Seniorenzentrum feierte Elisabeth Homberg kurz vor dem Jahreswechsel ihren 100. Ehrentag und im Frühjahr 2023 war es dann auch bei Paula Buchgeister, die glücklich und zufrieden in ihrer eigenen Wohnung am Oberm Rohlande wohnt, soweit.



Vorstandsvorsitzender Steffen Krippenstapel gratulierte Elisabeth Homberg im Dezember 2022 zum 100. Geburtstag



Paula Buchgeister freute sich im Mai 2023 über die Glückwünsche vom Vorstandsvorsitzenden Steffen Krippenstapel anlässlich ihres besonderen Ehrentages

## GEWOG- KINDERSOMMERFEST



Kindern gehört die Zukunft und Kinder sollten ihre Kindheit möglichst unbeschwert genießen können. Aus diesem Grund liegt uns das jährlich stattfindende GEWOG-Kindersommerfest natürlich sehr am Herzen. Auch im Sommer 2023 haben wir ein buntes Fest ausgerichtet. Dieses stand unter dem Motto „Mittelalterliches Spektakel“ und lockte wieder zahlreiche Kinder, Eltern und Großeltern zum Lendringser Platz. Bei allerbestem Wetter erfreuten sich Klein und Groß an zahlreichen interessanten Angeboten, von denen viele auch zum Mitmachen animierten. Natürlich durften auch die Lendringser Bieberschlümpfe wieder nicht fehlen, die alle Besucher mit Getränken und Speisen versorgten. Auch für das kommende Jahr ist ein GEWOG-Kindersommerfest fester Bestandteil unserer Jahresplanung.



Den Kindern wurde ein tolles Programm geboten

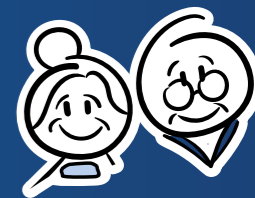
## GENERATIONSÜBERGREIFENDER VORMITTAG IM GEWOG-SENIORENZENTRUM

Die Schüler der 8. Klasse der Gesamtschule Menden statteten den Bewohnern unseres GEWOG-Seniorenzentrums im Sommer dieses Jahres einen Besuch ab. Im Rahmen einer Projektwoche war es der Wunsch der Jugendlichen, an einem Tag ein Angebot für ältere Menschen zu unterbreiten. Wir waren von dieser Idee sofort begeistert und luden die Schulklasse in unser Seniorenzentrum nach Lendringsen ein.

An einem Vormittag spielten Jung und Alt gemeinsam Gesellschaftsspiele, unterhielten sich angeregt und bastelten abschließend zusammen Blumengestecke. Die Eigeninitiative der Schüler ist hierbei besonders hervorzuheben, denn ein solches Engagement ist nicht unbedingt alltäglich und sorgte auf beiden Seiten für eine willkommene und schöne Abwechslung.



Strahlende Gesichter bei allen Beteiligten des Projekttages der Gesamtschule Menden

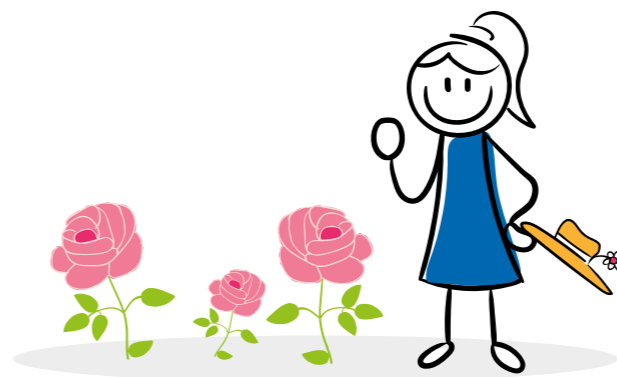


## BALKON- UND GARTENWETTBEWERB

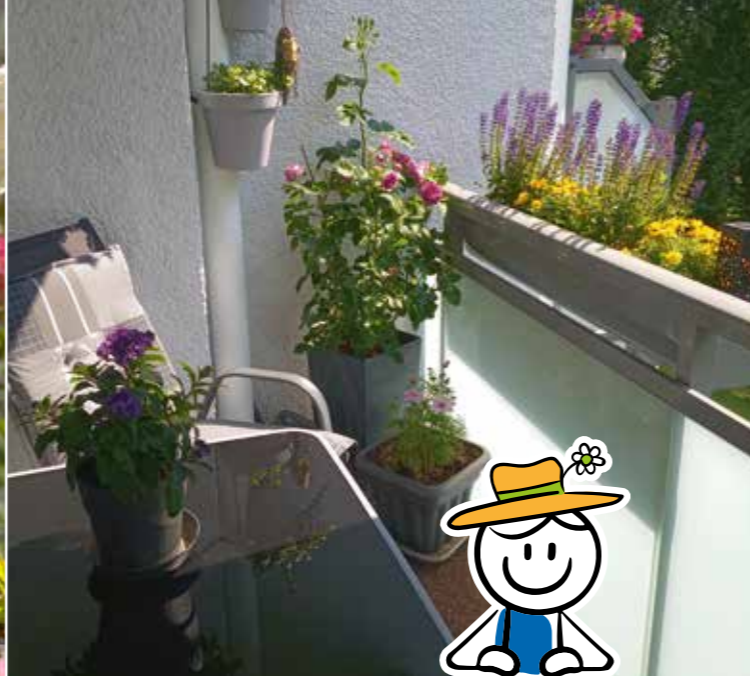


Blumige Grüße vom Balkon in der Fette-Bruch-Straße in Menden-Halingen

Alle Jahre wieder begibt sich die Blumen-Jury auf die Suche nach dem blumigsten, dem gemütlichsten und dem grünsten Balkon oder Garten im GEWOGE-Wohnungsbestand. Viele GEWOGE-Mitglieder folgten wieder unserem Aufruf und meldeten sich zum beliebten Wettbewerb an. Ob die farbenfrohe Blumenwiese im Kleinformat, ein Paradies für Bienen, Gemüseanbau oder Blumenkästen, die in Hülle und Fülle farbenfroh bepflanzt waren, den Gestaltungsideen waren keine Grenzen gesetzt. Die Ergebnisse konnten sich wahrlich sehen lassen und trugen somit dazu bei, das äußere Erscheinungsbild in vielen unserer Wohnanlagen farbenfroh in Szene zu setzen. Prämiert wurde dieser Fleiß in diesem Jahr mit einem IKEA-Einrichtungsgutschein in Höhe von 500,00 € als Hauptpreis, über den sich die Gewinnerin freuen durfte.



Farbenfrohe Blüten und schöne Deko auf einem Balkon in der Zuckmayerstraße, Menden-Bösperde



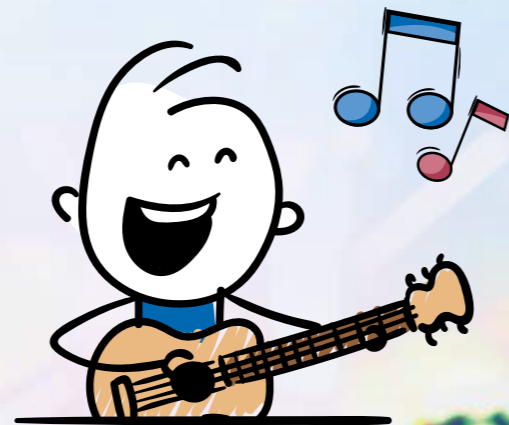
Mit Liebe und Hingabe bepflanzen und dekorieren die GEWOG-Mitglieder ihre Balkone und Gärten

## SPONSORING/VERLOSUNGEN

### MENDENER BENEFIZKONZERT FÜR DIE UKRAINE

Im April fand auf der Wilhelmshöhe in Menden ein Benefizkonzert statt mit dem Ziel, durch den Erlös Menschen zu unterstützen, die unter dem Krieg in der Ukraine leiden. Die Mendener Veranstaltungsfirma phono-forum übernahm die Organisation und schnell fanden sich etliche Sponsoren sowie Musiker, die gemeinsam ein Zeichen für Frieden setzen wollten.

Der Erlös des Konzertes wurde an die Ukraine Soforthilfe sowie an den Verein Mendener in Not gespendet, so dass unmittelbar Betroffenen geholfen werden konnte. Wir sind stolz darauf, durch die Spende eines Geldbetrages zum Erfolg des Benefizkonzertes beigetragen zu haben.



### QUEEN REVIVAL BAND

Im Oktober 2022 hieß es auf der ausverkauften Wilhelmshöhe dann „GOD SAVE THE QUEEN“. Bei einem Konzertabend der Superlative hat die Queen Revival Band alle Register ihres Könnens gezogen und zu einer musikalischen Zeitreise durch das Gesamtwerk der größten Rockband aller Zeiten eingeladen. Der Sänger Harry Rose begeisterte hierbei mit seiner Band das Publikum und musste zum Abschluss die ein und auch andere Zugabe zum Besten geben. Wir haben durch unser Sponsoring mit dazu beigetragen, dass wir die tolle Band für Menden gewinnen konnten und haben in diesem Zusammenhang 4 x 2 Ehrenkarten an GEWOGE-Mitglieder verlost.

## SPONSORING STADTRANDERHOLUNG BÖINGSEN

Dass das Ehrenamt durch nichts zu ersetzen ist, stellt das Team der Stadtranderholung Böingsen jedes Jahr aufs Neue eindrucksvoll unter Beweis. Viele ehrenamtlich tätige Jugendliche, die als Betreuer fungieren, ermöglichten es auch in diesem Jahr wieder, dass insgesamt 117 Kinder im Alter von 6 – 12 Jahren an der beliebten zweiwöchigen Ferienfreizeit teilnehmen konnten.

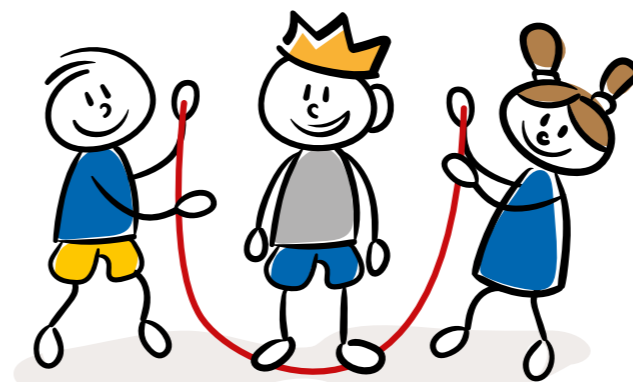
Die heiß begehrten Plätze waren innerhalb weniger Stunden vergeben. Auch in diesem Jahr erwartete die Kinder ein buntes und vielfältiges Programm, das bei bestem Wetter überwiegend unter freiem Himmel stattfand. Erneut war auch für die Verpflegung der Kinder bestens gesorgt. Zum Abschluss der Ferienfreizeit sorgten wir mit dem überraschenden Besuch eines Eiswagens für das letzte Highlight der diesjährigen Stadtranderholung.



Die Freude über das leckere Eis war bei den Kindern groß

## UNTERSTÜTZUNG FÜR MENDENER GRUNDSCHULEN

Dass uns das Wohl der Kinder sehr am Herzen liegt ist unlängst bekannt. Nachdem wir über unseren Förderverein GEWOGE-Nachbarschaftshilfe e.V. in den zurückliegenden Jahren sämtliche Kindergärten in unserer Stadt bei der Anschaffung von neuem Spielzeug unterstützt haben, setzen wir uns nun auch tatkräftig für die Kinder aller Mendener Grundschulen ein. Durch unsere großzügigen Spenden ist es den Schulen möglich, gezielt Lern- und Spielmaterialien anzuschaffen, die den Kindern der Klassen 1 – 4 unmittelbar zugute kommen.



## GEWINNSPIEL: ERLASS EINER NETTO-KALTMIETE

Im Zuge der Energie- und Inflationsskrise kam unser weihnachtliches Gewinnspiel in unserer Mitgliederinformation gerade recht. Anhand der sehr hohen Teilnehmeranzahl ließ sich unschwer erkennen, dass die stark gestiegenen Preise für Lebenshaltung und Energie in vielen Geldbeuteln deutliche Spuren hinterlassen haben. Aufgrund zahlreicher richtiger Einsendungen musste schlussendlich das Los entscheiden. Letztlich war das Glück auf der Seite von Marion Koschwitz aus Lendringsen, die sich riesig über den Erlass einer Kaltmiete freute.

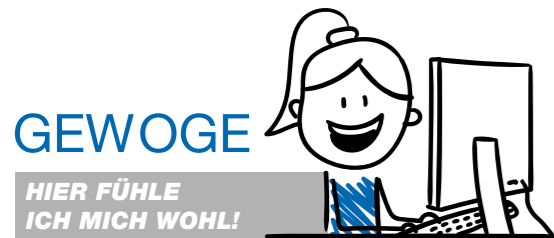


GEWOGE-Mitarbeiterin Yvonne Wolgast überreicht den Hauptpreis an die glückliche Gewinnerin

## BERUFSAUSBILDUNG BEI DER GEWOGE

Seit August 2021 absolviert Lisa Romano ihre dreijährige Ausbildung zur Immobilienkauffrau bei der GEWOGE. Hierbei durchläuft Frau Romano sämtliche Fachabteilungen unseres Hauses. Die schulische Ausbildung erfolgt im Blockunterricht am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Ihre Zwischenprüfung vor der Industrie- und Handelskammer hat sie im Frühjahr dieses Jahres bereits erfolgreich gemeistert. Im Rahmen eines europäischen Förderprogramms ermöglichten wir Frau Romano einen interessanten dreiwöchigen Sprachkurs in Ilford (London).

Gemeinsam mit 5 Auszubildenden anderer Wohnungsunternehmen lebte Frau Romano in einer Gastfamilie, besuchte täglich Sprachkurse mit Businessbezug und legte mündliche sowie auch schriftliche Prüfungen ab.



Den Abschluss bildete nach ihrer Rückkehr ein ausführlicher Essay. Frau Romano ist hierdurch – nach Abschluss ihrer eigentlichen Berufsausbildung – auch als „Kauffrau International“ zertifiziert.

Hierzu beglückwünschen wir sie ganz herzlich und wünschen ihr für ihren weiteren beruflichen Werdegang viel Erfolg und weiterhin viel Freude.



GEWOGE-Auszubildende Lisa Romano während einer ihrer Präsentationen



Natürlich blieb auch Zeit, die Sehenswürdigkeiten von London während der Sprachreise zu entdecken

# IMPRESSIONEN



Auch das Innenleben dieses komplett modernisierten Hauses in der Schulstraße, Menden-Lendringsen, kann sich mehr als sehen lassen



Vom Balkon dieser Wohnung in der Papenhausenstraße, Menden-Innenstadt, hat man eine atemberaubende Aussicht über Menden



## BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Im Geschäftsjahr 2022 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 2022 unter Einbeziehung der Buchführung und des Geschäftsberichtes. Der Aufsichtsrat hat durch seinen Prüfungsausschuss den Jahresabschluss und den Geschäftsbericht sowie den Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung geprüft. An der Sitzung des Aufsichtsrates am 03.08.2023 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 Geschäftsbericht gebilligt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss festzustellen, dem Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022 zuzustimmen und unter Billigung der Vorwegzuweisung von 1.535.000,00 € den Vorschlag über die Gewinnverwendung anzunehmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht 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-Lendringsen, im Oktober 2023**

**Der Vorsitzende des Aufsichtsrates  
Dirk Rinsche**



## DIE GENOSSENSCHAFT

### SITZ

Lendringser Platz 1, 58710 Menden-Lendringesen, 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 und beschließen die Feststellung des Jahresabschlusses und der Gewinnverteilung. Sie wählen den Aufsichtsrat und entscheiden über die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

### 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 i.R. – ehrenamtlich –





***WWW.GEWOGE-MENDEN.DE***