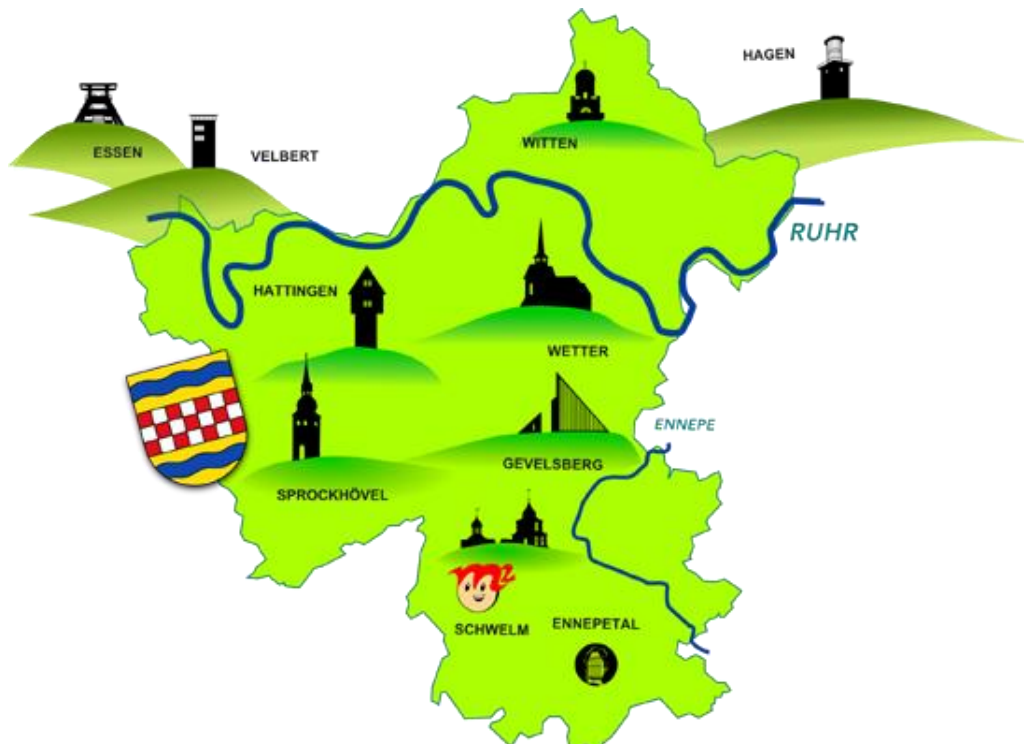




Geschäftsbericht 2016



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....	2
Gesellschaft und Gesellschafter.....	3
Lagebericht.....	4
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen	4
1.1.a Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung in Deutschland.....	4
1.1.b Branchenentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis	4
1.2 Lage des Unternehmens	6
1.3 Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	7
1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	9
2. Darstellung der Lage	9
2.1 Vermögens- und Finanzlage	9
2.2 Ertragslage	10
3. Risiko- und Chancenbericht.....	10
4. Prognosebericht	11
5. Stellungnahme zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und zur Zweckerreichung	12
Bericht des Aufsichtsrates.....	13
Bilanz zum 31. Dezember 2016.....	14
Gewinn- und Verlustrechnung.....	16
Anhang des Jahresabschlusses	17
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	25
Pressestimmen	26

Gesellschaft und Gesellschafter

Stammkapital: 1.600.000,00 €

Gesellschafter

Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm	1.315.800 €
Stadt Gevelsberg	11.250 €
Stadt Wetter	35.000 €
Stadt Sprockhövel	13.300 €
Stadt Breckerfeld	6.000 €
Stadt Ennepetal	10.750 €
AVU, Gevelsberg	2.700 €
GEBAU, Ennepetal	1.150 €
eigene Anteile	204.050 €

Geschäftsführer

Alexander Dyck (hauptamtlich)
Manfred Kühn (nebenamtlich)

Gründung: 15. August 1940

HRB 5581 beim Amtsgericht Hagen

Aufsichtsrat

Oliver Flühöh (Vorsitzender)	Jurist	Schwelm
Peter Gerbothe (1. stellv. Vorsitzender)	Dip. Ingenieur	Breckerfeld
Annina Erbes (2. stellv. Vorsitzende)	Journalistin	Herdecke
Helmut Kanand (Schriftführer)	Angestellter	Wetter
Renate Kümecke (stellv. Schriftführerin)	Sozialarbeiterin	Witten
Susanne Kraus	Dipl. Kauffrau	Hattingen
Jörg Müller	Softwareentwickler	Sprockhövel
Daniel Wieneke	Kreiskämmerer	Wermelskirchen
Rosemarie Wolf-Labrenz	Freie Künstlerin	Wetter

Sitz der Gesellschaft

en wohnen GmbH Tel.: 02336 – 40 19 3	Castorffstr. 20 Fax: 02336 – 40 19 45	58332 Schwelm www.en-wohnen.de
---	--	-----------------------------------

Lagebericht

1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen

1.1.a Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung in Deutschland

Immobilienmarkt

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).¹

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 fast 12 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über 9 Prozent mehr als im Vorjahr. Der Aufschwung wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsbau getragen.

Die GdW-Unternehmen investierten 2016 knapp 4,2 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 10,7 Prozentpunkte und damit über 400 Mio. Euro mehr als im Vorjahr.

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.²

1.1.b Branchenentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis

Der Wohnungsbestand im Wohnungsmarkt Ruhr ist sehr vielfältig, jedoch im Landesvergleich überdurchschnittlich alt. Der Rückgang des öffentlichen geförderten Wohnungsbestandes verstärkt sich deutlich (Wohnungsmarkt Ruhr, Dritter Regionaler Wohnungsmarktbericht 09/2015). Im Jahr 2004 waren im Ennepe-Ruhr-Kreis 10,4 % des Wohnungsbestandes öffentlich gefördert. Im Jahr 2013 ging die Quote bis auf 5,4 % und wird sich voraussichtlich bis 2017 auf 2,7 % verringern.

Für den sozialen Wohnungsbau hat das Land die Städte im Ennepe-Ruhr-Kreis vergangenes Jahr mit Millionensummen gefördert. Insgesamt flossen rund 13 Millionen Euro in den Ennepe-Ruhr-Kreis. Einen erheblichen Anteil haben Witten und Sprockhövel erhalten, weitere Mittel gingen nach Hattingen und Herdecke. Sprockhövel hat den kompletten Betrag von fünf Millionen Euro in Wohnraum für Flüchtlinge investiert. Trotz der gestiegenen Summe sind im Kreis nach Angaben der NRW-Bank im vergangenen Jahr weniger neue Sozialwohnungen entstanden.

Für energieeffizientes und altersgerechtes Bauen sind im Jahr 2016 mehr als 135 Millionen Euro in den Ennepe-Ruhr-Kreis und nach Hagen geflossen. Hierbei handelt es sich um günstige Kredite, die die KfW-Bankengruppe an Unternehmen, Städte und Privatleute vergeben hat. Mit den Geldern sind alleine im Ennepe-Ruhr-Kreis mehr als 2.000 Wohnungen altersgerecht und energiesparend umgebaut worden (Mitteilung der heimischen CDU-Bundestagsabgeordneten Cemile Giosouf, Februar 2017).

Die Zahl der Baugenehmigungen im Ennepe-Ruhr-Kreis hat sich im Jahr 2016 kaum verändert. Genau 203 wurden in den ersten neuen Monaten dieses Jahres angemeldet. Und damit genau eine weniger als im Vorjahreszeitraum. Einen Rückgang gab es bei den Einfamilienhäusern, einen Anstieg hingegen bei den Zwei- und vor allem auch

¹ Destatis: Pressemitteilung Nr. 021 vom 19.01.2017

² GdW: Pressemitteilung vom 01.06.2016

Mehrfamilienhäusern. Die Anzahl der Wohnungen in diesen Neubauten weist ebenfalls ein deutliches Plus auf.

Die Angebots- und Nachfragesituation nach Mietwohnungen im Ennepe-Ruhr-Kreis, in der die Gesellschaft mit Ihrem Streubesitz überwiegend tätig ist, war im abgelaufenen Geschäftsjahr durch einen Nachfrageüberhang nach bezahlbarem und mittlerem bis gutem Qualitätsstandard der Wohnungen sowie einen Angebotsüberhang mit geringem Qualitätsstandard gekennzeichnet. Besonders gefragt sind kleine, bezahlbare Wohneinheiten mit mittlerem Qualitätsstandard und zusätzlichen Serviceleistungen (im Bereich der Treppenhausreinigung und Winterdienst) in zentrumsnahen Wohnlagen der Kommunen.

Die Mietpreise im Ennepe-Ruhr-Kreis sind mit Mieten bis 5,50 €/qm und 6,50 €/qm leicht überdurchschnittlich (Wohnungsmarktbericht Ruhr vom 09/2015). Des Weiteren stellen wir erhebliche Steigerungen der Betriebskosten und der Grundbesitzabgaben fest, die das Wohnen in unserer Region weiter wesentlich verteuerten.

Die Neubauaktivitäten konzentrieren sich im Wesentlichen auf das Hochpreissegment und Top-Lagen. In diesem Bereich werden Erstvermietungs-Nettokaltmieten zwischen 8,00 € und 14,00 € je qm Wfl. monatlich erzielt.

Die Einwohnerzahlen im Ennepe-Ruhr-Kreis sind stagnierend und haben sich laut Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus vom 09.05.2011 geringfügig von 323.500 am 30.06.2013 auf 322.922 am 30.06.2014 verändert (Informationen und Technik Nordrhein Westfalen, IT-NRW-Einwohnerzahlen im Regierungsbezirk Arnsberg). Der Bevölkerungsrückgang fand im Wesentlichen in den Städten Hattingen, Herdecke, Schwelm, Sprockhövel, Wetter und Witten statt. Die Städte Breckerfeld, Ennepetal und Gevelsberg konnten beim Bevölkerungswachstum leicht zulegen.



1.2 Lage des Unternehmens

Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr 2016 mit einem Jahresüberschuss abgeschlossen, der wesentlich durch die nachhaltig orientierte Entwicklung des Wohnungsbestandes, die nachhaltige Entwicklung von Mieteinnahmen, den Abbau von längerfristigen Wohnungsleerständen, den gezielten Einsatz und die Optimierung der Instandhaltungskosten sowie durch die Einmaleinflüsse geprägt ist.

Durch ein konsequentes Portfoliomanagement werden unwirtschaftliche Objekte definiert und zum Verkauf an Mieter und Investoren vorbereitet. Im Jahr 2016 wurden 4 Reihenhäuser an die Erwerber übergeben.

Die Gesellschaft hat ihren Schwerpunkt auf die Entwicklung und Bewirtschaftung der erhaltenswerten Wohnungsbestände gelegt. Als langfristige Planungsgrundlage für die Modernisierung des Wohnungsbestandes dient die „Fünf-Jahres-Planung 2011-2016 sowie 2017-2021“.

Die gleichbleibend hohe Nachfrage nach modernisierten Wohnungen beeinflusst weiterhin die Entwicklungsstrategie des Wohnungsbestandes. Die Modernisierungen umfassen im Wesentlichen die Erneuerung von Bädern, Elektroleitungen, Zimmertüren, Einbau von verbrauchsarmen Heizungsanlagen, Treppenhäuser, Hauseingänge, Dachboden- und Kellerdeckendämmung, Balkone, Gehwege und Außenanlagen.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine weitere Reduzierung der Leerstände von 69 im Jahr 2015 auf 22 im Jahr 2016 erreicht. Im Jahresverlauf fanden 139 (Vorjahr 183) Mieterwechsel statt, dies entspricht einer Fluktuationsquote von 9,7 % (Vorjahr 12,8 %).

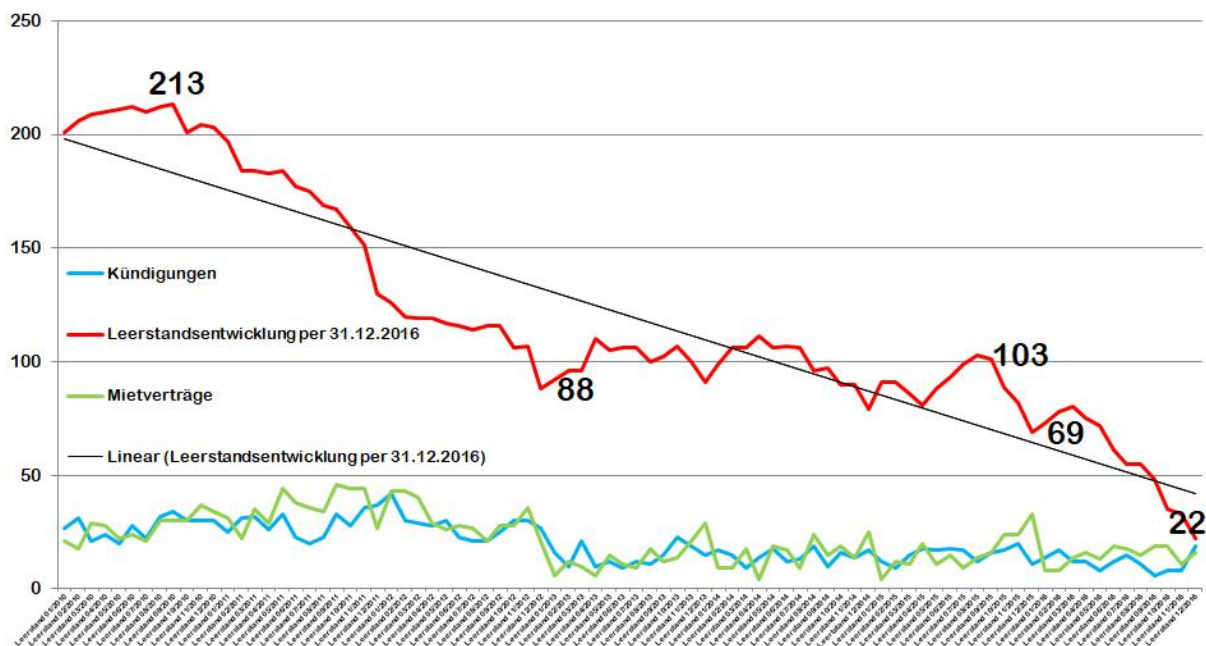


Abbildung: Leerstandsentwicklung 01/2010 bis 12/2016

1.3 Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

Modernisierungsmaßnahmen (aktivierte Modernisierungen)

Im Geschäftsjahr 2016 wurden planmäßig Modernisierungsmaßnahmen in folgenden Siedlungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 3,1 Mio. Euro fortgeführt:

In der Siedlung Breslauer Str. 2-40, Wetter (Ruhr) wurden Fassaden und Balkonanbau fertig gestellt, Wohnungen und Bestandsbäder modernisiert, Dach- und Kellerdeckendämmung angebracht, Haustüranlagen, Treppenhäuser, Wohnungseingangstüren, Elektrik erneuert, Abdichtung und Sanierung der Keller durchgeführt, die Hauszugänge saniert und barrierearm gestaltet, Ersatzpflanzung der Bäume vorgenommen sowie Nachbarschaftstreff, Aufenthaltsflächen mit Spielplatz, Stellplätze und Garagen errichtet.

In der Eickenstr. 30-52, Eickenstr. 32a, 40a, 48a, Eickenstr. 9-17, Liboriusstr. 10-12, Liboriusstr. 16-18, Goethestr. 5-9, Goethestr. 11-13, Schillerstr. 37-41 in Wetter (Ruhr) wurden die Häuser ausgeschachtet, Keller abgedichtet, die Ver- und Entsorgungsleitungen neu gelegt, sowie teilweise die Geschossdeckendämmung angebracht, Dächer erneuert, die Balkonfundamente und Balkonanlagen erstellt und Fassaden neu gestrichen sowie unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Bad-, Wohnungs-, Heizungs-, Treppenhausmodernisierung, Elektrik, Wohnungs- und Haustüranlagen umgesetzt.

In den Siedlungen Röllingheider Str. 7-15 und Feverstr. 28, Röllingheider Str. 7 C in Gevelsberg, Drosselstr. 9 in Schwelm, wurden unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Bad-, Wohnungs-, Heizungs-, Treppenhausmodernisierung, Elektrik, Wohnungs- und Haustüranlagen umgesetzt.

Im Jahr 2016 wurden 6 Wohnungen im Rahmen der Fünf-Jahres-Planung modernisiert. Damit sind 287 Wohnungen (Planung 2011-2016 = 327 WE) modernisiert worden.



Abbildung: Nachbarschaftstreff Breslauer Straße 10 in Wetter

Großinstandhaltung, Einzelmodernisierungen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen



Abbildung: saniertes Treppenhaus Schmiedestraße in Wetter

Im Rahmen der durchgeführten Maßnahmen im Jahr 2016 wurden im Wesentlichen für die Instandhaltung und Instandsetzung rund 419 T€, für die Einzelmodernisierung bei Mieterwechsel rund 847 T€ sowie für die geplante Großinstandhaltung rund 596 T€ in die Bestandsentwicklung und die Bestandserhaltung investiert.

Die aufwandsrelevanten Gesamtinvestitionen belaufen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 2.037 T€ (Vorjahr 1.894 T€).

Großinstandhaltung (geplante Instandhaltung)

Im Bereich der Großinstandhaltung wurden folgende Maßnahmen realisiert:

Modernisierung der Treppenhäuser in der Schmiedestr. 79-91 in Wetter (Ruhr)
Restarbeiten der Modernisierung des Ärztehauses Hochstr. 14 in Wetter (Fassadenanstrich, rollstuhlgerechter Zugang, neue Haustüranlage, Vordach, Erneuerung der Außenanlage).
Modernisierung der Fassaden, Balkonbeschichtungen, Balkongeländer, Außenanlage und Spielplatz in der John-F-Kennedy-Str. 8-12 in Schwelm
Sanierung der Garagen in der Kölner Straße in Ennepetal
Sanierung der Garagen in der Steinstraße in Wetter
Sanierung der Kellerhölse in der Varneystraße. 3-13, und 24-28 in Wetter
Erstellung von Stellplätzen in der Schmiedestraße in Wetter und auch am Oberloh in Schwelm
Erneuerung des Spielplatzes in der Heinrichstraße in Witten

Einzelmodernisierungen

In 56 Wohnungen wurden aufwandsrelevant Voll- und Teilmodernisierungen durchgeführt.

Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2016 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden Immobilienbestand:

Häuser	255	(Vorjahr 259)
Wohnungen	1.427	(Vorjahr 1.434)
Garagen	238	(Vorjahr 220)
Sonstige gewerbliche Einheiten Jahr 2007)	6	(Vorjahr 9) (Korrektur: Zusammenlegung im
Gesamteinheiten	1.671	(Vorjahr 1.663)

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	in	2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapitalquote	%	24,0	22,6	21,6	20,7	20,3	18,6
Eigenkapitalrentabilität	%	11,3	8,3	16,4	12,7	10,6	2,9
Cashflow	TEUR	2.101	1.955	2.308	1.834	1.239	1.132
Durchschnittliche Wohnungsmiete	EUR/m²/mtl.	5,14	5,01	4,94	4,76	4,63	4,48
Instandhaltungskosten	EUR/m²	23,69	22,15	22,00	19,81	23,48	19,86
Fluktuationsquote	%	9,7	12,8	12,1	12,5	10,6	8,0
Leerstandsquote	%	1,5	4,8	5,5	6,2	6,0	8,7

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögens- und Finanzlage

Zum 31. Dezember 2016 betrug das Bilanzvermögen 37.001 T€. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr mit 34.875 T€ eine Erhöhung um 2.126 T€ dar. Auf das Anlagevermögen entfallen insgesamt 32.342 T€, auf das Umlaufvermögen 4.659 T€.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 991 T€ erhöht und beträgt 8.872 T€. Das entspricht einem Anteil von 24,0 % (Vorjahr: 22,6%) am Gesamtkapital.

Die langfristigen Verbindlichkeiten – ausschließlich Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung – haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1.209 T€ erhöht. Zuflüssen aus der Valutierung von 2.650 T€ standen planmäßige Tilgungen von 717 T€ sowie Rückzahlungen von 724 T€ gegenüber. Insgesamt belegen die langfristigen Verbindlichkeiten 63,6 % (Vorjahr 64,0 %) des Gesamtkapitals.

Die langfristig investierten Vermögenswerte sind am Bilanzstichtag durch das Eigenkapital und das langfristige Fremdkapital gedeckt.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet, so dass die Gesellschaft im Geschäftsjahr 2016 jederzeit ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen konnte und dies auch in Zukunft sichergestellt ist.

Für die Beschaffung von Finanzierungsmitteln wurden die zur Verfügung stehenden Beleihungssicherheiten eingesetzt. Vorhandene flüssige Mittel wurden kurzfristig angelegt.

2.2 Ertragslage

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	2016 T€	2015 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	628	315	313
Modernisierung	-208	-154	-54
Privatisierung	541	456	85
Sonstiger betrieblicher Bereich	103	113	-10
Betriebsergebnis	1.064	730	334
Finanzergebnis	-73	-74	1
Jahresüberschuss	991	656	335

Die Entlastung durch geänderte Ermittlung von Pensionsrückstellungen wirkt sich mit 206 T€ auf das Betriebsergebnis in Höhe von 1.064 T€ aus. Die Veränderungen im Hausbewirtschaftungsergebnis resultieren aus den gestiegenen Erlösen und gestiegenen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Abschreibungen auf Sachanlagen. Des Weiteren wird das Betriebsergebnis durch Modernisierung -208 T€, Privatisierung 541 T€ und sonstiger betrieblicher Bereich 103 T€ geprägt.

Das negative Finanzergebnis von 73 T€ (Vorjahr: 74 T€) resultiert aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen in Höhe von 72 T€ (Vorjahr: 75 T€).

In der mittelfristigen Planung 2017-2021 wird mit positiven Jahresergebnissen gerechnet.

3. Risiko- und Chancenbericht

Die Chancen der Gesellschaft liegen im hohen Know-how der Mitarbeiter, den nachhaltig und regionalorientierten Planungen sowie der Ausrichtung der Gesellschaft auf das bezahlbare Marktsegment mit guter Wohnqualität. Aufgrund der demographischen Entwicklung kann in diesem Marktsegment mit deutlicher Nachfragesteigerung gerechnet werden. Die landkreisweite Netzwerk- sowie Unternehmensstruktur bietet vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten mit Wachstumsperspektiven beim Erwerb von Wohnimmobilien, im Neubaubereich und insbesondere bei Kooperationen mit anderen regionalen Akteuren.

Die Gesellschaft verfügt über ein Risikomanagementsystem, das auf die Sicherstellung der Zahlungsfähigkeit und die langfristige Stärkung des Eigenkapitals ausgerichtet ist. In diesem Zusammenhang werden insbesondere jene Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Verschlechterung der Ertragslage führen könnten.

Die Quartalsberichte werden jeweils zum 30. Juni und 30. September erstellt.

Durch die aktive Steuerung des Darlehensportfolios und eine langfristige Finanzierungsstrategie begegnen wir den Zinsänderungsrisiken. Durch die langfristige Finanzierung des Anlagevermögens ist eine negative finanzielle Entwicklung der Gesellschaft nicht zu befürchten.

Dem Mietausfallrisiko wird durch die Bildung von Einzelwertberichtigungen in ausreichender Höhe Rechnung getragen.

Für die Steuerung und Überwachung von rechtlichen Risiken werden externe Fachanwälte und die Rechtsberatung unserer Interessenverbände in Anspruch genommen.

Liquiditätsrisiken sind gegenwärtig als gering einzustufen. Die tägliche Kontrolle der Bank- und Kassenbestände und ein kontinuierlicher Abgleich sowie eine tagesgenaue Buchhaltung sind wesentliche Instrumente zur Sicherstellung der ständigen Zahlungsbereitschaft unserer Gesellschaft. Neben den vorhandenen flüssigen Mitteln und der soliden Eigenkapitalentwicklung besteht durch die vorhandenen Beleihungsreserven jederzeit die Möglichkeit, sich am Kapitalmarkt zu refinanzieren.

Das Risiko aus Zahlungsstromschwankungen ist von untergeordneter Bedeutung.

Veränderungen am Angebots- und Nachfragemarkt bergen Risiken und können sich negativ auf die Leerstandsquote auswirken. Eine steigende Leerstandsquote führt zu höheren Erlösschmälerungen und belastet die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens.

Mit marktorientierter Akquisition und gezielten Investitionen wirken wir diesen Risiken entgegen. Dadurch entwickeln sich die Sollmieten und Umsatzerlöse positiv und führen zur nachhaltigen Stärkung der Unternehmensposition.

Bestandsgefährdende Risiken sind zurzeit nicht gegeben.

4. Prognosebericht

Die Aktivitäten der Gesellschaft konzentrieren sich in den nächsten Jahren auf die Entwicklung des Wohnungsbestandes, insbesondere durch die kontinuierliche Anhebung des Qualitätsstandards auf Siedlungsebene.

Kooperationen mit regionalen Akteuren, Erwerb von Wohnimmobilien sowie Neubauaktivitäten in zentrumsnahen Wohnlagen des Ennepe-Ruhr-Kreises werden in den nächsten Jahren die Entwicklung der Gesellschaft positiv prägen.

Die Kundenorientierung und gute Qualität der Quartiere sind die Ziele des Unternehmens.

Die im Jahr 2011 entwickelten Maßnahmen für die Neuausrichtung und Positionierung des Unternehmens werden weitergeführt. Die festgelegten Ziele „Förderung von Personalkompetenzen, Reduzierung des Leerstandes, Senkung der Erlösschmälerungen sowie markt- und ergebnisorientierte Bestandsentwicklung“ wurden im Geschäftsjahr weiter verfolgt und umgesetzt.

Die im 5- Jahresplan (2011-2016) festgelegten Investitionsmaßnahmen sind im Wirtschaftsplan 2016 sowie im strategischen Investitionsplan 2010-2020 berücksichtigt worden. Für die erfolgreiche Umsetzung der Ziele und weiteren Stärkung der Marktposition hat die Gesellschaft im Jahr 2016 den zweiten 5- Jahresplan 2017-2021 mit einem Investitionsvolumen von rund 9 Mio. Euro (Vollmodernisierung) und rund 3 Mio. Euro (Teilmodernisierung) entwickelt. Die Gesellschaft rechnet auch für die kommenden Jahre mit positiven Jahresergebnissen.

Durch die Quartiersentwicklung und deutliche Investitionen in den Wohnungsbestand, Erwerb von Wohnimmobilien sowie avisierte Neubauaktivitäten rechnen wir mit einer stetigen Steigerung der Bilanzsumme auf über 40 Mio. €.

Ein Großteil der Wohnungen der Gesellschaft wurde in den 50er und 60er Jahren errichtet. Die damalige Nachfrage nach kleinen Wohnungen ist seit einigen Jahren erneut zu erkennen. Kleinstwohnungen, deren Zuschnitt auf Grund baulicher Gegebenheiten nicht verändert werden kann, entsprechen den besonderen Anforderungen des Gesetzgebers für eine Vermietung an Arbeitslosengeld II- Empfänger. Zudem setzt sich der Trend zu Singlehaushalten weiterhin fort. Die Nachfrage nach kleinen, günstigen Wohnungen wird daher auch zukünftig zunehmen.

Für eine kontinuierliche Förderung und Weiterentwicklung der Mitarbeiter werden im Rahmen von Zielvereinbarungsgesprächen individuelle Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen vereinbart. Weiterhin wird die Zusammenarbeit zwischen den kaufmännischen und technischen Arbeitsbereichen bzw. zwischen den einzelnen Mitarbeitern gefördert. Die Gesellschaft verfügt über ein Altersversorgungskonzept für alle Mitarbeiter.

5. **Stellungnahme zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und zur Zweckerreichung**

Durch die planmäßigen Investitionen in die Bestandsentwicklung einerseits und die maßvolle Mietenentwicklung andererseits stellen wir nachhaltig eine sozial verantwortbare Wohnungsvergorgung breiter Schichten der Bevölkerung sicher.

Schwelm, den 03.04.2017



Dyck
(Geschäftsführer)



Kühn
(Geschäftsführer)



Vorgarten Drosselstraße 9 in Schwelm

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2016 in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit der Geschäftsführung mit folgenden wesentlichen Themen befasst:

1. Neuausrichtung des EDV-Systems (Wohnungswirtschaftliche Software)
2. Siedlungsfest mit Eröffnung des Nachbarschaftstreffs (Breslauer Str., Wetter)
3. Neubauplanung, Konzeptentwicklung & Kooperation
4. Bericht über die gesetzliche Prüfung
5. Feststellung des Jahresabschlusses 2015 (Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz)
6. Verwendung des Reingewinns
7. Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2016 einschließlich der Prüfung nach dem Haushaltsgrundsätzegesetz
8. Quartalsbericht per 30.06.2016
9. Erwerb von Erbbaugrundstücken von der Stadt Wetter (Karl-Siepmann-Str. u. Burgstr./Kaiserstr. mit Tiefgarage)
10. Finanzierung/Prolongation/Umschuldung (550 T€/2.800 T€)
11. Sitzungsplan 2017
12. Personalangelegenheiten (Gratifikation)
13. Quartalsbericht per 30.09.2016
14. Kooperationskonzept mit der AVU
15. Wirtschaftsplan 2017 (einschließlich mittelfristige WP bis 2021)

Hierzu hat der Aufsichtsrat die satzungsgemäß notwendigen Beschlüsse gefasst.

Darüber hinaus hat sich der Aufsichtsrat über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft unterrichten lassen.

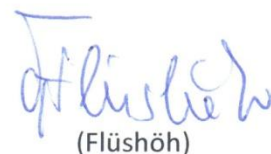
Die Geschäftsführung der Gesellschaft wurde vom Aufsichtsrat pflichtgemäß überwacht.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2016 zu. Dem Vorschlag der Geschäftsführung über die Verwendung des ausgewiesenen Reingewinns schließt er sich an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Gesellschafterversammlung,

- den Lagebericht der Geschäftsführung anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2016 in der von der Geschäftsführung vorgelegten Fassung zu beschließen, den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2016 in Höhe von 990.890,22 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und
- der Geschäftsführung die Entlastung zu erteilen.

Schwelm, im Mai 2017



(Flühöh)

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A K T I V A			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		58.673,72	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	31.843.493,77		29.919.720,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	170.084,40		179.254,99
Grundstücke ohne Bauten	234.529,22		234.529,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	30.022,88		16.132,57
Anlagen im Bau	0,00	32.278.130,27	109.617,87
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		32.341.803,99	30.464.255,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	5.125,27		5.125,27
Unfertige Leistungen	2.400.724,73		2.265.962,27
Andere Vorräte	17.708,31	2.423.558,31	28.470,94
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	68.949,20		57.533,66
Sonstige Vermögensgegenstände	25.805,93	94.755,13	121.562,54

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
P A S S I V A			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	1.600.000,00		1.600.000,00
Eigene Anteile	-204.050,00	1.395.950,00	-204.050,00
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	800.000,00		800.000,00
Bauerneuerungsrücklage	5.481.600,19		4.825.908,05
Rücklage wegen eigener Anteile	204.050,00	6.485.650,19	204.050,00
Jahresüberschuss		990.890,22	655.692,14
Eigenkapital insgesamt		8.872.490,41	7.881.600,19
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.841.421,00		1.896.846,00
Sonstige Rückstellungen	56.050,00	1.897.471,00	118.550,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinst	22.149.131,77		20.837.423,04
Verbindlichkeiten gegenüber anderen I	1.372.456,78		1.476.899,48
Erhaltene Anzahlungen	2.493.241,69		2.401.795,16
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.312,96		59.229,11
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und	145.932,13		202.515,73
Sonstige Verbindlichkeiten	162,35	26.231.237,68	162,35
Bilanzsumme		37.001.199,09	34.875.021,06

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.580.566,30		7.297.961,49
aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.328,65	7.583.894,95	0,00
Erhöhung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		134.762,46	50.514,71
Andere aktivierte Eigenleistungen		94.465,93	88.844,18
Sonstige betriebliche Erträge		828.694,64	782.542,67
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		4.415.457,04	4.233.267,71
Rohergebnis		4.226.360,94	3.986.595,34
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	554.214,43		509.631,98
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	131.671,76	685.886,19	312.369,47
davon für Altersversorgung: 21.225,55 €			(211.663,37)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.260.318,16	1.204.279,74
Sonstige betriebliche Aufwendungen		426.511,04	466.231,30
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		88,35	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		400,93	821,30
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		595.259,53	604.851,92
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 72.110,00 €			(75.471,00)
Ergebnis nach Steuern		1.258.875,30	890.052,23
Sonstige Steuern		267.985,08	234.360,09
Jahresüberschuss		990.890,22	655.692,14

Anhang des Jahresabschlusses

A. Allgemeine Angaben

Die en|wohnen GmbH hat ihren Sitz in Schwelm und ist eingetragen in das Handelsregister beim Amtsgericht Hagen unter der Nr. 5581.

Die Erstellung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2016 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinien-Umsetzungsgesetz (BilRUG) sowie unter Beachtung der Vorschriften des GmbH-Gesetzes.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem Formblatt für den Jahresabschluss von Wohnungsunternehmen; für die Aufstellung der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Die Gesellschaft ist kleines Unternehmen im Sinne des § 267 HGB. Aufgrund der Bestimmungen im Gesellschaftsvertrag hat die Jahresabschlusserstellung nach den für große Kapitalgesellschaften geltenden Vorschriften zu erfolgen.

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB durch das BilRUG nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB in der Fassung des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 7.301 T€ ergeben. Gestattungsgebühren vom 3 T€ wurden im Vorjahr unter dem Posten „sonstige betriebliche Erträge“ ausgewiesen.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu fortgeführten Anschaffungskosten. Diese werden linear über eine Nutzungsdauer von 4 Jahren abgeschrieben. Die Anschaffungskosten der wohnungswirtschaftlichen Software Gap Immotion werden über die Dauer der Lizenz von 5 Jahren abgeschrieben. Die geringwertigen Softwareprogramme werden sofort abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte grundsätzlich zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten; bei abnutzbaren Vermögensgegenständen wurden planmäßig Abschreibungen vorgenommen. In die Herstellungskosten wurden eigene Architektenkosten einbezogen; anteilige Gemeinkosten (Verwaltungskosten) sowie Fremdzinsen während der Bauzeit wurden nicht angesetzt. Nachträgliche Herstellungskosten werden gemäß den Vorschriften des § 255 Abs. 2 HGB bilanziert.

Die Ermittlung der planmäßigen Abschreibungen erfolgte unverändert gemäß folgenden Grundsätzen:

- a) Wohnbauten:
Abschreibung unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 65 Jahren bei Wohngebäuden.

Die seit 1991 fertiggestellten bzw. die seit 2011 umfassend modernisierten Mietshäuser werden linear mit 2 %, Außenanlagen bei diesen Objekten über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren linear abgeschrieben.

Gewerbliche Einheiten und Garagen werden auf der Basis einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

- b) Verwaltungsgebäude:
Abschreibung unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

- c) **Betriebs- und Geschäftsausstattung:**
Die lineare Abschreibung der Anlagegegenstände wurde unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 5 bzw. 13 Jahren vorgenommen.

Die geringwertigen Wirtschaftsgüter werden sofort abgeschrieben.

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen wurden mit den angefallenen Kosten abzüglich der Bewertungsabschläge für den Leerstand ausgewiesen.

Unter den anderen Vorräten ausgewiesenes Heizöl ist zu den Anschaffungskosten der letzten Lieferungen bewertet.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bilanziert. Uneinbringliche Forderungen wurden direkt abgeschrieben, sonstige Forderungsrisiken wurden durch aktivische Absetzung ausreichend berücksichtigt.

Die flüssigen Mittel werden zum Nennbetrag bilanziert.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen im Saldo aktive latente Steuern resultieren. Die nachfolgende Tabelle zeigt latente Steueransprüche und -schulden vor Saldierung für die betroffenen Bilanzposten:

Bilanzposten	aktive Latente Steuer	passive latente Steuer
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	x	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	x	
Grundstücke ohne Bauten (Anlagevermögen)		x
Grundstücke ohne Bauten (Umlaufvermögen)	x	
Rückstellungen für Pensionen	x	

Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB Abs. 1 Satz 2 wurde verzichtet.

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen wurden durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum Bilanzstichtag mit den Teilwerten unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen errechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtung wurden die Richttafeln von Prof. Dr. K. Heubeck 2005 G und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 10 Jahre von 4,01 % zum 31.12.2016 zugrunde gelegt; Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % berücksichtigt.

Aus der Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen von 7 auf 10 Jahre ergab sich eine Entlastung des Jahresergebnisses in Höhe von 206 T€. Für diesen Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren ungewissen Verbindlichkeiten; drohende Verluste aus schwebenden Geschäften bestehen am Bilanzstichtag nicht. Die Rückstellungen sind nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung mit ihrem notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt.

Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zum Erfüllungsbetrag. Aufwendungsdarlehen wurden in voller Höhe passiviert.



Garagensanierung Steinstraße 4 in Wetter

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

AKTIVA

Die Aufgliederung und Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens sind im anhängenden Anlagenspiegel dargestellt.

Anlagenspiegel zum 31.12.2016												
	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(kumulierte) Abschreibungen						
	01.01.2016	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2016	01.01.2016	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen Abgängen		31.12.2016	Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	88.259,51	61.459,06	-59.382,30	0,00	90.336,27	-88.259,51	-2.785,34	0,00	59.382,30	-31.682,55	58.673,72	0,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	60.958.733,10	3.085.051,95	-155.847,53	109.617,87	63.997.755,39	-31.039.012,40	-1.242.431,02	0,00	127.181,80	-32.154.281,62	31.843.493,77	29.919.720,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	456.832,88	0,00	0,00	0,00	456.832,88	-277.577,89	-9.170,59	0,00	0,00	-286.748,48	170.084,40	179.254,99
Grundstücke ohne Bauten	234.529,22	0,00	0,00	0,00	234.529,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	234.529,22	234.529,22
Betriebs- und Geschäftsausstattung	182.589,16	19.821,52	-98.827,34	0,00	83.783,34	-148.458,59	-5.931,21	0,00	98.827,34	-53.780,48	30.022,88	16.132,57
Anlagen im Bau	109.617,87	0,00	0,00	-109.617,87	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	109.617,87
Sachanlagen insgesamt	61.922.302,23	3.104.873,47	-254.274,87	0,00	64.772.900,83	-31.463.046,88	-1.257.532,82	0,00	225.809,14	-32.494.770,56	32.278.130,27	30.459.255,35
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	5.000,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt	62.015.561,74	3.166.332,53	-313.657,17	0,00	64.868.237,10	-31.551.306,39	-1.260.318,16	0,00	285.191,44	-32.526.433,11	32.341.803,99	30.464.255,35

Umlaufvermögen

Der Posten „Unfertige Leistungen“ beinhaltet noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr setzen sich wie folgt zusammen:

	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	
	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Forderungen aus Vermietung	68.949,20	3.621,83	6.190,31
Sonstige Vermögensgegenstände	25.805,93	0,00	0,00
	94.755,13	3.621,83	6.190,31

PASSIVA

Das Stammkapital beträgt am

31.12.2016
1.600.000,00 €

und wird vom Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm,	zu	82,24 %
von den Städten des Ennepe-Ruhr-Kreises	zu	4,77 %
von der AVU, Gevelsberg,	zu	0,17 %
von einer Immobilienaktiengesellschaft	zu	0,07 %
und mit eigenen Anteilen	zu	12,75 %

gehalten.

Rücklagen

Die Veränderung der Gewinnrücklagen lässt sich dem nachfolgenden Rücklagenspiegel entnehmen:

Rücklagen	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Bestand am Ende des Geschäftsjahres
	€	€	€
Gesellschaftsvertragliche Rücklage	800.000,00	0,00	800.000,00
Bauerneuerungsrücklage	4.825.908,05	655.692,14	5.481.600,19
Rücklagen wegen eigener Anteile	204.050,00	0,00	204.050,00



Kolpingstraße 2, Schwelm

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen, bei denen der Pensionsberechtigte seinen Rechtsanspruch vor dem 01. Januar 1987 erworben hat oder sich ein vor diesem Zeitpunkt erworbene Rechtsanspruch nach dem 31. Dezember 1986 erhöht hat, sind vollständig passiviert.

Wesentliche sonstige Rückstellungen bestehen für:

- Prüfungs-, Steuerberatungs- und Bilanzierungskosten 56.000,00 €

Verbindlichkeiten

Die Restlaufzeiten und Sicherheiten der Verbindlichkeiten ergeben sich aus dem anhängenden Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeitspiegel zum 31.12.2016							
	Verbindlichkeiten zum 31.12.2016 €	davon Restlaufzeit				davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	größer 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.149.131,77 (20.837.423,04)	656.055,38 (616.799,58)	21.493.076,39 (20.220.623,46)	2.632.006,29 (2.516.790,93)	18.861.070,10 (17.703.832,53)	21.674.946,49 (20.308.484,45)	GRP*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.372.456,78 (1.476.899,48)	113.725,34 (110.159,46)	1.258.731,44 (1.366.740,02)	478.705,16 (459.367,77)	780.026,28 (907.372,25)	1.362.844,53 (1.460.352,48)	GRP*
Erhaltene Anzahlungen	2.493.241,69 (2.401.795,16)	2.493.241,69 (2.401.795,16)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	70.312,96 (59.229,11)	70.312,96 (59.229,11)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	145.932,13 (202.515,73)	145.932,13 (202.515,73)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	162,35 (162,35)	162,35 (162,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamt	26.231.237,68 (24.978.024,87)	3.479.429,85 (3.390.661,39)	22.751.807,83 (21.587.363,48)	3.110.711,45 (2.976.158,70)	19.641.096,38 (18.611.204,78)	23.037.791,02 (21.768.836,93)	
GRP = Grundpfandrechte Vorjahreszahlen in Klammern							

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten:

Erträge aus der Auflösung von Pensionsrückstellungen	42.946,38 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	24.417,63 €

D. Sonstige Angaben

Am 31.12.2016 waren Mietkautionen auf einem Treuhandkonto in Höhe von 361.520,69 € angelegt.

Es bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten wesentlichen finanziellen Verpflichtungen.

Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr weder Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten, noch solche Geschäfte zu marktunüblichen Bedingungen abgeschlossen.

Im Geschäftsjahr 2016 waren im Durchschnitt folgende Mitarbeiter / -innen beschäftigt:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/ -innen	5	0
Technische Mitarbeiter/ -innen	3	1
Reinigungspersonal/ Hausmeister	0	2
	8	3



Erste Solaranlage in der Castorffstraße, Schwelm

Die Gesamtbezüge im Berichtsjahr betragen für

a) die Geschäftsführung (Grundgehalt)	108.999,96	€
b) den Aufsichtsrat	6.530,00	€
c) Ruhegehälter für frühere Mitglieder der Geschäftsführung bzw. Hinterbliebenenbezüge	30.609,17	€

Für Pensionsverpflichtungen gegenüber früheren Mitgliedern der Geschäftsführung bzw. deren Hinterbliebenen wurden vollständig Rückstellungen gebildet; zum 31.12.2016 sind hierfür 371.354,00 € zurückgestellt.

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	229,43	251,96
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	50.787,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	56.855,66	58.783,23
Verbindlichkeiten aus Vermietung	3.660,25	3.549,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.834,79	2.414,85

E. Weitere Angaben

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Für das Geschäftsjahr 2016 wurden für Abschlussprüfungsleistungen 16,8 T€ und für Steuerberatungskosten 5,0 T€ veranschlagt.

Es wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 990.890,22 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Die Gesellschaft wird gem. § 285 Nr. 14 HGB in den Konzernabschluss des Ennepe-Ruhr-Kreises mit Sitz in Schwelm einbezogen, welcher im Amtsblatt des Kreises veröffentlicht wird.

Schwelm, 03.04.2017



Dyck
Geschäftsführer



Kühn
Geschäftsführer

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

An die en|wohnen GmbH, Schwelm

Wir haben den Jahresabschluss - bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang - unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der en|wohnen GmbH, Schwelm, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2016 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrags und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Düsseldorf, 3. April 2017

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.



Crummenerl
Wirtschaftsprüfer



Bispink
Wirtschaftsprüfer

Wohnen und Sprache Schlüssel zur Integration

EN-Wohnen spendet 10 000 Euro an VHS und Willkommensinitiativen für deren Flüchtlingsarbeit

Von Bernd Richter

Wetter/Ennepe-Ruhr. Es ist noch nicht lange her, da machte EN-Wohnen sich für einen Nachbarschaftstreff in der Reme-Siedlung in Oberwengern stark. Dort, wo die kreis-eigene Wohnungsgesellschaft Haus um Haus saniert hat, soll sich eine Wohnung in Trägerschaft der AWO Volmarstein einen Treffpunkt für die Anwohner verwandeln – zum Kaffeetrinken, Skatspielen oder Grillabende; denn eine Terrasse gehört auch zu der Wohnung. Nun macht EN-Wohnen erneut von sich reden; denn das Unternehmen wurde letztes Jahr 75 Jahre alt und kehrte die Tradition des Bescheiden-Werdens einfach um.

Geldspenden statt Geschenke

Aus Anlass der Feier zu ihrem 75-jährigen Bestehen hatte EN-Wohnen auf Geschenke verzichtet und stattdessen dazu aufgerufen, Geld zu spenden. 41 Geschäftspartner waren dieser Empfehlung gefolgt und hatten insgesamt 4950 Euro überwiesen. EN-Wohnen rundete großzügig auf 10 000 Euro auf.

Neben den Volkshochschulen werden noch fünf Willkommensinitiativen in den Städten Wetter, Schwelm, Sprockhövel, Hattingen und Gevelsberg von dem Geschäftsjubiläum profitieren. Sie dürfen mit einer Spende in Höhe von jeweils 1000 Euro rechnen.

Rund 4000 Flüchtlinge gibt es zurzeit im Ennepe-Ruhr-Kreis. 1300 dieser Menschen haben in den fünf oben genannten Städten bisher ein neues Zuhause gefunden. Aktuell hat EN-Wohnen mehr als 40 Wohnungen für Flüchtlingsfamilien bereit gestellt, der Großteil davon liegt in Wetter. „Ein Dach über dem Kopf und Geborgenheit in der eigenen Mietwohnung sind wichtig und gehören zum Lebensmittelpunkt. Die Sprache verbindet die Nachbarschaft, gibt Orientierung und schafft Integration. Für diesen Zweck unterstützt die EN-Wohnen GmbH die Sprachprofis aus den beiden Volkshochschulen Witten/Herdecke/Wetter und Schwelm/Ennepe-



EN-Wohnen spendet allein 5000 Euro an die VHS im Nord- und Südkreis. Damit sollen Sprachkurse für Flüchtlinge finanziert werden.

FOTO: BERND RICHTER

tal/Gevelsberg“, sagt Geschäftsführer Alexander Dyck. Sein Dank gilt allen Kunden, Mitarbeitern und Geschäftspartnern für deren große Unterstützung, ihren Einsatz und ihre Bereitschaft, bei der dezentralen Unterbringung der Flüchtlinge und anschließender Integration in den jeweiligen Wohnungen zu helfen. „Aufgrund der hohen Zuwan-

derungsdynamik müssen wir für gelungene Integration im Ennepe-Ruhr-Kreis alle Kräfte unserer Gesellschaft und insbesondere Wirtschaft, Politik, Stiftungen und Vereinen bündeln. Mit vereinten Kräften schaffen wir diese lokale Herausforderung“, so der Chef von EN-Wohnen bei der Spendenübergabe.

Im Bestand von EN-Wohnen klappt die Integration der Flüchtlingsfamilien. Die anfängliche Skepsis bei den Nachbarn sei schnell gewichen. „Die Anwohner kümmern sich rührend um die Asylbewerber“, berichtet Prokuristin Meike Riedesel-Nüßgen. Sprache sei aber die größte Barriere. „Wir haben meist ältere Mieter, die können kein Englisch“.

Für Alexander Dyck ist Wohnen und Sprache der Schlüssel zur Integration. „Wir stoßen auf eine große Hilfsbereitschaft aus den Reihen unserer Mieter heraus. Alle Bedenken, die im Vorfeld bestanden, sind zur Seite gewischt worden“, freut sich der Geschäftsführer. Damit das Miteinander unterschiedlicher Kulturen und Lebensweisen funktionieren kann, muss Aufklärung betrieben werden. Und die fängt bei den Dingen des Alltags wie der deutschen Mülltrennung an und hört bei der Erklärung, dass Handtuchheizkörper keine Leitern sind, nicht auf.

Achim Battenberg, Direktor der VHS Ennepe-Ruhr/Süd spricht von einer „tollen Geste“. „Die Spende hilft uns sehr. Wir haben bedarf ohne Ende.“ Insgesamt 900 Flüchtlinge betreut die Volkshochschule im südlichen Ennepe-Ruhr-Kreis mit unterschiedlichen Angeboten, darunter auch ein Erzählcafé. Ein Sprachkurs für Flüchtlinge geht über 144 Stunden und kostet für 20 bis 25 Menschen insgesamt rund 3000 Euro.

Den Menschen Perspektiven geben

Auch Bettina Sommerbauer, VHS-Direktorin für Witten, Wetter, Herdecke, spricht von einer großen Nachfrage nach Sprachkursen. „Wir kriegen den Bedarf nicht gedeckt, werden in den Schichtbetrieb gehen.“ Besonders stolz ist die Fachfrau auf den Einsatzwillen ihrer Dozenten. Neben den Sprachkursen sei es aber auch wichtig, den Menschen eine Anschlussperspektive zu geben und sie zu beschulen.

Wohnungen für insgesamt 3180 Menschen

■ Die en|wohnen GmbH (bis zum 31. Dezember 2011 Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis GmbH) ist das **kommunale Wohnungsunternehmen des Kreises** und wurde am 15. August des vergangenen Jahres 75 Jahre.

■ **Wesentliche Anteilseigner** sind der Ennepe-Ruhr-Kreis, verschiedene Städte des Ennepe-Ruhr-

Kreises, das Energieversorgungsunternehmen AVU Gevelsberg sowie eine Immobilienaktiengesellschaft.

■ Derzeit werden **1687 eigene Einheiten** (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) im Ennepe-Ruhr-Kreis (Streubesitz) sowie in Hagen und Essen bewirtschaftet. In den Wohnungen leben ca. 3180 Menschen.

Westfälische Rundschau vom 02.01.2016

Letzte Chance für Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs

AWO Volmarstein lädt alle Interessierten für Donnerstagabend ein. Räume an der Breslauer Straße stehen zur Verfügung

Wetter. Die AWO Volmarstein lädt für Donnerstag, 28. Januar, um 18 Uhr ins Restaurant „Orchidee“ ein, um noch ein letztes Mal über die Einrichtung eines Nachbarschaftstreffs an der Breslauer Straße 10 zu spre-

chen und dann auch eine Entscheidung zu treffen. Nach Rücksprache mit der Wohnungsgesellschaft EN-Wohnen hatte die AWO noch einmal eine Fristverlängerung für die Organisation einer solchen Begeg-

nungsstätte im Bereich Haus Hove bis Ende Januar erwirkt.

15 Interessenten hatte die AWO im Vorfeld zu einer Versammlung eingeladen und auch den VdK sowie die Kita angesprochen, um dort Mit-

streiter (eventuell auch unter den Eltern) zu finden. Sinn und Zweck der Einrichtung sollen gemeinsame Aktivitäten im Kreis von Freunden und Nachbarn sein: Ob beim Brettspiel, Kaffeetrinken oder Diskutieren; ein

geeigneter Ort für bürgerschaftliches Engagement, Selbstorganisation und Freizeitgestaltung wäre im Erdgeschoss an der Breslauer Straße 10 vorhanden, versichert die AWO Volmarstein. eli

Westfälische Rundschau vom 26.01.2016

Bürger bekommen Treff in Oberwengern

AWO Volmarstein wird Partner von EN-Wohnen an der Breslauer Straße. Eröffnung im Frühsommer

Von Klaus Görzel

Wetter. Die Bewohner der Siedlung an der Breslauer Straße bekommen nun doch ihren Treff. Der letzte Aufruf der AWO war erfolgreich: Mehr als ein Dutzend Interessierte waren bei einem Infoabend erschienen. Viele davon hatten ihre Bereitschaft zur Mitarbeit erklärt. Daraufhin gab sich die AWO Volmarstein einen Ruck: In Absprache mit EN-Wohnen als Eigentümer der Siedlung und mit einer passenden Immobilie soll der Nachbarschaftstreff eingerichtet werden. Eine Baustellenbesichtigung gab es auch schon.

„Man muss immer auch die im Blick haben, die sich nicht so leicht voran bewegen können.“

Manfred Pilz zur Barrierefreiheit in dem geplanten Bürgertreff



An der Breslauer Straße 10 will die AWO einen Bürgertreff bei EN-Wohnen einrichten: Jörg-Michael Birkner von der AWO, Meike Riedesel-Nüßgen von EN-Wohnen und Ratsfrau Kirsten Stich (von rechts) schauen sich in den Räumen um.

FOTO: KLAUS GÖRZEL

„Das hier wird die Terrasse für den Vortritt. Die Decken werden noch abgehängt.“ Jörg-Michael Birkner, Vorsitzender der AWO in Volmarstein, ist voller Ideen für das ehemalige Ladenlokal. Noch sieht im Erdgeschoss des Hauses mit der Nummer 10 alles nach Rohbau aus. Und die Wände können zum Teil noch ebenso in Bewegung geraten wie die Fenster zur Straße hin. Eines wird auf jeden Fall weichen zugunsten einer Tür. Und mit der Terrasse davor ist ein ebenerdiger Eingang garantiert. Das freut mit Sicherheit auch Manfred Pilz. „Man muss immer auch die im Blick haben, die sich nicht so leicht voran bewegen

können“, hat er gerade in der Runde von Nachbarn, AWO-Aktiven und Politikern gesagt.

Einmal in der Woche geöffnet

Mit einem Öffnungstag in der Woche soll es los gehen. Noch steht der Tag nicht fest, er wird aber vermutlich in der Mitte der Woche liegen, so Jörg-Michael Birkner. Ein Ort für Kaffee und Klönen solle der neue Treff werden, mit regelmäßigem Angebot zum Spielen. Und auch Ignaz Schneider hat schon zugesagt, einmal im Monat einen Nachmittag mit Musik zu gestalten.

„Eine der Wände sollte mattweiß gestrichen werden, damit sich Bilder vom Beamer darauf zeigen las-

sen“, sagt Meike Riedesel-Nüßgen, Bauingenieurin und Prokuristin von EN-Wohnen mit Sitz in Schwelm. Auch sie ist zur Baustellenbesichtigung gekommen. Ihr

Vorschlag passt gut ins Konzept: Hausaufgabenbetreuung ist ebenso denkbar wie ein Sprachkurs für Flüchtlinge. „Die haben wir nämlich auch hier in der Siedlung“, weiß

Jörg-Michael Birkner und will mit der AWO einen Beitrag zur Eingliederung leisten.

Der endgültige Name steht noch nicht fest. Aber für Birkner ist klar, dass es ein echter Bürgertreff werden wird. „Wir freuen uns drauf“, sagt er, auch wenn die nächsten Wochen für die Aktiven der AWO in Volmarstein besonders anstrengend werden dürften. Wenn alles glatt läuft, soll im Frühsommer der Betrieb aufgenommen werden. Vor dem Einweihungsfest steht aber noch viel Arbeit. Für den 8. April um 10.30 Uhr ist die nächste Baustellenbesichtigung angesetzt. Dann will Meike Riedesel-Nüßgen schon entschieden weiter sein.

Siedlung ist aufwendig saniert worden

■ **EN Wohnen** hat die Siedlung an der Breslauer Straße in Oberwengern in den vergangenen Monaten aufwendig saniert.

■ Einzelne Häuser mussten weichen. Innen und außen wurden die bleibenden Gebäude modernisiert.

■ Auch **neues Grün** ist an den Straßenrand gekommen.

■ Für ein **Bürgercafé** war ein Partner gesucht worden.

■ Die AWO Volmarstein hat jetzt entschieden, mit den Bürgern einen **Treffpunkt** einzurichten.

Westfälische Rundschau vom 08.02.2016

2000 Euro für Grundschul-Fördervereine

Großzügige Spende von „en|wohnen GmbH“ für Integrationsarbeit auf lokaler Ebene

Schwelm. Wer schenkt, der freut sich, wenn die gute Gabe auch wirklich Freude bereitet. Die Wohnungsgesellschaft „en|wohnen GmbH“ kann sich sicher sein, dass ihre großzügige Spende von 2000 Euro für die Fördervereine der vier Schwelmer Grundschulen dringend benötigt wird. Gedacht ist die Zuwendung von je 500 Euro pro Schule für die Arbeit mit Flüchtlingskindern, die an den Schulen Nordstadt, Engelbertstraße, Ländchenweg und St. Marien (katholische Grundschule) fleißig lernen.

Geld für Sprachförderung

Zur Übergabe der Schecks hatte Bürgermeisterin Gabriele Holtmann Vertreter der „en|wohnen GmbH“ und der Fördervereine in den Ratssaal eingeladen. Die Schulen freuen sich sehr über die unerwarteten Mittel, die z.B. für Sprachförderung, Software und Schulbücherei im Sinne der Integration Verwendung finden werden.

Die Wohnungsgesellschaft, die für bezahlbaren und attraktiven Wohnraum im Ennepe-Ruhr-Kreis steht, hatte im vergangenen Jahr ihr 75-jähriges Jubiläum im Haus Martfeld gefeiert. Für die Erwachsenenbildung hat die „en|wohnen GmbH“ zum Firmenjubiläum die Sprachprofis aus zwei Volkshochschulen (Witten/Herdecke/Wetter und Schwelm/Ennepetal/Gievelsberg) im Ennepe-Ruhr-Kreis mit jeweils einer Spende von 5000 Euro (insgesamt 10.000 Euro) gemeinsam mit Geschäftspartnern unterstützt (wir berichteten). Nun wollte

man den Grundschulen Gutes tun, sagt die Wohnungsgesellschaft, die ihren Sitz in Schwelm hat.

Für Alexander Dyck, den Geschäftsführer der „en|wohnen GmbH“, steht die große Bedeutung der Integration von Flüchtlingen außer Frage. „Wir stellen uns täglich unserer Verantwortung und unterstützen aktiv die Flüchtlingsarbeit und die Integration der Menschen, die bei uns im Ennepe-Ruhr-Kreis Schutz suchen“. Und weiter: „Ein Dach über dem Kopf und Geborgenheit in der eigenen Mietwohnung sind wichtig und gehören zum Lebensmittelpunkt“. Die Sprache verbinde die Nachbarschaft, gebe Orientierung und schaffe Integration.

Dezentrale Unterbringung

„Wir sind unseren Kunden, Mitarbeitern, Geschäftspartnern und den Kommunen herzlich dankbar für die große Unterstützung, den Einsatz und die Bereitschaft bei der dezentralen Unterbringung der Flüchtlinge und der anschließenden Integrationsarbeit in den jeweiligen Wohnungen des Wohnungsbestandes im Ennepe-Ruhr-Kreis“, sagt Alexander Dyck.

Aufgrund der hohen Zuwanderungsdynamik müssten für gelungene Integration im Ennepe-Ruhr-Kreis alle Kräfte der Gesellschaft gebündelt werden. Alexander Dyck: „Mit vereinten Kräften haben wir die Herausforderungen im Jahr 2015 geschafft. Und die kommenden Herausforderungen schaffen wir ebenfalls“.



Große Freude bei der Scheckübergabe im Rathaus mit Alexander Dyck (links), Manfred Kühne (3. von links), Oliver Flüßhoff (Aufsichtsratsvorsitzender en-wohnen, 2. von rechts) und Meike Riedesel-Nüßgen (en-wohnen; 5. von rechts).

FOTO: H. RUDDOLPH

Wohnungsgesellschaft mit Sitz in Schwelm

■ Die Gesellschaft wurde am 26. Juni 1929 als „Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für den Kreis Schwelm“ mit Sitz in Schwelm gegründet.

■ In einer Notariatsverhandlung am 8. Juli 1930 wurde die Gesellschaft umbenannt in „Wohnungsbau-Gesellschaft mit beschränkter Haftung für den Ennepe-Ruhr-Kreis“. Ein **Wohnungsbestand war noch nicht vorhanden**.

■ Im Jahr 1933 zog der Ennepe-Ruhr-Kreis seine Einlagen wieder heraus. Die **Gesellschaft wurde aufgelöst**.

■ Im Jahr 1940 wurde die Gesellschaft unter der Bezeichnung „Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis GmbH“ mit Sitz in Schwelm **neu gegründet**.

■ Am 1. Januar 2012 wurde aus

der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis GmbH die **en|wohnen GmbH**.

■ Im Besitz der Wohnungsgesellschaft befinden sich heute insgesamt **1476 Wohnungen**, die sich im Ennepe-Ruhr-Kreis in Städten Gievelsberg, Hattingen, Schwelm, Sprockhövel, Wetter (Ruhr), Witten und Ennepetal sowie Hagen-Dahl, Essen-Burgaltendorf und Velbert befinden.

Westfälische Rundschau vom 10.02.2017

„en|wohnen“ hat auch ein Herz für Kinder

Das kommunale Wohnungsunternehmen des Kreises investiert am Oberloh. Spielplatz wird erneuert

Von Bernd Richter

Schweim. Bauarbeiter geben zur Zeit den Ton am Oberloh an. Die „en|wohnen GmbH“ modernisiert ihre drei Mehrfamilienhäuser an der John-F.-Kennedy-Straße 8-12. Mitte Juli sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Die Arbeiter gehen zügig voran“, freut sich Alexander Dyck, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis mit Verwaltungssitz in der Castorffstraße 20 in Schweim.

Neues Farbkonzept

„Gerüstet für mehr Wohnkomfort!“ steht in großen Lettern auf dem Plakat, das an der eingestrichenen Fassade zu sehen ist. Insgesamt 320.000 Euro werden in die 24 Wohneinheiten umfassenden Häuser investiert. Die Fassaden und Balkone werden saniert, das bestehende Balkongeländer wird durch saniertes Glas ersetzt. Und alle Häuser bekommen einen zweifach abgesetzten neuen Anstrich. Planung, Farbkonzept und Umsetzung erfolgen im eigenen Haus. Dafür ist u.a. Katja Dömer und Meike Riedesel-Nüßgen, Dipl.-Ing. Architektin im Dienst von „en|wohnen“, verantwortlich.

Abgeschlossen wird die Modernisierungsmaßnahme mit der Neugestaltung der Außenanlagen. Es sind neue Treppen vorgesehen, für die die Müllbehälter sollen extra neu gestaltete Aufstellflächen geschaffen werden, die sich in das dann neue und freundlichere Wohnumfeld harmonisch einfügen.

Und der alte Spielplatz zwischen den Gebäuden wird als Tüpfelchen der Maßnahme wieder revitalisiert. Die Altkinder müssen aus Sicherheitsgründen demontiert werden. „Gefühl leben über 100 Jahre hier, wahrscheinlich werden es



Dieses Haus wartet noch auf einen neuen Anstrich. Vorne rechts ist der alte Spielplatz, der zum Schluss des Projekts ebenfalls neu herausgeputzt werden soll. FOTO: RICHTER

aber um die 30 Kinder sein“, sagt Prokuristin Meike Riedesel-Nüßgen. Am Loh findet langsam ein Generationenwechsel statt. Mit dem Einzug neuer Mieter ziehen auch in die Häuser des Wohnungsunternehmens jüngere Menschen mit Kindern ein. Hinzu kommt die durch die Stadt Schweim praktizierte dezentrale Unterbringung der vom Land zugeteilten Asylbewerber. „Unsere Erfahrungen mit Asylbewerbern sind absolut positiv“, berichtet Alexander Dyck über die in seinem Unternehmen gemachten Erfahrungen. Anfangs seien die Bestandsmieter zwar skeptisch gewesen, doch das Zusammenleben klappe gut. „Man hilft sich gegenseitig, es werden Nachbarnschaftskette organisiert und unsere Treppenhäuser waren noch nie so sauber wie jetzt“, ergänzt Meike Riedesel-Nüßgen. Gemeinsam mit unserer Zeitung hatte Alexander Dyck, in Begleitung von Aufsichtsratsmitgliedern Oliver Flühöh und Manfred Kühn (Geschäftsführung), zum

Ortstermin an der Baustelle eingeladen. „en|wohnen“ sei in den letzten Jahren die Trendwende gelungen, so Dyck. Wir sind vom Wohnungsbestandshalter zum Wohnungsbestands- und Quartiersentwickler geworden.“

Fünf-Jahres-Plan

Dafür hat sich das kommunale Wohnungsunternehmen einen Fünf-Jahres-Plan auferlegt, der in diesem Jahr fortgeschrieben werden muss. „Jeden Euro, den wir verdienen, investieren wir in die nachhaltige Entwicklung unseres Wohnungsbestandes“, sagt Dyck.

In den Jahren 2011 bis 2015 hat „en|wohnen“ bereits über 24 Millionen Euro investiert. Hiervon allein im Jahr 2014 über 6,1 Mio. Euro und im Jahr 2015 weitere 4,6 Millionen. „Bis 2016 werden wir insgesamt über 27,5 Mio. Euro in den heimischen Raum investieren“, resümiert Dyck. Durch die nachhaltige und regionalorientierten Investitionen profitieren nicht nur die Mieter von

„en|wohnen“, sondern auch das heimische Handwerk und die jeweiligen Kommunen. „Mit unserer Tätigkeit und unseren Investitionen tragen wir im Schnitt unter Berücksichtigung der Hebelwirkung zur Sicherung von 610 Arbeitsplätzen im Ennepe-Ruhr-Kreis bei“, betont Dyck die Bedeutung seines Unternehmens als Wirtschaftsfaktor für die Region.

Wohnungsgesellschaft „en|wohnen“

Die Wohnungsgesellschaft besitzt 1433 Wohnungen in Gevelsberg, Hattingen, Schweim, Sprockhövel, Wetter (Ruhr), Witten und Ennepetal sowie Hagen-Dahl, Essen-Burgaltendorf und Velbert.

Anteilseigner sind u.a. der EN-Kreis, verschiedene Städte des EN-Kreises und die AVU.



Das erste Haus ist bereits saniert (von links): Oliver Flühöh, Alexander Dyck, Manfred Kühn, Katja Dömer und Meike Riedesel-Nüßgen. FOTO: BERND RICHTER

Westfälische Rundschau vom 10.06.2016

EN-Wohnen investiert drei Millionen in Häuser

Projekt startet 2017 und geht über drei Jahre. Sanierung John-F.-Kennedy-Straße abgeschlossen

Von Bernd Richter

Schweim. Den Bewohnern der drei Häuserblöcke Hegelstraße 2 bis 18 sei ein Spaziergang zum Schweimer Oberloh empfohlen. Denn dort können sie schon heute sehen, wie sich das Antlitz ihrer Wohnstätten in den nächsten drei Jahren wandeln wird. In der John-F.-Kennedy-Straße 8 bis 12 hat die „en|wohnen GmbH“ – die Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft des Ennepe-Ruhr-Kreises, nämlich gerade ihr jüngstes Sanierungsprojekt in Schweim abgeschlossen. Vorstand und Aufsichtsrat stellen voller Stolz die gelungene Sanierung vor.

„Geplant ist das volle Programm.“

Alexander Dyck zur Sanierung der Häuser Hegelstraße 2 bis 18

„Das nächste Projekt ist in Planung“, gab Geschäftsführer Alexander Dyck am Rande des Ortstermins einen Ausblick auf die Zukunft. Insgesamt drei Mio. Euro will „en|wohnen“ in ihrem Bestand in der „Bratpfanne“ investieren. „Geplant ist das volle Programm“, wie Alexander Dyck sagt: Dach, Fassade, Balkone, Treppenhauselektrik, Außenanlagen. Gleichzeitig soll geprüft werden, ob auf dem vorhandenen Areal weitere Stellplätze und ein Kinderspielplatz verwirklicht werden können. „Wir sind noch in der Planung. Wenn der Zeitplan steht, werden wir unsere Vermieter informieren“, so der Geschäftsführer weiter. 2017 soll es mit dem Häuserblock Hegelstraße 2 bis 6 losgehen.



In den nächsten drei Jahren will die Gesellschaft EN-Wohnen ihre Bestandsimmobilien Hegelstraße 2 bis 18 in Schweim sanieren. FOTO: ANDREAS GRUBER

In den zwei Folgejahren wird sich die Wohnungsgesellschaft der verbliebenen Häuserblöcke annehmen. Insgesamt sind es 24 Wohnungen.

Zurück zum sanierten Bestand in der John-F.-Kennedy-Straße. Alexander Dyck spricht von einer Punktlandung – sowohl zeitlich als auch finanziell. „Das Projekt ist wie geplant gelaufen. Es gab keine Überraschungen.“ Auch der Kostenrahmen mit 300.000 Euro sei eingehalten worden. Der Oberloh ist, wie von „en|wohnen“ versprochen, bunter, schöner und familienfreundlicher geworden. Der neue Spielplatz (für Kinder bis 12 Jahre) führt seinen Namen nun zu recht.

Vier Linden und Ahorne mussten weichen, alles ist jetzt viel lichter. Die Spielfläche ist mit Holzschnitzeln kleinkindgerecht weich gestaltet, die restliche Fläche leuchtet, Dank des Einsatzes von Rollrasen, im satten Grün. Zwischen den anderen zwei Häusern wurde statt Rollrasen „nur“ neuer Rasen eingelegt. Hier schaut noch viel Erdbreich zwischen den Häusern hervor. Der September war halt zu trocken. Die Fassaden und Balkone wurden saniert, die Balkongeländer durch saniertes Glas ersetzt. Und alle Häuser haben einen zweifach abgesetzten neuen Anstrich bekommen.

Quartiersentwicklung

„Die Mieter sind glücklich, auch der Spielplatz ist gut angenommen worden“, sagt Alexander Dyck und beschreibt das neue Geschäftsmodell seiner Gesellschaft. „Wir sind vom Wohnungsbestandshalter zum Wohnungsbestands- und Quartiersentwickler geworden. Mit unserer Arbeit tragen wir unseren Anteil zu den positiven Entwicklungen in Schweim und den jeweiligen Kommunen im Ennepe-Ruhr-Kreis bei, und investieren jeden Euro in die heimische Region. Wir stehen für



Alexander Dyck mit seinem Team und Vertretern des Aufsichtsrates vor den sanierten Häusern in der John-F.-Kennedy-Straße. Auch der Spielplatz ist neu. FOTO: KLOPPHOF

bezahlbaren, zukunftsfähigen und schönen Wohnraum.“ Auch der ausgewiesene Jahresüberschuss 2015 in Höhe von 655.692 Euro wurde in die Bauseinerneuerungsrücklage eingestellt. In den Jahren 2011 bis 2015 hat „en|wohnen“ bereits über 24 Millionen Euro investiert. Hiervon allein im Jahr 2014 über 6,1 Mio. Euro und im Jahr 2015 weitere 4,6 Millionen. „Bis 2016 werden wir insgesamt über 27,5 Mio. Euro in den heimischen Raum investieren“, resümiert

Dyck. Durch die nachhaltige und regionalorientierten Investitionen profitieren nicht nur die Mieter von „en|wohnen“, sondern auch das heimische Handwerk und die jeweiligen Kommunen. „Mit unserer Tätigkeit und unseren Investitionen tragen wir im Schnitt unter Berücksichtigung der Hebelwirkung zur Sicherung von 610 Arbeitsplätzen im Ennepe-Ruhr-Kreis bei“, betont Dyck die Bedeutung seines Unternehmens als Wirtschaftsfaktor für die Region.

Die EN-Wohnen GmbH besitzt 1433 Wohnungen

Die EN-Wohnen GmbH mit Verwaltungssitz in der Castorffstraße 20 in Schweim (vormals Gemeinnützige Wohnungsgesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis GmbH) ist das kommunale Wohnungsunternehmen des Kreises.

Die Wohnungsgesellschaft be-

sitzt 1433 Wohnungen in Gevelsberg, Hattingen, Schweim, Sprockhövel, Wetter (Ruhr), Witten und Ennepetal sowie Hagen-Dahl, Essen-Burgaltendorf und Velbert.

Anteilseigner sind u.a. der EN-Kreis, verschiedene Städte des EN-Kreises und die AVU.

Westfälische Rundschau vom 13.10.2016

Sonne liefert Strom für Mietshäuser

Energie der kurzen Wege schont das Landschaftsbild und das Klima

Von Klaus Görzel

Wetter. Vom Dach gleich in die Wohnung: Die Mieter an der Schillerstraße 39 und 41 können sehen, woher ihr Strom kommt. Sie müssen nur auf die frisch mit einer Solaranlage versehenen Dächer blicken. „Bei unseren Häusern wird die Energiewende sichtbar“, sagt Alexander Dyck, Geschäftsführer von EN Wohnen. 3,3 Millionen Euro steckt seine Gesellschaft in die Modernisierung von acht Häusern in Grundschoßel. Und nicht nur die Mieter haben etwas davon.

Gewinner der Aktion von EN Wohnen, AVU und Bürgerenergiegenossenschaft ist die Allgemeinheit. Kurze Wege für den Strom machen lange Leitungen überflüssig. Das klingt banal. Es zeigt aber einen Vorteil gegenüber Strom, der von Windrad-Kolonien weit entfernt gewonnen wird: Es bedarf keiner Höchstspannungsleitungen, um die Energie zum Verbraucher zu bringen. Die Landschaft wird nicht zusätzlich zugestellt.

Solarzellen nicht um jeden Preis

Die Sonnen-Kollektoren bedecken das Dach zur Südwestseite hin nahezu vollständig. Und doch reicht die Fläche nicht für einen wirtschaftlichen Betrieb. Daher freut sich die Bürgerenergiegenossenschaft über die Förderung durch den Versorger AVU. Auch EN Wohnen hat etwas dafür getan, dass die Solaranlagen auf den Dächern überhaupt möglich wurden: Alte Dachfenster sind bei der Sanierung verschwunden. Mehr Platz ist auf den Dächern nicht zu finden.

Am Strompreis merken die Bewohner der zwei Doppelhäuser den Strom aus nächster Nähe nicht. Noch nicht. Aber sie können sicher sein, dass meist „ihr“ Strom



Die Energie vom Dach reicht rechnerisch für sieben von 16 Wohnungen: Kay Sieverding von AVU, Meike Riedesel-Nüßgen von EN Wohnen und Rolf Weber von der Bürgerenergiegenossenschaft (von links) in der Goethestraße. FOTO: KLAUS GÖRZEL

durch die Leitungen zu Fernseher oder Föhn fließt: „Die Physik hält den eingespeisten Strom immer in der Nähe“, erklärt Kai Sieverding, bei AVU zuständig für Privat- und Gewerbekunden. Scheint die Sonne lange und intensiv, geht der Strom eben in die Nachbarhäuser. Ist die Nachfrage besonders groß, steht im Netz immer genügend Energie zur Verfügung. Für sieben der insgesamt 16 Wohnungen bei-

der Mietshäuser reicht die Ausbeute, rein rechnerisch und im Schnitt.

Den Strom vom Dach direkt mit den Mietern abrechnen wird die AVU nicht. Der Verwaltungsaufwand dafür ist zu groß, derzeit jedenfalls noch. Der so genannte „Mieterstrom“ würde das Bewusstsein der Mieter sicherlich stärken dafür, dass der Strom der kurzen Wege dem Klimaschutz und dem eigenen Geldbeutel nutzt. Neue

Verordnungen werden das vielleicht leichter machen.

Aber auch so ist Alexander Dyck schon zufrieden mit dem Beitrag von EN Wohnen zur Bewusstseinsbildung. Wer mit dem Auto durch die Schillerstraße fährt, „dem fallen die Solaranlagen ins Auge“, ist Dyck überzeugt. Noch mehr ist zu erkennen: Vor den Häusern 39 und 41 sind ein paar kleinere Bäume verschwunden. Die Sonne soll ungehindert auf die Dächer strahlen können. Ein Haus weiter steht noch eine riesige Buche. Und ihr Schatten fällt auf ein Dach ohne Kollektoren. Klimaschutz auf dem Dach soll nicht zum Klimakiller beim Bewuchs werden. Und auch sonst soll die Bilanz bei der Baumaßnahme stimmen: Weil die neu gemachten Dächer Mauersegeln und Fledermäusen keine Schlupflöcher mehr lassen, hängen jetzt Kästen hoch an den Hauswänden.

EN Wohnen investiert 3,3 Millionen Euro

■ In drei Doppelhäuser an der **Schillerstraße** und fünf an der **Goethestraße** steckt EN Wohnen 3,3 Millionen Euro.

■ In den Häusern Schillerstraße 39 und 41 wurden **Elektrik, Türen und Bäder** erneuert.

■ Ebenfalls neu sind hier die **Dächer und Fenster**. Eingebaut wurde auch eine Zentralheizung.

■ Die vorhandenen Loggien bekamen **neue Geländer**, an den übrigen Wohnungen werden noch Balkone verankert.

Westfälische Rundschau am 28.08.2016