

Geschäftsbericht 2017



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Gesellschaft und Gesellschafter	3
Lagebericht	4
1. Geschäfts- und Rahmenbedingungen.....	4
1.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung in Deutschland	4
1.1.2 Branchenentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis	4
1.2 Lage des Unternehmens	5
1.3 Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	6
1.3.1 Modernisierungsmaßnahmen (aktivierte Modernisierungen)	6
1.3.2 Großinstandhaltung, Einzelmodernisierungen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen	7
1.3.3 Erwerb von Erbbaugrundstücken/Neubau.....	8
1.3.4 Wohnungsbewirtschaftung.....	8
1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren	8
2. Darstellung der Lage.....	9
2.1 Vermögens- und Finanzlage	9
2.2 Ertragslage	9
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 2017.....	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)	Dipl. 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

1.1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage und Branchenentwicklung in Deutschland

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft hat an Stärke und Breite gewonnen. Neben den Konsumausgaben tragen nun auch das Auslandsgeschäft und die Investitionen zur Expansion bei. Die sehr hohe konjunkturelle Dynamik in der ersten Hälfte des laufenden Jahres wird sich zwar etwas abschwächen. Gleichwohl nimmt die Wirtschaftsleistung in diesem und im nächsten Jahr stärker zu als die Produktionskapazitäten wachsen. Im Ergebnis steigt die gesamtwirtschaftliche Auslastung und die Wirtschaftsleistung liegt über dem Produktionspotenzial. Das Bruttoinlandsprodukt dürfte im Jahr 2017 um 1,9 Prozent und im nächsten Jahr um 2 Prozent zulegen (kalenderbereinigt 2,2 bzw. 2,1 Prozent). Da die Konjunktur bereits seit einiger Zeit kräftig aufwärts gerichtet ist, machen sich in einigen Segmenten der Wirtschaft erste Zeichen einer Anspannung bemerkbar. Am Arbeitsmarkt hat die Zahl der gemeldeten Stellen deutlich zugenommen und es dauert immer länger, bis eine gemeldete Stelle besetzt werden kann. Insbesondere in der Baubranche geben mehr und mehr Unternehmen an, dass ein Mangel an Arbeitskräften ihre Produktion beeinträchtigt. In diesem Sektor steigen die Preise inzwischen recht kräftig. Auch die Erzeugerpreise (ohne Energieträger) sind im bisherigen Verlauf dieses Jahres merklich gestiegen, während sich die Teuerung auf der Verbraucherebene allenfalls moderat erhöht hat.

Da die Kapazitätsauslastung inzwischen hoch ist, dürften die Unternehmen mehr und mehr Erweiterungsinvestitionen vornehmen. Unterstützend wirken dabei die auch weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen, an denen sich im Prognosezeitraum wenig ändern wird. Erst für den Verlauf des Jahres 2019 ist mit einem leichten Anziehen der Zinsen am Kapitalmarkt zu rechnen. Die Wohnungsbauinvestitionen dürften ebenfalls von den anhaltend niedrigen Zinsen profitieren. Zudem hat sich hier ein beträchtlicher Auftragsbestand angesammelt, der erst nach und nach abgearbeitet wird.

1.1.2 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 % zurück und wird sich voraussichtlich bis 2017 auf 2,7 % verringern.

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 bezahlbaren Wohnungen mit mittlerem bis gutem Qualitätsstandard sowie einem Angebotsüberhang mit geringem Qualitätsstandard gekennzeichnet. Besonders gefragt sind zentrumsnahe Wohnanlagen und guter Qualitätsstandard sowie kleine Wohneinheiten mit mittlerem und gutem Qualitätsstandard und zusätzlichen Serviceleistungen wie z.B. Gartenpflege, Treppenhausreinigung und Winterdienst.

Die Mietpreise im Ennepe-Ruhr-Kreis sind mit Mieten zwischen 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 (325.145 Bevölkerung) geringfügig von 325.954 am 31.12.2015 auf 325.060 am 30.06.2016 verändert (Informationen und Technik Nordrhein Westfalen, IT-NRW-Einwohnerzahlen im Regierungsbezirk Arnsberg).

1.2 Lage des Unternehmens

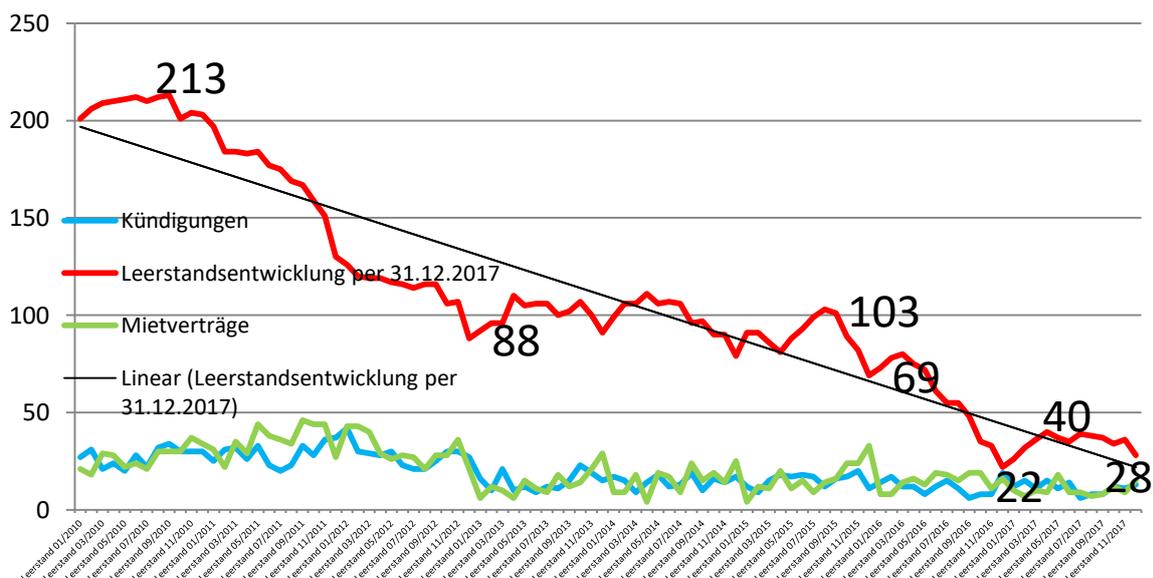
Die Gesellschaft hat das Geschäftsjahr 2017 mit einem Jahresüberschuss abgeschlossen, der wesentlich durch die nachhaltig orientierte Entwicklung des Wohnungsbestandes, die nachhaltige Entwicklung von Mieteinnahmen, den Abbau von längerfristigen Wohnungsleerständen, den gezielten Einsatz und die Optimierung der Instandhaltungskosten sowie durch Einmaleinflüsse geprägt ist.

Durch ein konsequentes Portfoliomanagement werden unwirtschaftliche Objekte definiert und zum Verkauf an Mieter und Investoren vorbereitet. Im Jahr 2017 wurden 2 Reihenhäuser an die Erwerber übergeben.

Die Gesellschaft hat ihren Schwerpunkt auf die Entwicklung und die 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, der Elektroleitungen und der Zimmertüren, Verlegung von Fußbodenbelegen, Einbau von verbrauchsarmen Heizungsanlagen, Erneuerung der Treppenhäuser sowie der Hauseingänge, Einbau von Dachboden- und Kellerdeckendämmung, Einbau von Balkonen, Erneuerung der Gehwege und Entwicklung von Außenanlagen.

Wie im Vorjahr wurde das Ziel, das niedrige Leerstandslevel im Geschäftsjahr 2017 zu halten, verfolgt. Das Leerstandslevel konnte mit 22 WE im Jahr 2016 und 28 WE im Jahr 2017 gehalten werden. Im Jahresverlauf fanden 136 (Vorjahr 139) Mieterwechsel statt, dies entspricht einer Fluktuationsquote von 9,6 % (Vorjahr 9,7 %).



1.3 Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit

1.3.1 Modernisierungsmaßnahmen (aktivierte Modernisierungen)

Im Geschäftsjahr 2017 wurden planmäßig die Modernisierungsmaßnahmen in folgenden Siedlungen mit einem Investitionsvolumen in Höhe von rund 4,7 Mio. Euro begonnen bzw. fortgeführt:

Neu begonnene Modernisierungsmaßnahmen umfassen im wesentlichen den Anbau und die teilweise Erneuerung von Balkonen, Herstellung von externen Briefkastenanlagen und Gegensprechanlagen, Errichtung von Waschküchen incl. Elektroinstallation, Anbringung der Keller- und Dachbodendämmung, Erneuerung der Dächer, Heizungsinstallation, Sanitärinstallation, Elektroinstallation, Fenster, Treppenhäuser, Türen und Fußböden, Neuanstrich und Ausbesserung der Fassanden, Neugestaltung der Außenanlagen und Herstellung von Stellplätzen und Garagen (Planung 2017-2021):

- Heidestraße 43-49, 46-48, 50-52, 51-53, Sprockhövel
- Johannessegener Str. 15-17, Hattingen
- Am Südhang 1-9, Wetter (Ruhr)
- Nachtigallstr. 2-14, Wetter
- Heinrichstr. 11-15, 18, 17-23, Witten
- Hegelstr. 2-18, Schwelm

Fortgeführte Modernisierungsmaßnahmen (Planung 2011-2016):

In der Siedlung Breslauer Str. 2-40, Wetter (Ruhr) wurden die restlichen Außenanlagen fertig gestellt, Wohnungen und Bestandsbäder modernisiert. Die neu errichteten Stellplätze und Garagen werden Anfang 2018 fertiggestellt.

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 Keller der Häuser abgedichtet, die Ver- und Entsorgungsleitungen neu gelegt, die Geschossdeckendämmung angebracht, die Dächer teilweise erneuert, die Balkonfundamente und Balkonanlagen erstellt und die Fassaden teilweise neu gestrichen sowie Modernisierungsmaßnahmen im Bereich der Bad-, Wohnungs-, Heizungs-, Treppenhausmodernisierung, Elektrik, Wohnungs- und Haustüranlagen umgesetzt.

In der Drosselstr. 9, Schwelm, wurden die Etagenheizungen erneuert und die letzten Wohnungen modernisiert.

In der Röllingheider Str. 7 c, Gevelsberg, wurde die Zentralheizungsanlage und restliche Wohnungen modernisiert sowie die Fassade neu gestrichen.

Im Jahr 2017 wurden 23 Wohnungen im Rahmen der alten und neuen Fünf-Jahres-Planung modernisiert.

7 Wohnungen der Fünf-Jahres-Planung 2011-2016 und 16 Wohnungen der Fünf-Jahres-Planung 2017-2021. Damit sind 294 Wohnungen (Planung 2011-2016 = 327 WE) modernisiert worden. Die neue Fünf-Jahres-Planung 2017-2021 umfasst 247 WE, davon wurden 16 Wohnungen komplett saniert.

1.3.2 Großinstandhaltung, Einzelmodernisierungen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen

Im Rahmen der durchgeführten Maßnahmen im Jahr 2017 wurden im Wesentlichen für die Instandhaltung und Instandsetzung rund 517 T€, für die Einzelmodernisierung bei Mieterwechsel rund 637 T€ sowie für die geplante Großinstandhaltung rund 345 T€ in die Bestandsentwicklung und die Bestandserhaltung investiert.

Die aufwandsrelevanten Gesamtinvestitionen belaufen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 1.499 T€ (Vorjahr 2.037 T€).

Großinstandhaltung (geplante Instandhaltung)

Im Bereich der Großinstandhaltung wurden folgende Maßnahmen realisiert:

Modernisierung der Außenanlagen in der Schmiedestr. 79-91 in Wetter (Ruhr)
Schlundermannstr.3, Wetter, Abdichtung der Bodenplatte
Heinrich-Kämpchen-Str. 2-10, Essen, Neuverlegung der Gas- und Wasserleitungen
Einbau von Hauswasserstationen im Bestand, wo vorher noch keine waren
Einbau von neuen Zentralheizungen in der Varneystr. 3-5, 7-9, 11-13, Wetter; Silschede Str. 125 + 127, Silschede Str. 136 +138, Gevelsberg und in der Leveringhauser Str. 10 in Sprockhövel.
Diverse Bäume wurden gefällt um Sturmschäden zu vermeiden

Einzelmodernisierungen

In 23 Wohnungen wurden aufwandsrelevant Einzelmodernisierungen durchgeführt.



Sanierte Wohnung, Castorffstr. 13, EG links, Schwelm

1.3.3 Erwerb von Erbbaugrundstücken/Neubau

Mit der Stadt Wetter (Ruhr) wird über den Erwerb von bestehenden Erbbaurechtsgrundstücken verhandelt. Für das Jahr 2018 ist ein Ankauf von rund 2.100 m² Grundstücksfläche für bestandsersetzende Neubaumaßnahmen mit einem Investitionsvolumen von rund 560 T€ geplant.

In der modernisierten Siedlung Goethestraße/Schillerstraße in Wetter (Ruhr) wird die Innenfläche für den Neubau von Garagen und Stellplätzen entwickelt.

1.3.4 Wohnungsbewirtschaftung

Zum 31. Dezember 2017 bewirtschaftete die Gesellschaft folgenden Immobilienbestand:

Häuser	253	(Vorjahr 255)
Wohnungen	1.423	(Vorjahr 1.427)
Garagen	210	(Vorjahr 238)
<u>Sonstige gewerbliche Einheiten</u>	<u>6</u>	<u>(Vorjahr 6)</u>
Gesamteinheiten	1.667	(Vorjahr 1.671)

1.4 Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	in	2017	2016	2015	2014	2013	2012
Eigenkapitalquote	%	25,2	24,0	22,6	21,6	20,7	20,3
Eigenkapitalrentabilität	%	10,3	11,3	8,3	16,4	12,7	10,6
Cashflow	TEUR	2.372	2.101	1.955	2.308	1.834	1.239
Durchschnittliche Wohnungsmiete	EUR/m ² /mtl.	5,22	5,14	5,01	4,94	4,76	4,63
Instandhaltungskosten	EUR/m ²	18,03	23,69	22,15	22,00	19,81	23,48
Fluktuationsquote	%	9,6	9,7	12,8	12,1	12,5	10,6
Leerstandsquote	%	2,0	1,5	4,8	5,5	6,2	6,0

2. Darstellung der Lage

2.1 Vermögens- und Finanzlage

Zum 31. Dezember 2017 betrug das Bilanzvermögen 39.216 T€. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr mit 37.001 T€ eine Erhöhung um 2.215 T€ dar. Auf das Anlagevermögen entfallen insgesamt 35.779 T€, auf das Umlaufvermögen 3.437 T€.

Das Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.023 T€ erhöht und beträgt 9.896 T€. Das entspricht einem Anteil von 25,2 % (Vorjahr: 24,0 %) am Gesamtkapital.

Die langfristigen Verbindlichkeiten – ausschließlich Verbindlichkeiten aus der Dauerfinanzierung – haben sich gegenüber dem Vorjahr um 788 T€ erhöht. Zuflüssen aus der Valutierung von 2.050 T€ standen planmäßige Tilgungen von 765 T€ sowie Rückzahlungen von 497 T€ gegenüber. Insgesamt belegen die langfristigen Verbindlichkeiten 62,0 % (Vorjahr 63,6 %) 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 2017 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:

	2017 T€	2016 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	1.145	628	517
Modernisierung	-231	-208	-23
Privatisierung	243	541	-298
Sonstiger betrieblicher Bereich	-62	103	-165
Betriebsergebnis	1.095	1.064	31
Finanzergebnis	-72	-73	1
Jahresüberschuss	<u>1.023</u>	<u>991</u>	<u>32</u>

Die Veränderungen im Hausbewirtschaftungsergebnis resultieren im Wesentlichen aus den gestiegenen Sollmieten und verminderten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Abschreibungen auf Sachanlagen.

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

3. Risiko- und Chancenbericht

Die Chancen der Gesellschaft liegen in den nachhaltig und regionalorientierten Planungen, der Ausrichtung der Gesellschaft auf das bezahlbare Marktsegment mit guter Wohnqualität sowie im hohen Know-how der Mitarbeiter. 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 plant bestandersetzende Neubaumaßnahmen in Wetter (Ruhr). Hierzu sollen die Häuser an der Karl-Siepmann-Straße zum Teil abgerissen und die bestehenden Erbbaurechtsverträge durch vorzeitigen Grundstückskauf abgelöst werden.

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. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Eine negative finanzielle Entwicklung der Gesellschaft ist 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 mit der Investitionsplanung 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, da der Gesellschaft monatlich die Mieten zufließen.

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 Gesellschaft plant einen Teil von Erbbaurechtsverträgen durch vorzeitigen Kauf abzulösen.

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

Zur Optimierung der EDV-Leistungsfähigkeit wurde die wohnungswirtschaftliche Software zum Stichtag 31.12.2016/01.01.2017 umgestellt. Die EDV-Umstellung wurde gesondert geprüft. Bei der Datenmigration aus dem System „Blue Eagle“ auf das System „Immotion“ sowie der technischen und organisatorischen Einbindung des neuen EDV-Systems in die Organisationsstruktur des Unternehmens ergaben sich keine Beanstandungen.

Die im Jahr 2011/2017 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.

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 12 Mio. Euro für umfassende Modernisierungen entwickelt. Die Gesellschaft rechnet für die kommenden Jahre (2018-2022) mit Jahresüberschüssen zwischen 295 T€ und 447 T€.

Durch die Quartiersentwicklung und zukunftssträchtige Investitionen in den Wohnungsbestand, Erwerb von Wohnimmobilien sowie avisierte Neubauaktivitäten rechnen wir mit einer stetigen Steigerung der Bilanzsumme auf über 45 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 Altersversorgungs-konzept für alle Mitarbeiter.

5. Stellungnahme zur Einhaltung der öffentlichen Zwecksetzung und zur Zweckerreichung

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

Schwelm, den 21.03.2018



Dyck
(Geschäftsführer)



Kühn
(Geschäftsführer)



Eickenstr. 9-17, Wetter

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2017 in mehreren gemeinsamen Sitzungen mit der Geschäftsführung mit folgenden wesentlichen Themen befasst:

1. Erwerb eines Baugrundstücks zwischen der Goethestraße und Schillestraße in Wetter (Ruhr)
2. Bericht über die gesetzliche Prüfung
3. Feststellung des Jahresabschlusses 2016 (Gewinn- und Verlustrechnung, Bilanz)
4. Verwendung des Reingewinns
5. Bestellung des Abschlussprüfers für das Geschäftsjahr 2017 einschließlich der Prüfung nach dem Haushaltsgrundsätzegesetz
6. Finanzierung über 1.500 T€ (Volltilger) für die Refinanzierung von diversen Modernisierungsmaßnahmen der Fünf-Jahres-Planung (Beleihungsobjekt: VE. 046, Kölner Str. in Ennepetal)
7. Quartalsbericht per 30.06.2017
8. Fortschreibung der Fünf-Jahres-Planung 2017-2021
9. Erwerb der Erbbaugrundstücke von der Stadt Wetter (Karl-Siepmann-Str., Wetter)
10. Quartalsbericht per 30.09.2017
11. Wirtschaftsplan 2018 (einschließlich mittelfristige WP bis 2022)

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.

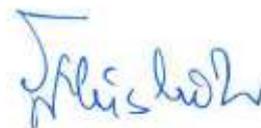
Die Geschäftsführung der Gesellschaft wurde vom Aufsichtsrat pflichtgemäß überwacht.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Jahresabschluss und dem Lagebericht 2017 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 2017 in der von der Geschäftsführung vorgelegten Fassung zu beschließen, den Bilanzgewinn aus dem Geschäftsjahr 2017 in Höhe von 1.023.120,31 Euro in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen und
- der Geschäftsführung die Entlastung zu erteilen.

Schwelm, im Juni 2018



(Flühöh)

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Bilanz zum 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
AKTIVA			
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		46.077,09	58.673,72
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	34.990.497,32		31.843.493,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	160.913,80		170.084,40
Grundstücke ohne Bauten	234.529,22		234.529,22
Technische Anlagen und Maschinen	3.300,34		0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	26.795,77		30.022,88
Anlagen im Bau	312.189,70		0,00
Bauvorbereitungskosten	66,00	35.728.292,15	0,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		5.000,00	5.000,00
Anlagevermögen insgesamt		35.779.369,24	32.341.803,99
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Grundstücke ohne Bauten	5.125,27		5.125,27
Unfertige Leistungen	2.396.220,15		2.400.724,73
Andere Vorräte	21.398,60	2.422.744,02	17.708,31
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	50.905,24		68.949,20
Sonstige Vermögensgegenstände	41.473,78	92.379,02	25.805,93
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		920.419,94	2.139.673,14
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		678,92	1.408,52
Bilanzsumme		39.215.591,14	37.001.199,09

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
PASSIVA			
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	1.600.000,00		1.600.000,00
Eigene Anteile	<u>-204.050,00</u>	1.395.950,00	<u>-204.050,00</u>
Gewinnrücklagen			
Gesellschaftsvertragliche Rücklagen	800.000,00		800.000,00
Bauerneuerungsrücklage	6.472.490,41		5.481.600,19
Rücklage wegen eigener Anteile	<u>204.050,00</u>	7.476.540,41	<u>204.050,00</u>
Jahresüberschuss		<u>1.023.120,31</u>	<u>990.890,22</u>
Eigenkapital insgesamt		9.895.610,72	8.872.490,41
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	1.973.859,00		1.841.421,00
Sonstige Rückstellungen	<u>62.650,00</u>	2.036.509,00	<u>56.050,00</u>
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.558.610,41		22.149.131,77
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	862.812,35		1.372.456,78
Erhaltene Anzahlungen	2.543.805,79		2.493.241,69
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.461,00		70.312,96
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	236.302,01		145.932,13
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>10.479,86</u>	27.283.471,42	<u>162,35</u>
davon aus Steuern:	€ 9.950,96		(0,00)
Bilanzsumme		<u>39.215.591,14</u>	<u>37.001.199,09</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis 31. Dezember 2017

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.871.646,62		7.580.566,30
aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>4.124,12</u>	7.875.770,74	3.328,65
Verminderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen (Vorjahr: Erhöhung)		-4.504,58	134.762,46
Andere aktivierte Eigenleistungen		141.980,59	94.465,93
Sonstige betriebliche Erträge		433.474,51	828.694,64
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>3.808.309,66</u>	<u>4.415.457,04</u>
Rohergebnis		4.638.411,60	4.226.360,94
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	576.405,93		554.214,43
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>286.999,17</u>	863.405,10	131.671,76
davon für Altersversorgung: 170.939,54 €			(21.225,55)
Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.357.829,39	1.260.318,16
Sonstige betriebliche Aufwendungen		545.096,35	426.511,04
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		88,35	88,35
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		298,22	400,93
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		578.881,27	595.259,53
davon Aufwendungen aus der Aufzinsung: 72.155,00 €			(72.110,00)
Ergebnis nach Steuern		1.293.586,06	1.258.875,30
Sonstige Steuern		<u>270.465,75</u>	<u>267.985,08</u>
Jahresüberschuss		<u>1.023.120,31</u>	<u>990.890,22</u>

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 2017 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.

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) Immaterielle Vermögensgegenstände:
Abschreibung unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 4 Jahren bei immateriellen Vermögensgegenständen.
- b) 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.

- c) Verwaltungsgebäude:
Abschreibung unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.
- d) Technische Anlagen und Maschinen:
Abschreibung unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 8 Jahren.

e) **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

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 Steuern	passive latente Steuern
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 3,68 % zum 31.12.2017 zugrunde gelegt; Gehaltssteigerungen wurden in Höhe von 2,0 % und Rentensteigerungen in Höhe von 2,0 % berücksichtigt.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 257 T€-

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.



Saniertes Treppenhaus Hegelstr. 4 in Schwelm

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 31.12.2017	Anschaffungs- und Herstellungskosten					(kumulierte) Abschreibungen					Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
	01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2017	01.01.2017	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Zugängen/ Abgängen		31.12.2017		
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		
Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	90.336,27	307,02	0,00	0,00	90.643,29	-31.662,55	-12.903,65	0,00	0,00	-44.566,20	46.077,09	58.673,72
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	83.997.755,39	4.492.794,52	-177.349,61	0,00	88.313.200,30	-32.154.261,62	-1.328.745,44	0,00	160.304,08	-33.322.702,96	34.990.497,32	31.843.493,77
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	456.832,88	0,00	0,00	0,00	456.832,88	-286.748,48	-9.170,80	0,00	0,00	-295.919,08	160.913,80	170.084,40
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
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	3.520,36	0,00	0,00	3.520,36	0,00	-220,02	0,00	0,00	-220,02	3.300,34	0,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.783,34	3.562,57	0,00	0,00	87.345,91	-53.780,46	-8.789,88	0,00	0,00	-60.550,14	26.795,77	30.022,88
Anlagen im Bau	0,00	312.189,70	0,00	0,00	312.189,70	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	312.189,70	0,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	66,00	0,00	0,00	66,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66,00	0,00
Sachanlagen insgesamt	64.772.900,83	4.812.133,15	-177.349,61	0,00	69.407.684,37	-32.494.770,56	-1.344.925,74	0,00	160.304,08	-33.679.392,22	35.728.292,15	32.278.130,27
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	64.868.237,10	4.812.440,17	-177.349,61	0,00	69.503.327,66	-32.526.433,11	-1.357.829,39	0,00	160.304,08	-33.723.958,42	35.779.369,24	32.341.803,99

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	50.905,24	7.516,48	3.621,83	
Sonstige Vermögensgegenstände	41.473,78	0,00	0,00	
	92.379,02	7.516,48	3.621,83	

PASSIVA

Das Stammkapital beträgt am

31.12.2017
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	5.481.600,19	990.890,22	6.472.490,41
Rücklagen wegen eigener Anteile	204.050,00	0,00	204.050,00



Goethestr. 5-13, Wetter

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 62.500,00 €

Verbindlichkeiten

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

	Verbindlichkeiten zum 31.12.2017 €	davon Restlaufzeit				davon gesichert €	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr €	größer 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.558.610,41 (22.149.131,77)	819.793,46 (656.055,38)	22.738.816,95 (21.493.076,39)	2.964.092,24 (2.632.006,29)	19.774.724,71 (18.861.070,10)	23.138.937,41 (21.674.946,49)	GRP*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	862.812,35 (1.372.456,78)	25.437,32 (113.725,34)	837.375,03 (1.258.731,44)	87.529,62 (478.705,16)	749.845,41 (780.026,28)	853.440,41 (1.362.844,53)	GRP*
Erhaltene Anzahlungen	2.543.805,79 (2.493.241,69)	2.543.805,79 (2.493.241,69)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	71.461,00 (70.312,96)	71.461,00 (70.312,96)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	236.302,01 (145.932,13)	236.302,01 (145.932,13)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Sonstige Verbindlichkeiten	10.479,86 (162,35)	10.479,86 (162,35)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamt	27.283.471,42 (26.231.237,68)	3.707.279,44 (3.479.429,85)	23.576.191,98 (22.751.807,83)	3.051.621,86 (3.110.711,45)	20.524.570,12 (19.641.096,38)	23.992.377,82 (23.037.791,02)	

GRP = Grundpfandrechte
Vorjahreszahlen in Klammern

Gegenüber Gesellschaftern bestehen folgende Forderungen und Verbindlichkeiten:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	153,26	229,43
Sonstige Vermögensgegenstände	7.682,77	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	54.928,03	56.855,66
Verbindlichkeiten aus Vermietung	2.593,60	3.660,25
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0,00	17.834,79

E. Weitere Angaben

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

Für das Geschäftsjahr 2017 wurden für Abschlussprüfungsleistungen 22,3 T€ und für Steuerberatungskosten 5,0 T€ veranschlagt.

Es wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Jahresüberschuss in Höhe von 1.023.120,31 € 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, 21.03.2018



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 2017 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.

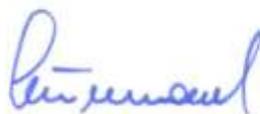
Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze 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, 21. März 2018

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



Crummenerl
Wirtschaftsprüfer



Bispink
Wirtschaftsprüfer

Millionen für bezahlbares Wohnen

EN Wohnen stellt Fünf-Jahres-Plan vor. Erstmals seit vielen Jahren wieder Neubaumaßnahmen. Neuausrichtung im Jahr 2011 bislang sehr erfolgreich

Von Stefan Scherer

Schwelm. Der Bewohner, der aus dem Haus trat und den Rednern zuhörte, die plötzlich vor seinem Wohnzimmerfenster an der Hegelstraße in Schwelm Position bezogen hatten, verfolgte die warmen Worte auf dem Grundstück an der Hegelstraße aufmerksam. „Vergessen Sie nicht, wie viele Rentner hier leben“, sagte er in Richtung von EN-Wohnen-Geschäftsführer Alexander Dyck, von Aufsichtsratsvorsitzenden Oliver Flühöh sowie Landrat Olaf Schade, die vor ihren langjährigen Partnern aus Handwerk und Dienstleistung die Ergebnisse der Jahre 2011 bis 2016 Revue passieren ließen und die Marschroute bis zum Jahr 2021 bekannt gaben.

Zielsetzung

Während vor allem in den 1-a-Lagen hochpreisige Kauf- und Mietobjekte entstehen, liegt der Fokus der Wohnungsbaugesellschaft für den Ennepe-Ruhr-Kreis auf der deutlich größeren gesellschaftlichen Basis. „Wohnen gehört zu den Grundbedürfnissen der Menschen, doch es geht schon lange nicht mehr um das bloße Wohnen“, sagte Landrat Olaf Schade und zählte auf, welche Dinge für die Mieter zunehmend wichtiger werden: „Schönes, sicheres, funktionelles, barrierearmes und bezahlbares Wohnen, gute Infrastruktur, funktionierende Nachbarschaft, energetische Sanierung, Spielplätze für Familien, Stellplätze für Fahrräder, Gehhilfen und Autos sind hier nur als einige Beispiele zu nennen.“

Umsetzung

Nach finanziell turbulenten Zeiten und vernachlässigten Gebäuden kam es im Jahr 2011 zu einer Neuausrichtung von EN Wohnen, deren Kern Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen waren. „Etwas mehr als 29,3 Millionen Euro haben wir vornehmlich in Schwelm, Gevelsberg und Wetter investiert“, sagt Geschäftsführer Alexander Dyck. Zudem ist der gesamte Wohnbestand mit Rauch-



Aufsichtsrat, Geschäftsführung und Landrat Olaf Schade (Mitte) informieren inklusive der Handwerker und Dienstleister vor mehreren Häusern in der Hegelstraße in Schwelm, die aktuell modernisiert werden, über ihre Pläne. FOTO: STEFAN SCHERER

meldern ausgestattet worden, und EN Wohnen hat die Kabel-Signal-Fernseh-Telefonie-Versorgung auf den neuesten Stand gebracht. „EN Wohnen hat stets den Menschen im Blick und ist auf der Höhe der Zeit“, sagt Landrat Olaf Schade und sieht diese Marschroute auch für die Zukunft gewährleistet.

Fortsetzung

Und ab sofort wird sich die Gesellschaft auch wieder einer Sache widmen, die seit vielen Jahren nicht mehr passiert ist, wie Aufsichtsratsvorsitzender Oliver Flühöh mitteilt: dem Neubau. Denn in den Jahren 2017 bis 2021 will EN Wohnen erneut mehr als 29 Millionen Euro investieren, „davon sind aus heutiger Sicht etwa acht Millionen Euro für Neubaumaßnahmen angesetzt“, sagt Flühöh.

Zudem will die Gesellschaft für die Modernisierung auf Siedlungsebene 9,1 Millionen Euro in die Hand nehmen, drei Millionen Euro in Teilmodernisierungen ste-

cken, sowie für ungefähr neun Millionen Euro Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen durchführen.

Konzentrierten sich die Hauptaktivitäten während der vergangenen Jahre vornehmlich auf Schwelm, Gevelsberg und Wetter, wird der Wohnbestand nun zusätzlich in Sprockhövel, Hattingen und Witten weiterentwickelt. Ein Beispiel hatten die Gäste des kleinen Empfangs direkt an der Hegelstraße vor der Nase, denn die drei Häu-

serzeilen werden für jeweils eine Million Euro ganz aktuell in Schuss gebracht und sind eingertütet.

Was Oliver Flühöh abschließend versprach, wird sich der Herr, der aus einem genau dieser Häuser an der Hegelstraße kam, um den offiziellen Worten vor seinem Balkon zu lauschen, sicherlich merken: „Wir hoffen, dass wir dies an allen Standorten so realisieren können, dass die Mieten nicht exorbitant in die Höhe schnellen.“

Einheiten im EN-Kreis, in Hagen und Essen

■ **Der größte Anteilseigner** an EN Wohnen ist mit mehr als 80 Prozent der Ennepe-Ruhr-Kreis.

■ **Die Gesellschaft bewirtschaftet derzeit 1663 Einheiten** – Wohnungen, Gewerbe, Garagen und Stellplätze – im Ennepe-Ruhr-Kreis, in Hagen und Essen.

■ In den Wohnungen leben ungefähr **3180 Menschen**.

■ Zudem betont Geschäftsführer Alexander Dyck, dass EN Wohnen durch die Maßnahmen in der Region zur **Sicherung von 610 Arbeitsplätzen** maßgeblich beiträgt.



Fest zum Einjährigen

Der AWO-Nachbarschaftstreff in der Breslauer Straße feierte jetzt sein erstes Jahresfest auf dem Außengelände unter der schattenspendenden Robinie. Zahlreiche Nachbarn und AWO-Mitglieder aus Volmarstein, Wengern und Alt-Wetter freuten sich über leckere Speisen vom Grill und kühle Getränke. Jochen Winter (Geschäftsführer der AWO-EN), Petra Soika-Bracht (EN-Kreisverwaltung), Bürgermeister Frank Hasenberg und Alexander Dyck (Geschäftsführer EN-Wohnen, von rechts) wünschten weiterhin viel Erfolg.

FOTO: AWO EN

Westfälische Rundschau vom 18.07.2017

Neustart bei EN-Wohnen ist geglückt

Wohnungsunternehmen des Kreises übertrifft Vorgaben des Fünf-Jahres-Plans. Gewinn wird reinvestiert

Von Jerald Richter und
Susanne Schlegel

Wetter/Ennepe-Ruhr. Wohnen geht immer! Und wenn der zu vermietende Wohnraum auch attraktiv ist, dann lässt sich damit immer noch gutes Geld verdienen. Das zeigt ein Blick in die Jahresbilanz von EN-Wohnen. Die Geschäftsführer der Wohnungsgesellschaft der Kreise, Alexander Dyck und Manfred Kühn, legen zum Ende des alten Fünf-Jahres-Plans Zahlen vor, von denen die Gesellschafter im Jahr 2011 nicht zu träumen gewagt hätten. Die Bilanzsumme im Jahr 2016 ist auf 57 Millionen Euro angewachsen. Geplant waren „nur“ 36 Millionen Euro. Noch besser hat sich mit ca. 8,9 Millionen Euro das Eigenkapital entwickelt. Der Planwert hierzu: ca. 4,5 Millionen Euro.

Energieeffiziente Gebäude

„Es ist uns vieles gelungen, aber noch nicht alles. Wir sind auf einem guten Weg“, freut sich Alexander Dyck. Bis zum Jahr 2010 sei das Unternehmen in einer Abwärtsspirale gewesen. „Die ist durchbrochen.“ Darin das auch so bleibt, investiert EN-Wohnen jedes Euro, der verdient wird, in die Entwicklung des Wohnungsbestandes. Die Bürger im Ennepe-Ruhr-Kreis wissen das zu honorieren. „Unsere Wohnungen sind gefragt, wir haben teilweise Wartelisten“, sagt der Geschäftsführer und betont nicht ohne Stolz: „Wir haben es aus eigener Kraft geschafft, eine solide Grundlage aufzubauen.“

Das sieht auch sein Geschäftsführerkollege Manfred Kühn so. Ein wesentlicher Bestandteil der Sanierungsmaßnahmen zielt auf energieeffizientere Gebäude und erneuerbare Energien ab. „Das hilft den Mietern, weil die Betriebskosten sinken. Das ist gleichzeitig unser Beitrag zum Umweltschutz“, sagt Kühn. Ganz oben auf der Prioritätenliste steht für EN-Wohnen bezahlbarer Wohnraum. 15 Prozent des Bestands fällt unter das Stichwort „sozialer Wohnungsbau“. Sanierter Wohnraum bietet die Wohnungsgesellschaft für durchschnittlich 5,50 Euro pro Quadratmeter an. Der Vergleichswert für den EN-Kreis: 5,84 Euro/qm. „Dies ist vor allem wichtig für unsere Mieter mit mittlerem und geringem Einkommen und für Transfereinkommensbezieher, die bei uns ihr zu Hause haben.“

Das Geschäftsbericht 2016 weist einen Jahresüberschuss in Höhe von 991.000 Euro (Vorjahr: 656.000 Euro) aus. Der Verkauf von Bestands-Reihenhäusern in Wetter



Alten und Sanierung – an der Breslauer Straße hat EN-Wohnen das neue Konzept beispielhaft umgesetzt. Nicht nur die Häuser werden saniert sondern auch das Wohnumfeld. FOTO: STEFAN LEBERT

und Gevelsberg hat einen Ergebnisbeitrag von 541.000 Euro (Vorjahr: 456.000 Euro) geleistet. Im Portfolio von EN-Wohnen befinden sich jetzt nur noch sechs weitere Reihenhäuser am Nordhang in Gevelsberg, die im laufenden Jahr veräußert werden sollen. „Dann haben wir unser Portfolio bereinigt“, sagt Alexander Dyck.

Nur 22 Wohnungen stehen leer

Ausgeräumt haben sich auch die Bemalungen des Wohnungsunternehmens, die Leerstände zu reduzieren. Am Bilanzstichtag waren lediglich 22 Wohnungen nicht vermietet. Das sind gerade einmal 1,5 Prozent. Im Vorjahr hatte dieser Wert noch bei knapp fünf Prozent gelegen. Und die Mieter der Wohnungsgesellschaft sind treu. Im Jahr 2016 fanden 139 Mieterwechsel statt, ein Jahr zuvor waren es noch 185. Das entspricht einer Fluktuationsquote von 9,7 Prozent (Vorjahr: 12,8 Prozent).

Den zweiten Fünf-Jahres-Plan von EN-Wohnen hat die Gesellschafterversammlung am 6. Dezember 2016 verabschiedet. Er sieht Modernisierungen über 12,3 Millionen Euro, Instandhaltungskosten von 9 Millionen Euro und Investi-

tionen für Neubauten in Höhe von 8 Millionen Euro vor. Konkret fließen in Wetter derzeit noch Sanierungsmittel in die Objekte in der Eickenstraße. Dort hat EN-Wohnen einen Bestand von gut 120 Wohnungen, die auf den neuesten Stand gebracht werden. „Auch in der Goethestraße und in der Schillerstraße werden noch Restarbeiten erledigt“, so Geschäftsführer Alexander Dyck. Sind diese Projekte abgeschlossen, „sind wir in Wetter erst einmal durch“. Was aber nicht bedeute, dass damit der gesamte Bestand in der Harkort-Stadt bereits saniert wäre. „Es gibt

Kommunales Wohnungsunternehmen EN-Wohnen gibt 3180 Menschen ein Zuhause

■ Die EN-Wohnen GmbH mit Sitz in Schwelm ist das kommunale Wohnungsunternehmen des Ennepe-Ruhr-Kreises und wird am 15. August **77 Jahre alt**. Wesentliche Anteilseigner sind der Ennepe-Ruhr-Kreis, verschiedene Städte des Ennepe-Ruhr-Kreises, das heimische Energieversorgungsunternehmen AVU mit Sitz in Gevelsberg sowie eine Immobilienaktiengesellschaft.

■ Derzeit werden rund **1671 eigene Einheiten** (Wohnungen, Gewerbe, Garagen) mit einer Wohn- und Nutzfläche von 89.223 Quadratmetern im Ennepe-Ruhr-Kreis (Stybezitz) sowie in Hagen und Essen bewirtschaftet. In den Wohnungen leben ca. 3180 Menschen.

■ Bis 2016 hat die Gesellschaft insgesamt über **29,3 Mio. Euro** in den heimischen Raum investiert.

Durch diese nachhaltigen und regionalorientierten Investitionen profitieren in erster Linie die Mieter, das heimische Handwerk und die jeweiligen Kommunen.

■ EN-Wohnen trägt einschließlich der geleisteten Investitionen im Schnitt (unter Berücksichtigung der Hebelwirkung) zur Sicherung von ca. **610 Arbeitsplätzen** im Ennepe-Ruhr-Kreis maßgeblich bei.

Planungen für die weiteren Objekte“, betont Dyck. Und noch etwas: EN-Wohnen will auch in Neubauten investieren.



FOTO: STEFAN LEBERT

EN Wohnen setzt auf Elektro-Autos

Wohnungsunternehmen im Kreis baut Fuhrpark um. Zwei neue Fahrzeuge

Wetter/Ennepe-Ruhr. EN Wohnen als kommunales Wohnungsunternehmen des Ennepe-Ruhr-Kreises steigt in die Elektromobilität ein und baut seinen Fuhrpark um. Jetzt stellte das Unternehmen gemeinsam mit dem Kreis-Energieversorger AVU und der Firma Tepass & Seiz die ersten beiden E-Autos vor. Die zwei Fahrzeuge nutzen die Mitarbeiter im technischen Kundenservice, Prokuristin Meike Riedesel-Nüßgen, Architektin Katja Dimmer und Kollegen im kaufmännischen Kundenbereich (die Mitarbeiterinnen Gabi Steinbrink und Petra Koszinna).

Interesse nimmt zu

Oliver Flühöh, Aufsichtsratsvorsitzender der EN Wohnen, stellte diese Investition in den Zusammenhang mit weiteren Aktivitäten des Unternehmens für den Klimaschutz: „Wir wollen Elektromobilität, energieeffiziente Gebäude und erneuerbare Energien fördern. Zudem gleichzeitig gutes und qualitativvolles Wohnen bieten, eine zeitgemäße technische Ausstattung und vor allem ein friedliches Miteinander. Das alles muss aber auch bezahlbar bleiben. Deshalb ist die Energiewende auch in unserem Wohnungsbestand eine komplexe Angelegenheit.“

Und Geschäftsführer Alexander Dyck ergänzte: „Wir machen täglich die Erfahrung, dass mehr energeti-

sche Modernisierung in solidem durchschnittlichem Standard insgesamt mehr Energieeinsparung bringt als wenig Modernisierung in großer Tiefe. Wir stellen uns dieser Aufgabe im täglichen Einsatz für unsere Mieter und setzen die Trends unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten um.“

Bei der AVU hat die Wohnungsbaugesellschaft die Ladebox bestellt, mit der die beiden VW Golf Strom „tanken“. Denn auch für den heimischen Energieversorger ist Elektromobilität ein wichtiges Thema.

Landrat Olaf Schade als AVU-Aufsichtsratsvorsitzender: „Die aktuelle Diskussion zeigt, dass das Thema nicht mehr wegzudenken ist. Wir bewegen uns Schritt für Schritt in eine neue Form der Mobilität. Dieser Weg ist unumkehrbar.“ Er erinnerte an die öffentliche Ladesäule vor dem Kreishaus und das erste E-Auto der Kreisverwaltung. AVU-Vorstand Uwe Träris freute sich über die Anfrage von EN Wohnen: „Seit Monaten steigt das Interesse von Unternehmen und Kommunen an diesem Thema.“



Von links: Barbara Lusebrink (Autohaus Tepass & Seiz), Uwe Träris (Vorstand AVU), Oliver Flühöh (Aufsichtsratsvorsitzender EN Wohnen), Landrat Olaf Schade (Aufsichtsratsvorsitzender AVU), Alexander Dyck (Geschäftsführer EN Wohnen) freuen sich über den Einstieg in die E-Mobilität.

FOTO: PRIVAT

Westfälische Rundschau vom 09.09.2017

Ein Kümmerer für den Stadtteil

Im Rahmen eines Pilotprojektes stellt der Ennepe-Ruhr-Kreis einen Quartiersmanager für Grundschoffel ein. AWO und EN-Wohnen mit im Boot

Von Susanne Schlegel

Wetter/Ennepe-Ruhr. Auf dem Etikett des Projektes stehen viele Partner: Die Uni Dortmund, das Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung oder auch die International School of Management Dortmund. Und auch der Titel ist sperrig: „Kommune innovativ DeWaK – den demografischen Wandel bewältigen: Neue Organisations- und Finanzierungsmodelle für soziale Einrichtungen auf kommunaler Ebene.“ Übersetzt heißt das: Devrim Ozan (39) ist ab sofort Quartiersmanager für den Stadtteil Grundschoffel. „Ich bin ein Kümmerer“, sagt der Mann, der zuvor in der Dortmunder Nordstadt eine ähnliche Aufgabe übernommen hat. Sein Ziel: Die Menschen im Stadtteil zu vernetzen, Ideen zu fördern, Hilfen anzubieten.

Bund finanziert die Stelle

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung will wissen, wie Kommunen mit einer sich wandelnden Gesellschaft umgehen können. Das jetzt aufgelegte Pilotprojekt soll für das ganze Land Handlungswege aufzeigen, wie sich Infrastruktur, Ortsentwicklung und öffentliche Dienstleistungen verändern müssen, um zukunftstauglich zu sein. Dabei soll ganz bewusst nicht nur in die Großstädte, sondern in den ländlichen Raum geschaut werden. Der Ennepe-Ruhr-Kreis war einer von zwei Kreisen, die sich überhaupt

„Man muss die Bürger einbeziehen, es muss ein Geben und Nehmen sein.“

Devrim Ozan, neuer Quartiersmanager für Grundschoffel, will – im Rahmen eines mit Bundesmitteln geförderten Pilotprojektes – ein direkter Ansprechpartner für Bürger sein

für eine Förderung beworben haben“, sagt Petra Solka-Bracht, beim Kreis für regionale Planung zuständig und freut sich, dass nun für zwei Jahre eine halbe Stelle komplett vom Bund finanziert wird.

Der Kreis hat zwei wichtige Partner mit ins Boot geholt: Die kommunale Wohnungsgesellschaft EN-Wohnen sowie die Arbeiterwohlfahrt, die in der Siedlung einen Bürgertreffpunkt betreibt, der nun auch Sitz des Quartiersmanagers ist. „EN-Wohnen hat in der Siedlung in den vergangenen Jahren viel investiert, gleichzeitig bildet diese Siedlung eine exemplarische Struktur im Kreis ab“, erklärt Solka-Bracht die Wahl des Stadtteils. Dabei soll sich die Arbeit des Quartiersmanagers nicht allein auf die Siedlung konzentrieren, „sie soll in den ganzen Stadtteil Grundschoffel ausstrahlen.“

Befähigung statt Betreuung

Aber was macht Devrim Ozan eigentlich? Der 39-Jährige bemüht

Erste Infoveranstaltung zum Thema Bürgerbus

■ Quartiersmanager Devrim Ozan lädt **jeden Mittwoch von 15 bis 18 Uhr** in die Breslauer Straße 10 zur Sprechstunde ein.

■ Ebenfalls im AWO-Treffpunkt gibt es am Donnerstag, 21. September, eine erste Infoveranstaltung zum Thema Bürgerbus.

■ Im Rahmen des Modellprojektes wird auch in Herden eine halbe Stelle gefördert. Hier ist das **Schwerpunkthema Jugendarbeitslosigkeit.**

■ Devrim Ozan ist beim Kreis unter Devrim.Ozan@en-kreis.de zu erreichen.

wie so viele den Begriff des Netzwerks, fällt ihm aber auch gleich mit Inhalt: Wenn jemand seine Wohnung seniorengerechter gestalten will, dann weiß ich, dass das Forschungsinstitut Technologie und Behinderung (FTB) bereit. Ich kenne die Hilfsmittel und mache gerne auch gleich einen Termin aus.“ Praktische Hilfen geben, ist das eine, Eigeninitiative fördern das andere. „Befähigung statt Betreuung“ ist eines der Schlagworte, die Ozan nennt. Er kümmert sich, will aber nicht der einzige sein, der für den Stadtteil aktiv ist. „Man muss die Bürger einbeziehen, es muss ein Geben und Nehmen sein“, so seine Philosophie.

Für Alexander Dyck, Geschäftsführer von EN-Wohnen, ist die Arbeit des Quartiersmanagers ein wichtiger „weicher Faktor“, der auch der Wohnungsgesellschaft hilft. „Wir müssen die Herausforderungen der Zu-

kunft angehen“, sagt Dyck, mit Blick auf die millionenschweren Umbauten, die EN-Wohnen in den Quartieren bereits vorgenommen hat. Neben energetischer Sanierung und Barrierefreiheit müssen aber auch die Menschen in den Stadtteilen mitgenommen werden. In Grundschoffel geht das nun „an der Hand“ des Quartiersmanagers.

Die Arbeiterwohlfahrt freut sich, dass der Treffpunkt an der Breslauer Straße 10 nun noch mehr mit Leben gefüllt wird. Der Vorsitzende der AWO Vulmarstein hat auch gleich eine Anregung für den Quartiersmanager mitgebracht. „Nehmen Sie doch einmal die Jugendlichen im Stadtteil in den Blick.“ Devrim Ozan wird sich kümmern.

Devrim Ozan (39, vorne) ist ab sofort Quartiersmanager für den Stadtteil Grundschoffel. Vertreter des Kreises, der Stadt Wetter, der Arbeiterwohlfahrt und von EN-Wohnen begrüßen den neuen Kreismitarbeiter jetzt an seiner Wirkungsstätte im Stadttreffpunkt Breslauer Straße 10.

FOTO: SUSANNE SCHLEGEL





Einfach elektrisierend

► Es gibt zwei neue Elektro-Flitzer in der Region: Die en|wohnen, das Wohnungsunternehmen des EN-Kreises, hat ihren Fuhrpark um. Gemeinsam mit der AVU und der Firma Tepass & Seiz stellte Geschäftsführer Alexander Dyk die beiden VW Golf vor. Die AVU lieferte dazu die passende Stromtankstelle. Auch in der Flotte der AVU tut sich etwas: Bis Ende des Jahres gibt es dort acht E-Mobile. Der Energieversorger wird die E-Mobilität als neues Geschäftsfeld ausbauen, und schon jetzt gibt es in jeder Stadt der Region eine öffentliche AVU-Ladestation. Mehr Infos dazu unter www.avu.de/clevermobil ►

Elektroflitzer: Die en|wohnen ist jetzt klimaschonend mit zwei VW Golf in der Region unterwegs.

AVU 03/17 Heimvorteil Magazin