



Für gewöhnlich ungewöhnlich.

Die GE-WO. Besser wohnen^{eG}.

Geschäftsbericht 2019



Firma und Sitz

GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG
Bergstr. 40-42, 46117 Oberhausen

Gründung

14. August 1904

Rechtsform

Eingetragene Genossenschaft
Vermietungsgenossenschaft
nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG

Registergericht

Duisburg GnR 250

Freiwillige Mitgliedschaften

- DEKRA e.V.
- Förderkreis Burg Vondern e.V.
- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
- Werbegemeinschaft Osterfeld e.V.
- Osterfelder Bürgerring e.V.
- Volksbank Rhein-Ruhr eG
- Münchener Hypothekenbank eG
- DZ Bank AG



Die Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland

Unter dem Logo der „Bauklötzchen“ haben sich in Deutschland mehr als 400 Genossenschaften zusammengeschlossen.

Die Genossenschaften unserer Initiative stehen für moderne Dienstleistung und größtmögliche Kundenorientierung durch flexible Beratung und guten Service rund ums Wohnen.

www.wohnungsbaugenossenschaften.de



Geschäftsbericht 2019	Seite
Geschäftsverlauf 2019	5
Bauunterhaltung/Neubautätigkeit	17
Organisation	20
Bericht über die gesetzliche Prüfung	28
Bericht des Aufsichtsrates	29

Jahresabschluss 2019

Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	33
Lagebericht 2019 gemäß §289 HGB	39

Die GE-WO im 5-Jahresvergleich

	2019	2018	2017	2016	2015
Bilanzsumme (T€)	152.677	150.781	148.656	151.148	146.775
Eigenkapitalquote (%)	27,8	26,3	24,6	22,7	20,3
Sollmieten (T€)	18.003	17.873	17.732	17.545	17.652
Zahl der Wohnungen	4.426	4.427	4.454	4.457	4.595
Bauunterhaltung					
Neubautätigkeit (T€)	5.313	1.496	282	56	58
Instandhaltung (T€)	3.952	4.326	4.160	4.018	4.123
Modernisierung (T€)	3.846	2.829	2.711	3.157	3.253

Wichtige Preisindizes

	2019	2018	2017	2016	2015
Baupreisindex Wohngebäude NRW	112,4	108,6	104,4	102,1	100,0
Baupreisindex Instandhaltung Wohngebäude NRW	110,7	107,3	104,2	102,1	100,0
Preisindex Schönheitsrepara- turen Wohnung NRW	106,8	104,2	102,4	100,9	100,0
Harmonisierter Verbraucher- preisindex	105,5	104,0	102,1	100,4	100,0
Preisindex Wohnungsmiete Strom/Wasser/Gas NRW	104,7	102,9	101,2	99,9	100,0
Nettokaltmietenindex NRW	105,8	103,6	102,3	100,9	100,0
Tarifvertrag für die Woh- nungswirtschaft Gr. III (9.Bj.)	110,3	107,2	104,9	102,4	100,0

Quelle: z.T. Destatis, IT-NRW; 2015 = 100,0
(ohne Gewähr)



- *Zukunftsorientiert und umweltbewusst: die GE-WO hat ihren Fahrzeugpool um ein weiteres Auto, einen Roller und ein Lastenfahrrad erweitert und setzt bei allen drei Fahrzeugen auf Elektromobilität*

Rahmenbedingungen

Das Jahr 2019 begann mit einem chinesischen Knalleffekt und endet mit einem solchen, allerdings war letzteres zum Jahresende noch nicht in vollem Ausmaß zu erkennen. In einem technologischen und gleichzeitig spektakulären PR-Coup gelang es China Anfang Januar eine Raumsonde auf der erdabgewandten (the dark side) Seite des Mondes landen zu lassen, um damit zu demonstrieren, bis wohin sich das Reich der Mitte erstreckt. Im Jahr selbst köchelte der schon länger andauernde amerikanisch-chinesische Handelskrieg auf kleiner Flamme weiter. In der handelsrechtlichen Auseinandersetzung scheinen sich die Chinesen leidlich zu arrangieren, sollen sogar bereit sein, geistiges Eigentum zu schützen, obschon dies bekanntlich konfuzianischer Lehre zuwiderläuft, demzufolge im Kopieren die Kunst liege, dem Meister in Vollendung nachzueifern. Gegenseitige Sticheleien gab es zuhauf, sei es, dass China seinen Hummerbedarf nun in Kanada statt in den USA deckt oder dass der drittgrößte Handy-Hersteller der Welt seine aktuellsten Geräte nicht mit Google-Diensten ausliefern darf, was diese Handys wie Blei in den westlichen Regalen liegen lässt. Derselbe Hersteller wurde und wird aufgrund von Spionagevorwürfen auf amerikanischen Druck hin daran gehindert, Netzinfrastruktur für den weltweiten Mobilfunknetzausbau

nach dem 5G Standard zu liefern, da die wesentlichen Bauelemente Hintertüren enthalten sollen, die europäische IT-Ingenieure nicht festzustellen in der Lage zu sein scheinen. Chinesische Investoren kauften derweil in Deutschland zuhauf mittelständische Unternehmen auf und befeuerten damit einen Technologietransfer, der sich auf einer Einbahnstraße gen Fernost bewegte. Der Handelskrieg hat auch für deutsche Konsumenten drastische Preissteigerungen zufolge: Bis dato konnte man sich chinesische Pfennigartikel, die hierzulande üblicherweise zwei- bis dreistellige Eurobeträge kosten mehr oder weniger portofrei aber nicht CO²-neutral nach Hause verschiffen lassen. Damit ist jetzt Schluss, dank der fast hundertfünfzigjährigen Institution des Weltpostvereins. Diese altherwürdige Einrichtung regelt den grenzüberschreitenden Post- und Paketverkehr und fungiert als Portoclearingstelle, liefert also die Rechtsgrundlagen, welchen Anteil des im Absendeland vereinnahmten Portos für eine grenzüberschreitende Sendung die Post des Empfängerlandes erhält. Ohne diese Regelungen würden grenzüberschreitende Sendungen wohl nie ankommen. Chinas bisherige Vorzugskonditionen, die denen eines Entwicklungslandes entsprachen, wurden auf amerikanischen Druck hin auf Weltwirtschaftsmachtniveau angepaßt. Die USA droh-

ten, anderenfalls aus dem Weltpostverein auszutreten. USB-Sticks, Kabel und andere Kleinstartikel werden somit in absehbarer Zeit erheblich teurer werden.

Das chinesische Gemeinwesen Wuhan, wenig male- risch am Yangste gelegen, ist eine hierzulande, obwohl fast 11 Mio. Einwohner zählend, unbekante Indus- triestadt, obwohl sie 1982 die erste chinesisch-deut- sche Städtefreundschaft mit Duisburg begründete und wie die deutsche Partnerstadt von Kohle und Stahl geprägt ist. Hier ereignete sich Ende 2019 auf einem Fischmarkt ein für die Menschheit folgenschweres Er- eignis, das sich Kafka nicht besser hätte ausdenken können. Auf besagtem Fischmarkt sprang erstmals ein Coronavirus vermutlich von einer Fledermaus auf einen Menschen über (so auf Wikipedia nachzulesen) und legte mit dieser neuen Form des Vampirismus und der darauffolgenden Pandemie in den kommenden Mona- ten weltweit das öffentliche Leben lahm mit Begleit- erscheinungen wie Ausgangssperren, Hamsterkäufen von Klopapier und Nudeln, Veranstellungsverbote, Ein- und Ausreisesperren sowie Eingangskontrollen bei Aldi, Lidl und Co. Die Aktienkurse gingen auf Talfahrt und stürzten die Wirtschaft in eine Rezession. Über die Auswirkungen dieser Pandemie, die weitaus weniger tödlich verläuft als eine handelsübliche Grippe oder Fischgrätenkonsum wird im kommenden Jahr an die- ser Stelle berichtet werden müssen. Vielleicht gibt es bis dahin verhaltensökonomische Erklärungen, warum in einem der reichsten Industrieländer der Erde trotz voller Lagerbestände Toilettenpapier knapp und somit, wenn denn vorrätig, rationiert wurde (Abgabe nur in haushaltsüblichen Mengen!).

Ausgeblieben ist das Chaos allen Unkenrufen zum Trotz durch den endlich vollzogenen Brexit, den Aus- tritts Großbritanniens aus der Europäischen Union nach einer jahrelangen Hängepartie mit mehreren Auf- schüben, sehens- und hörens- wertigen Parlamentsde- batten und hochkochenden Emotionen. Obwohl noch viele Fragen in künftigen Handelsabkommen zu klären sind, birgt der Brexit noch nicht erkannte Gefahren: sollte er sich denn zu einer Erfolgsgeschichte für das Inselkönigreich entwickeln, könnten andere folgen wollen. Aber das wird die neue EU-Kommissionsvorsit- zende von der Leyen, die während der Europawahl auf keinem Wahlzettel stand und trotz des Vorhandenseins von Spitzenkandidaten für diese Position diesen Pos- ten bekam, zu verhindern wissen. Ungeklärt ist derweil noch, wie und von wem das durch den Abgang des zweitgrößten (6,9 Mrd. €) von den insgesamt fünf Net-

tozahlern entstehende Haushaltsloch gestopft werden kann. Voraussichtlich wird der größte Nettozahler wie immer gerne und hilfreich in die Bresche springen. Sa- nierungserfahrung bringt die neue Kommissionsvorsit- zende mit, wenn auch nur von Segelschiffen und mit Hilfe eines umfangreichen Beraternetzwerks.

Ungemach droht auch wieder aus dem Nahen Osten, ganz speziell aus dem Großraum Türkei-Syrien. Der Konfliktherd Syrien, mit unklaren Fronten und Macht- verhältnissen, kochte wieder hoch, nachdem die USA den wichtigsten Verbündeten im Kampf gegen den IS ohne ersichtlichen Grund haben fallen lassen, was wiederum den Kalifen vom Bosphorus ermutigte, ge- gen Kurden in Syrien zu „intervenieren“. Damit aber legte er sich gleichzeitig mit dem syrischen Regime und dem dahinterstehenden Russland an und zog bislang den Kürzeren. Da nützten auch die jüngst gekauften russischen Raketensysteme nichts, deren Anschaffung die selbst solche Hightech-Geräte produzierenden NA- TO-Partner vorher düpiert hatte. Einen Angriffskrieg zu führen, nicht zu gewinnen und dann in Not den NATO-Bündnisfall ausrufen lassen zu wollen, ist schon Chuzpe der besonderen Art. Dass der Kalif die neuer- liche Flüchtlingswelle gegen die EU instrumentalisiert, seine Grenzen Richtung Griechenland, trotz des soge- nannten mit viel Geld zustande gekommenen Deals, öffnet, um mit der Angst, dass sich die Ereignisse von 2015 wiederholen, Druck auf die EU auszuüben, um noch mehr Geld zu bekommen, fällt da kaum noch ins Gewicht.

Nüchternheit und Sachlichkeit gelten in Deutschland mittlerweile als Provokation. Wer die Kirche im Dorf lassen will und sich nicht über virtuellen oder realen Schnecken- schleim erregt, ereifert, hyperventiliert, in Hysterie und Panik verfällt, grenzt sich selbst aus oder wird gar verfemt und sei es nur für Kleinigkeiten. Bei ei- ner Kölner Karnevalssitzung macht der Komiker Bernd Stelter einen im Deutschland des Jahres 2019 unzuläs- sigen Witz über Doppelnamen und wird von einer zivil- couragierten Frau (mit Doppelnamen) stehenden Fußes zur Rede gestellt. Das ist öffentlich-rechtlicher Humor in Reinform: schlechte Witze mit anschließender Dis- kussion. Ein blauhaariger Youtube-Einflussnehmender, dessen Name längst schon wieder vergessen ist, bringt mit einem einstündigen Video eine sogenannte Volks- partei tagelang an den Rand des Abgrunds durch die angestoßenen erregten Diskussionen und Rechtfertigungs- zwänge. Ein einstündiges Video ist durchaus eine beachtliche intellektuelle Leistung, schafft der

durchschnittliche Youtube-Konsument im Mittel nur Infotainmenthäppchen bis max. zehn Minuten Dauer. Für den Youtuber hat es für eine Stelle als Zeit-Online-Kolumnist und den Medienpreis der deutschen Umwelthilfe gereicht.

Mit der Hyperventilation geht ein fataler Hang zur Verbots- und Umerziehungskultur einher. Böller nerven? Verbieten. Vermieter beuten aus? Enteignen. Ein Prozent Superreiche? Erschießen! Nein, lieber zu nützlicher Arbeit heranziehen (von einer Strategietagung der Linken vor wenigen Wochen - Stalin lässt grüßen). Ähnlich wie bei religiösen Fanatikern bestimmen säkulare Sündenfreie für sich eine universelle Deutungshoheit, deklamierende politisch aktive Gruppen, was richtig und falsch ist und instrumentalisieren den Staat als Organ des Vollzugs ihrer auserwählten Moral.

Aktuellen Umfragen zufolge befinden sich diese sündenfreien Eliten auf dem Gipfel ihres autistischen Hochmuts, von dem aus über die sittliche Unreife Andersdenkender gestaunt wird, die weder bei Diesel-fahrverboten noch beim Tempolimit, beim Fleischessen

oder beim Silvesterböllern Einsicht zeigen. Auch in der Diskussion über Feinstaubgrenzwerte und Fahrverbote trübt kein Selbstzweifel die Mission der Auserwählten. Wissenschaftler, die nicht ihrer Meinung sind, werden diffamiert, jene, die auch nur die andere wissenschaftliche Seite hören wollen, werden beschimpft, verhöhnt und belehrt. Die einseitige Festlegung, ob man denn der Sandale oder der Flasche folgen darf, stellt einen nicht hinzunehmenden Angriff auf die Meinungs- und Wissenschaftsfreiheit dar, dessen Intensität leider immer mehr zunimmt.

Manchmal aber werden Widersprüche dieser Art doch unfreiwillig offenkundig, wie im Fall tausender Kinder, die zu Hause ganz selbstverständlich in Vollversorgung leben und freitags schulschwänzenderweise eben gegen diese, gegen die Vollversorgung, demonstrierten. Die von diesen Kindern als Heilige verehrte minderjährige im schwedischen Wohlfahrtsstaat beheimatete Untergangsprophetin, die die Fähigkeit zu besitzen scheint, CO²-Moleküle sehen zu können, greinte derweil bei einem Showauftritt vor der UNO mit wutverzerrtem Gesicht, man habe ihr die Kindheit gestohlen.



► Die Häuser Dorstener Str. 365-369 in Oberhausen erstrahlen in neuem Glanz

Da würden ihr die Kinder auf den Müllbergen Südamerikas und in den Steinbrüchen Indiens sicherlich beipflichten. Oder sprach sie nur über ihre Eltern, die den Medienhype um ihre in die Mühlen der Zeitgeschichte geratene Tochter gnadenlos ausschlachten und sich in der Rolle von Maria und Josef gefallen?

Merkwürdigerweise spielten die monatelang andauernden und immer noch schwelenden gigantischen Buschbrände in Australien und Regenwaldbrände in Brasilien, beides für das Weltklima wirklich nicht unerhebliche Einflussfaktoren, keine Rolle. Das mediale Interesse korreliert nicht mit der tatsächlichen Bedeutung dieser Ereignisse, wenn anderswo eine Heilige für einen Showauftritt ein Segelboot zur wochenlangen Überquerung des Ozeans benutzt, weil sie doch nicht übers Wasser laufen kann.

Feuer- bzw. Brandschutz ist wie Einbruchssicherheit bekanntlich ein immobilienwirtschaftliches Thema, das auch Spezialimmobilien bis ins Mark treffen kann. Im April des Jahres führte eine trotz Rauchverbots gerauchte Zigarette im hölzernen Dachstuhl oder ein Kurzschluss in der Elektrik einer spätmittelalterlichen Kathedrale zur kulturellen Katastrophe in der französischen Hauptstadt. Der Brand von Notre Dame de Paris beschädigte das Kirchengebäude auf das schwerste. Weitaus erstaunlicher als das doch irgendwie reparable Schadensbild waren die zweckoptimistischen Mutmaßungen über Kosten und Dauer des Wiederaufbaus. Ein knappes Jahr danach zeichnet sich bereits ab, dass man es nicht schaffen wird, für anfänglich geschätzte 600 Mio. € in gut fünf Jahren ebendort einen Gottesdienst zu feiern. Eher gelangt man per Flieger vom Flughafen Berlin International zur Elbphilharmonie. Eine andere in Dresden gelegene schon etwas angejahrte Spezialimmobilie wurde trotz präsentem Wachdienst und Alarmanlagen von Einbrechern heimgesucht, die die Schatzkammer Augusts des Starken im Grünen Gewölbe des Dresdner Schlosses plünderten und einen derartig hohen ideellen und daher nicht messbaren Schaden anrichteten, dass für Hinweise zur Ergreifung der Täter eine Belohnung von 0,5 Mio. € Euro ausgesetzt wurde. Nach wie vor fehlt von den Tätern jede Spur. Notre Dame wie auch das Grüne Gewölbe waren nicht versichert.

In der deutschen Innenpolitik bestimmt immer noch Angela Merkel die Richtlinien der Politik. Sie ist immer noch Kanzlerin, trotz des dreihundertzweiundfünfzigsten Nachrufs (einer davon im Vorjahr an dieser Stelle)

auf ihre Ära. Die Große Koalition ist immer noch nicht zerbrochen, sie regiert vorerst weiter, wobei nicht sicher ist, ob das wirklich eine gute Nachricht ist. Aktuell immerhin weidet sie sich nicht in Agonie, sondern macht etwas, was man gar nicht erwartet hätte, im Zeichen von Corona ist sie sogar in der Lage zu regieren und die Situation gar nicht so schlecht zu meistern.

Eines der politischen Themen ist die Verkehrs- oder Mobilitätswende. Da hat sich im vergangenen Jahr einiges getan, allerdings mit Folgen, die so möglicherweise nicht gewollt waren. Ein bis dato nur als Kinderspielzeug bekanntes Gefährt, eine moderne klappbare Interpretation eines klassischen Spielzeugrollers aus Aluminium mit kleinen kugelgelagerten Vollgummireifen wurde in Kombination mit einem Elektromotor in Deutschland für den Straßenverkehr zugelassen und ist seitdem ein ständiges Ärgernis bzw. eine latente Unfall- bzw. Stolpergefahr für Fußgänger.

Verleihfirmen fluteten Großstädte mit ihren Rollern und konkurrieren seitdem um Kunden. Allerdings stiegen nicht Autofahrer sondern Fußgänger auf die neue Mobilitätsvariante um. So hat es denn nur wenige Wochen gedauert, bis die bisherige amtliche Unfallstatistik um eine Kategorie E-Scooter ergänzt werden musste. Die Stadtbildästhetik wird das nächste Handlungsfeld werden, liegt doch der große Vorteil der GPS-erfaßten Tretroller darin, dass jedermann das Gefährt nach Nutzung ablegen kann, wo und wie er es will, vereinzelt oder in vorhandenen Anhäufungen oder auch in nahegelegenen Gewässern. Der Hype hat auch eine neue Kategorie prekärer Arbeitsverhältnisse hervorgebracht; Menschen, die nachts im eigenen Fahrzeug herumfahren, für einen geringen Stücklohn die Roller einsammeln, um die Akkus auf eigene Kosten aufzuladen.

Vor drei Jahrzehnten, als die Hauptstadtfunction noch im westlichen Teil Deutschlands von einer rheinischen Kleinstadt wahrgenommen wurde, nannte sich in der größten deutschen Stadt der östliche durch eine fast undurchlässige Mauer vom Westteil getrennte Bereich stolz „Berlin - Hauptstadt der DDR“. Dass das seinerzeit völkerrechtlich zwar nicht zutrifft, ist angesichts dessen, dass der Unrechtsstaat DDR mittlerweile vor dreißig Jahren sang- und klanglos im Orkus der Geschichte verschwand, fast zu vernachlässigen.

Nun wird er aber von „Politiktreibenden“, die an Erlösung durch Sozialismus glauben, weil sie ihr Handwerk noch unter Erich Honecker gelernt haben und ihren, nur durch den Länderfinanzausgleich vor der Insolvenz bewahrten politischen Futtertrog Berlin für



► *Der Anbau von Vorsatzbalkonen wurde an den Häusern Freitagsfeld 2-12, Kuhlenweide 1 weiter fortgesetzt*

den Nabel Deutschlands halten, in erstaunlichem Ausmaß mit Instrumenten aus dem Gruselkabinett der sozialistischen Mottenkiste wiederbelebt. Da Politiktreibende die Kunst nicht beherrschen, Ursache und Wirkung auseinander halten zu können, liegt Politikversagen natürlich immer in den Auswüchsen der kapitalistischen Marktwirtschaft begründet. Im Oktober brachte der Berliner Senat den mittlerweile in Kraft getretenen „Mietendeckel“ auf den Weg. Die Mieten in der gesamten Stadt (in Ost und West) wurden auf dem Stand vom 18. Juni 2019 wie weiland in der DDR 1964 eingefroren.

Mehr Wohnraum wird da naturgemäß aufgrund des überwältigenden Anreizes nicht geschaffen. Potentielle Bauherren und Käufer dürften in Scharen die Hauptstadt der DDR Richtung Westen verlassen. Noch hat niemand die Absicht eine Mauer zu bauen. Aber das Tempelhofer Feld, wo Tausende von Wohnungen entstehen könnten, würde es aufgrund eines von den gleichen politischen Kreisen initiierten Volksbegehrens nicht für Skaten, Schlendern, Gärtnern, Picknicken, Vogelbeobachten, Kite-Surfen und dergleichen mehr vorgehalten, steht für eine Bebauung sowieso nicht zur Verfügung.

Dass das sogenannte Bundesland Berlin keine Gesetzgebungskompetenz in der Sache besitzt, focht die Berliner Sozialisten nicht an. Ein Berliner Amtsgericht hat aber bereits einen Widerspruch gegen eine Mieterhöhung mit Hinweis auf den Mietendeckel abgelehnt. In

dem bemerkenswerten Urteil wird der Berliner Sonderweg bis ins Kleinste abgewogen und festgestellt, dass der landesrechtliche Mietendeckel das „vorrangige“ Bundesrecht nicht außer Kraft setzen kann.

Der Mietendeckel sei erst zum 23. Februar 2020 in Kraft getreten, trotzdem soll das neue Gesetz alle Mieterhöhungen vom „Stichtag“ 18. Juni 2019 an „verbieten“. Damit würde das Land rückwirkend Mieterhöhungen verbieten und unter Strafe stellen. Eine solche rückwirkende „Bestrafung“ wäre mit dem Grundgesetz unvereinbar, so der Richter. Und die Verfassung sei hier strikt: „schränkenlos und keiner Abwägung zugänglich“. Mittlerweile liegt der Mietendeckel beim Landgericht Berlin, der die Sache schleunigst zum BGH durchgereicht hat.

Aber da propagiert Ex-SED-Mitglied Katrin Lompscher, Berliner „Senatorin für Stadtentwicklung“, bereits die nächste Stufe der Enteignung, namentlich die Kaufpreisdeckelung für Grund und Boden.

Der Vorstoß verdeutlicht eine besorgniserregende verfassungsfeindliche Entwicklung: Wer heute Eigentum besitzt, soll zwar die Risiken tragen, nicht aber die Chancen nutzen dürfen.

Wer Wohnraum schafft und Menschen ein Zuhause gibt, wird mit Mietpreisbremsen und Mietendeckeln bestraft, während die Kosten, die er aufzuwenden hat, immer weiter steigen. Apropos Mietpreisbremse: An der seit fünf Jahren bundesweit geltenden und inzwischen mehrfach verschärften Regelung sieht man, wie

die Folgen der ideologischen Ausrichtung der Landespolitik der Hauptstadt auf die Regierungspolitik abfärben. Das liegt daran, dass die Regierenden das, was sie täglich in ihrem „Berliner Paralleluniversum“ erleben, für Normalität halten.

Eine pikante Fußnote in der erregten Auseinandersetzung ist übrigens, dass sich der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) vehement gegen den linken Mietendeckel wendet. Ihm gehören unter anderem einige kommunale Wohnungsunternehmen an. Folgerichtig fasste der Berliner Parteitag der Linken daher den Beschluss, dem BBU einen Maulkorb zu verpassen und die kommunalen Wohnungsunternehmen zum Austritt aus diesem Verband anzuhalten, damit dessen finanzielle Grundlagen austrocknen. Es scheint für Genossen unvorstellbar, dass sich ein freier Verband, der öffentliche und genossenschaftliche Partner beheimatet, nicht als Volkseigener Betrieb versteht.

Das abgelaufene Jahr brachte weitere mietrechtliche Nadelstiche in Weiterentwicklung der Rechtsfindung und Rechtsprechung.

Seit Jahresbeginn können Modernisierungskosten nur noch in Höhe von 8% jährlich (bisher: 11%) und gekappt auf 2-3 € je m² innerhalb von 6 Jahren umgelegt werden.

Je niedriger die Miete, desto höher die Kappung. Günstige Vermieter werden damit auch noch doppelt abgestraft. Ursprünglich war geplant, dass die Modernisierungumlage nur in Gebieten abgesenkt wird, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum gefährdet ist. Die Absenkung ist nun doch bundesweit eingeführt worden. In strukturschwachen Gebieten hat diese Regelung ohnehin keine Auswirkungen, da man sich mit solchen Zuschlägen aus dem Markt kalkuliert. Als vergiftetes Sahnehäubchen ist unter gewissen Umständen der Vermieter genötigt,



► Farbliche Neugestaltung der Fassaden an der Gummertstr. 2 und 2a in Essen Rüttenscheid

unaufgefordert Auskunft über die für die Wohnung vereinbarte vorherige Miethöhe geben zu müssen. Dies hängt allerdings davon ab, ob unter Berufung auf die Vormiete eine Miete verlangt wird, die über der nach der Mietpreisbremse an sich zulässigen Miete liegt. Im Zuge der Rechtsverschärfung gibt es einen neuen Ordnungswidrigkeitstatbestand des „Herausmodernisierens“, der mit bis zu 100.000 € geahndet werden kann. Die höchstrichterliche Rechtsprechung, die sonst viel mehr Urteile produziert, war fast angenehm zurückhaltend, was die Anzahl und die Breitenwirkung ihrer Urteile angeht.

Erwähnenswert ist aus dem abgelaufenen Jahr ein BGH-Urteil, dass der Einwand der finanziellen Härte,

die eine Modernisierung bedeuten kann, auch dann greift, wenn die Wohnung vermeintlich zu groß ist. Allerdings lag hier ein Sonderfall vor, da es sich um einen betagten Mieter handelte, der seit seinem fünften Lebensjahr in einer 86 m² großen Wohnung lebte und demzufolge der starken örtlichen Verwurzelung des Mieters als Abwägungsgrund eine starke und damit entscheidende Gewichtung zuzukommen hat.

Das Jahr 2019 endete wie gewohnt in der Silvesternacht mit traditionellem Feuerwerk, obwohl sich die sogenannte Deutsche Umwelthilfe erfolglos sektierisch mühte, das zu unterbinden.

Einwohnerentwicklung der Stadt Oberhausen

2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
212.199	212.166	212.690	212.640	211.888	210.326	210.354	211.173	211.585	212.091

- ▶ *Mehr Geburten und Zuwanderung sorgen im Berichtsjahr für eine leichte Bevölkerungszunahme. Ein Haushalt besteht in Oberhausen statistisch aus 2,0 Personen*

Die Hausbewirtschaftung in Zahlen

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2019	4.427	29	947	402	36
Zugänge	-	-	2	-	-
Abgänge	1	-	-	-	-
31.12.2019	4.426	29	949*	402	36

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 311.011 m²

*einschl. Tiefgaragenplätze

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- ▶ Abgang von einer Wohnung durch eine Wohnungszusammenlegung
- ▶ Bau von zwei Garagen im Bereich Hermannstadtstraße und Waisenhausstraße

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	Anteil
Oberhausen	2.545	1.294	3.839	86,7%
Essen	454	-	454	10,3%
Mülheim	43	-	43	1,0%
Bottrop	90	-	90	2,0%
Gesamt	3.132	1.294	4.426*	100,0%

* Davon für 988 Wohnungen (Vorjahr 1.060) Belegungsrechte durch Bergbau und Bundeseisenbahnvermögen.

Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen	Anzahl	Anteil
bis 1948	598	13,5%
von 1949- 1970	1.795	40,6%
von 1971- 1990	1.510	34,1%
von 1991- 2000	361	8,2%
von 2001- 2010	45	1,0%
seit 2011	117	2,6%
Gesamt	4.426	100,0%

Wohnungsbestand nach Wohnfläche	Anzahl	Anteil
bis 30 m ²	15	0,3%
31-50 m ²	790	17,8%
51-70 m ²	2.264	51,2%
71-90 m ²	1.155	26,1%
über 90 m ²	202	4,6%
Gesamt	4.426	100,0%

Wohnungsbestand nach Raumanzahl	Anzahl	Anteil
1-Raumwohnungen	323	7,3%
2-Raumwohnungen	1.752	39,6%
3-Raumwohnungen	2.014	45,5%
4-Raumwohnungen	293	6,6%
5-Raumwohnungen	32	0,7%
Mehr als 5 Räume	12	0,3%
Gesamt	4.426	100,0%

(ohne Bad und Nebenräume)

Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren	Anzahl	Anteil
bis 300€	256	5,8%
über 300€ bis 400€	1.482	33,5%
über 400€ bis 500€	1.460	33,0%
über 500€ bis 550€	564	12,7%
über 550€	664	15,0%
Gesamt	4.426	100,0%

(inkl. Betriebs- und Heizkosten)

Bestandsauslastung	2019	2018	2017	2016	2015
Leerstand am 31. Dezember	61	59	76	90	98
Leerstandsquote in %	1,4	1,3	1,7	2,0	2,1
Zahl der Wohnungswechsel	332	323	324	396	374
Fluktuationsquote in %	7,5	7,3	7,3	8,9	8,1

Um auf erkennbare Entwicklungen frühzeitig Einfluss zu nehmen, werden die Kündigungsgründe analysiert:

Gründe für Wohnungswechsel	2019	Anteil	2018	Anteil
Umzug innerhalb der GE-WO	22	6,6%	24	7,4%
Wohnung zu klein	26	7,9%	10	3,1%
Tod des Mitglieds	47	14,2%	38	11,8%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	29	8,7%	27	8,4%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	103	31,0%	128	39,6%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	73	22,0%	69	21,4%
Wohnung zu groß	4	1,2%	7	2,2%
Eigentum	6	1,8%	3	0,9%
Zahlungsverzug	7	2,1%	4	1,2%
Finanzielle Gründe	2	0,6%	4	1,2%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	11	3,3%	5	1,6%
Fehlen von Balkon/Terrasse	1	0,3%	0	0,0%
Wohnumfeld	0	0,0%	1	0,3%
Hausordnung	1	0,3%	3	0,9%
Gesamt	332	100,0%	323	100,0%

Die Analyse zeigt, dass 22,5% der Kündigungen (Vorjahr 20,2%) wegen Haushaltsauflösungen (Tod) oder durch Umzug in ein Alten- oder Pflegeheim erfolgten. Mit diesem Anteil als Folge des Altersaufbaus der Mitglieder ist auch künftig zu rechnen.

nossenschaft nicht verlassen haben, sondern lediglich aus unterschiedlichen Gründen ihre geänderten Wohnungswünsche realisiert haben. Dies zeigt, dass Mitglieder, die einmal eine Wohnung bei uns angemietet haben, mit unseren Leistungen zufrieden sind.

Durch ein erfolgreiches Bestandsmanagement zogen 6,6% der Mitglieder innerhalb des Bestandes der GE-WO um. Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mitglieder die Ge-

Mahn- und Klagewesen	2019	2018	2017	2016	2015
Fristlose Kündigungen	29	35	34	57	68
Zahl der Räumungsklagen	5	6	4	7	21
Vollstreckte Räumungsklagen	2*	3	8	3	5

* Davon 1 durchgeführte Zwangsräumung aufgrund (alter) Titel aus Vorjahren

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2019 T€	Anteil	2018 T€	Anteil	Δ T€
Sollmieten vor Erlösschmälerung	18.003	100,0%	17.873	100,0%	130
Abschreibungen	4.780	26,6%	4.701	26,3%	79
Verwaltungskosten	2.357	13,1%	2.121	11,9%	236
Instandhaltung	3.952	22,0%	4.326	24,2%	-374
Kapitalkosten/Erbbauzinsen	2.365	13,1%	2.401	13,4%	-36
Erlösschmälerungen	447	2,5%	439	2,5%	8

Nutzungsgebühr €/m²/mtl. am 01.12.	2019 €	2018 €	2017 €	2016 €	2015 €
Gesamt	5,08	5,05	5,00	4,92	4,82
frei finanziert	5,33	5,30	5,23	5,13	5,00
öffentlich gefördert	4,46	4,45	4,45	4,41	4,38
Briebskostenvorauszahlung	1,91	1,69	1,66	1,65	1,58
Heizkostenvorauszahlung	0,93	0,94	0,93	0,94	0,94

Folgende Wohnungen fallen in den kommenden Jahren aus der öffentlichen Bindung (ohne Deutsche Bahn- oder Bergbaubindung):

Objekt	Ende der Bindung	Anzahl der Wohnungen
Halturner Str. 28-34, 31-37 Dülmener Str. 29-33, 32-34	31.12.2025	63
Westerholtstr. 61-75 Teutoburger Str. 280-294	31.12.2026	88
Rothebuschstr. 168-174 Westerholtstr. 45-59 Teutoburger Str. 268-278	31.12.2026	99
Teutoburger Str. 298-300 Westerholtstr. 77-83 Siepenstr. 103-113	31.12.2026	60
Westerholtstr. 46-80	31.12.2026	78
Rothebuschstr. 160-166b	31.12.2026	41
		429

Modernisierung und Instandhaltung

Als bestandsorientierte Genossenschaft bleibt die Pflege und Entwicklung unseres Wohnungsbestandes die wichtigste Aufgabe der Genossenschaft. Um die Attraktivität des Wohnungsbestandes dauerhaft zu sichern, hat die GE-WO ihr umfangreiches Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm auch im letzten Jahr weiter fortgesetzt.

Insgesamt betragen die Ausgaben in diesem Bereich:

Ausgaben	2019 T€	2018 T€
Modernisierung	3.846	2.829
Instandhaltung	3.952	4.326
Gesamt	7.798	7.155
entspricht	(= 25,08€/m ²)	(= 23,01€/m ²)

Ziel der Investitionen sind der Abbau von Leerständen und die Zufriedenheit unserer Mitglieder. Grundlage und Orientierung aller Investitionen ist ein 5-Jahresplan, der kontinuierlich überprüft und jährlich fortgeschrieben wird.

Mit an erster Stelle unserer Tätigkeiten stand die Modernisierung einzelner Wohnungen. 49 Wohnungen wurden nach Wohnungswechseln technisch auf den neuesten Stand gebracht. Je nach Alter und Zustand der Wohnungen wurden neben den erforderlichen Schönheitsreparaturen wertverbessernde Maßnahmen wie Bäder- und Küchenerneuerungen vorgenommen, Grundrisse angepasst sowie Elektroinstallationen, Zimmertüren und Oberböden erneuert. Auch der weiterhin großen Nachfrage unserer Mitglieder nach modernen Badausstattungen sind wir, soweit technisch und finanziell realisierbar, wieder nachgekommen. So wurden zusätzlich zu den Bädern, die im Rahmen der Einzelmodernisierungen umgebaut wurden, weitere 12 Badmodernisierungen zum großen Teil im bewohnten Zustand durchgeführt. Weitere 11 Bäder konnten durch Überplattierung oder Beschichtung der alten Fliesen optisch aufgewertet werden. Um auch der Nachfrage nach größeren Wohneinheiten gerecht zu werden, haben wir im Berichtsjahr eine kleinere Wohnung mit einer Nachbarwohnung zusammengelegt.

Eine der größten Einzelmaßnahmen im letzten Jahr war die Modernisierung der Wohnhäuser Ursulastr. 40-46 und Gummertstr. 2, 2a in Essen-Rüttenscheid. Hier wurden die Dächer erneuert, die Fassade gestrichen und gartenseitig gedämmt, die Außenanlagen aufgewertet und die Balkone durch größere Aluminiumbalkone ersetzt. An der Gummertstr. 2 wurde außerdem das Dach ausgebaut und die Dachgeschosswohnung umfangreich modernisiert.



► Im Vergleich: Schöne große Balkone für die Wohnungsnutzer der Gummertstr. 2, 2a in Essen

Die Maßnahme wird in diesem Jahr abgeschlossen und dann an den Häusern Gummertstr. 4-18 weiter fortgesetzt.

In Oberhausen konnten sich die Bewohner der Häuser Freitagsfeld 2-12, Kühlenweide 1 und Dorstener Str. 365-369 über neue Balkone freuen. Hier wurden die alten Betonbalkonplatten abgeschnitten und die Fassade wärmebrückenfrei beigearbeitet. Die neuen Aluminiumbalkone verfügen über eine Brüstung aus satiniertem Glas und eine Dachplattform. Die gesamte Fassade wurde gereinigt und der Sockel und der Eingangsbereich, sowie die Faschen und Bänder der Fassadenflächen gestrichen. In allen Wohnungen der Häuser Freitagsfeld 2-12, Kühlenweide 1 wurden zudem die alten Fenster gegen neue Kunststofffenster getauscht. Im Zuge der Maßnahme wurden die Kellertüren, Kellerausgangstreppen und das Kellergeländer erneuert.

Nachdem zunächst die Häuser Am Steinberg 26-32 in Oberhausen-Osterfeld umfangreich saniert wurden, konnte die Maßnahme an den Häusern Waisenhausstr. 25-29 weiter fortgesetzt werden. Die gesamte Fassade wurde gereinigt und farblich neu gestaltet. Zudem erhielten die Fenster und die Balkone einen neuen Anstrich und die Balkonböden eine neue Beschichtung.

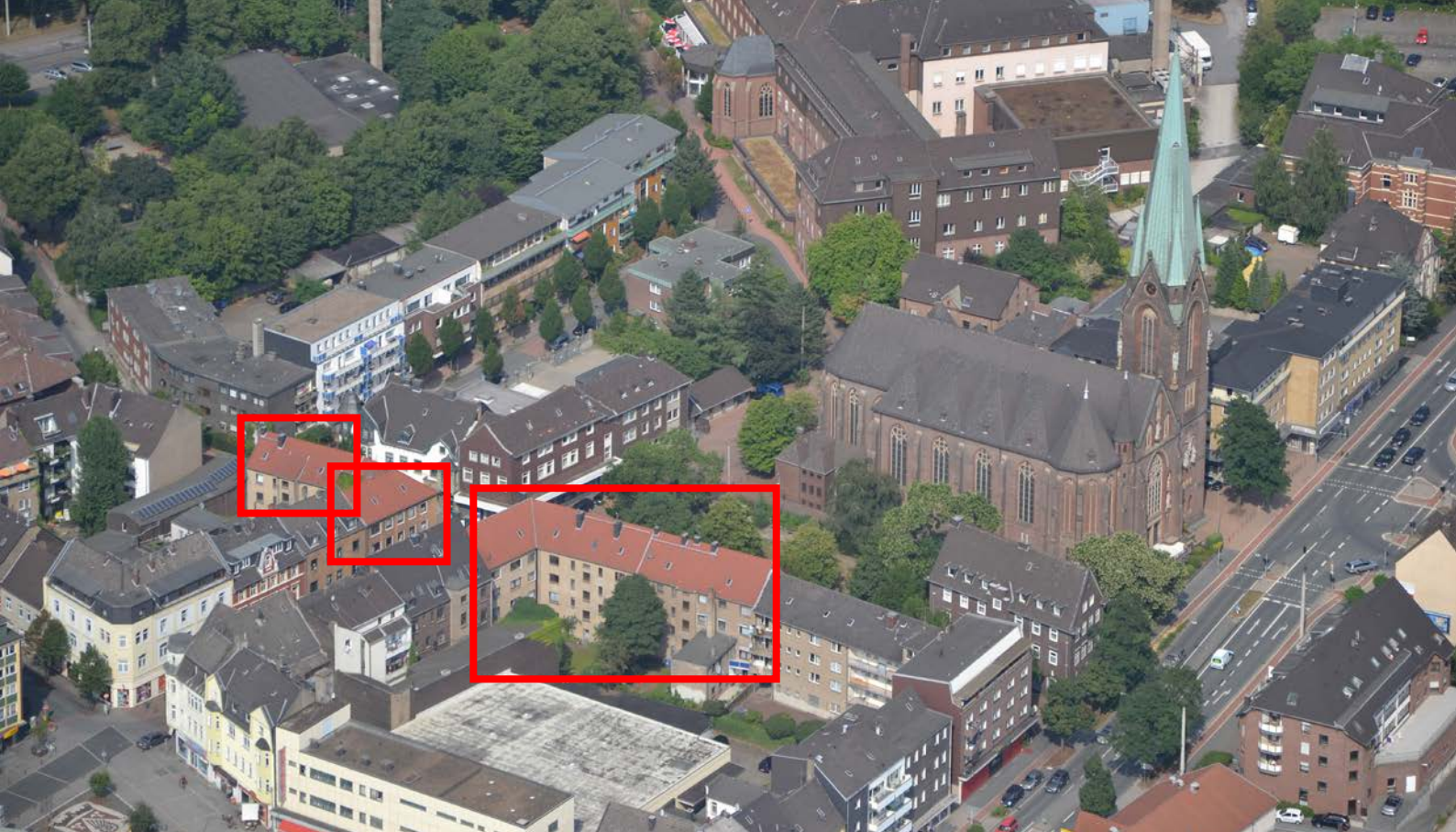
Neben den genannten Schwerpunkten haben wir an vielen Wohnhäusern kleinere Maßnahmen durchgeführt. Unsere Maler haben ca. 28 Treppenhäuser neu gestaltet und gestrichen. Im Zuge der Anstricharbeiten wurden viele Treppenhäuser mit PVC-Bodenbelag ausgestattet. Außerdem haben unsere Maler in den Monaten von Mai bis Oktober 2019 in ca. 370 Wohnungen die Fenster gestrichen. Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr eine Vielzahl von Kleinreparaturen aller Art durchgeführt, um den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnungen für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Auch in den kommenden Jahren unternimmt die GE-WO weiterhin große finanzielle Anstrengungen, um ihren Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und Wohnungen mit guter Ausstattung zur Verfügung zu stellen.

Inhaltlicher Schwerpunkt sind u.a. wieder Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Wirtschaftsplan 2020 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 7,3 Mio. € eingeplant.



► *Umfangreiche Sanierung der Wohnhäuser Waisenhausstr. 25-29 in Oberhausen*



- *Im Rahmen eines Architektenwettbewerbs wurde die sanierungsbedürftige Wohnanlage in der Osterfelder Innenstadt überplant*

Neubauplanung

Auf dem Grundstück Waghalsstr. 12-14 in Oberhausen-Osterfeld hat im Sommer letzten Jahres der Bau eines dreigeschossigen Komplexes begonnen. Dafür wurde zunächst die vorhandene Altbebauung auf dem Grundstück abgerissen. Zwei Geschosse sind bereits fest an den Caritasverband Oberhausen e.V. vergeben. Die Caritas wird in den Räumlichkeiten Wohngruppen für junge Menschen mit seelischer Behinderung betreiben. Vorgesehen sind 20 öffentlich-geförderte Wohnplätze. Im Erdgeschoss werden neben einer ambulanten Tagespflege, welche künftig durch die franzfreunde betrieben wird, drei rollstuhlgerechte Wohnungen entstehen.

Aktuell realisiert die Genossenschaft ein weiteres Neubauprojekt in Osterfeld. An der Halterner/Borkener Straße entsteht das Bauvorhaben „In den Gärten“. Im Jahr 2018 wurde mit dem Bau von vier Niedrigenergiehäusern mit insgesamt 44 barrierearmen Wohnungen begonnen. Die 2- bis 3-Zimmerwohnungen werden seit Anfang 2020 sukzessive an die neuen Wohnungsnutzer übergeben.

Bedingt durch den baujahrgemäßen allgemeinen Zustand der Wohnhäuser Vikariestr. 5-9 und Kirchstr. 3

und 12 hat die Genossenschaft sich mit der Überplanung der Wohnanlage in der Osterfelder Innenstadt beschäftigt. Die sanierungsbedürftigen Wohnhäuser werden in den nächsten ein bis zwei Jahren abgebrochen, um Platz für rund 40 bis 50 dringend benötigte barrierearme Altenwohnungen zu schaffen. Zurzeit werden die Wohnungen und Ladenlokale leer gezogen.



► Die Vertreterversammlung fand am 12. Juni 2019 im Tagungszentrum der Ruhrkohle AG statt

Organe der Genossenschaft

Am 12. Juni 2019 trafen sich die Vertreterinnen und Vertreter der GE-WO im Tagungszentrum der Ruhrkohle AG zur jährlichen ordentlichen Vertreterversammlung. Von den 94 gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren 75 anwesend. Nach Abarbeitung der Regularien stellte die Vertreterversammlung den Jahresabschluss fest und beschloss, die traditionelle Dividende von 4% an die Mitglieder auszuschütten.

Im Anschluss wurden Vorstand und Aufsichtsrat entlastet.

Im weiteren Verlauf wurde für die turnusmäßige Wahl zur Vertreterversammlung in diesem Jahr die von den Vertreterinnen und Vertretern zu entsendenden Wahlvorstandsmitglieder bestimmt. Der Wahlvorstand ist für die Vorbereitung, Durchführung und für den ordnungsgemäßen Ablauf der Vertreterversammlung verantwortlich. Als Wahlvorstand gewählt wurden: Hildegard Laufkötter, Lothar May, Stefanie Pflips, Constantin Rahlf und Kerstin Striefler.

Vertreterversammlung

(Stand 16. Januar 2020)

Wahlbezirk I	Wahlbezirk II	Wahlbezirk III¹	Wahlbezirk III²
Frensch, Udo	Andemahr, Herbert	Altenburg, Anita	Schachner, Stefanie
Herfurth, Volker	Brüninghoff, Egon	Bannert, Peter	Schachner, Ulrike
Janzen, Sigrid	Dürr, Dieter	Behnert, Gerd	Schlicker, Wilhelm
Lordick, Burkhard	Hagenbach, Horst	Binder, Heinz	Schranz, Friedhelm
Lux, Heinz-Wilhelm	Jung, Wolfgang	Böhner, Marcus	Templin, Dietmar
Nowak, Alfred	Kamps, Nicole	Bothen, Ralf	Thiel, Volkmar
Pflips, Stefanie	Kamps, Thorsten	Bunzel, Klaus-Jürgen	van De Water, Hans-Josef
Schlicker, Thomas	Langer, Bernd	Denne, Heinz-Werner	Vogel, Eckehard
	Laufkötter, Hildegard	Flader, Wilfried	Vollmer-Heigl, Jeannine
	Lohmar, Manfred	Helbing, Dieter	Wagner, Thomas
	Peine, Andrea	Heun, Uwe	Witkowski, Beate
	Pip, Thomas	Hunold, Harry	Witkowski, Frank
	Schönfelder, Hans-Jürgen	Küster, Sabine	
	Schurig, Rudolf	Liedtke, Walter	
	Striefler, Kerstin	Mellis, Siegfried	
	Weisser, Hans-Joachim	Oehlen, Jörg	
	Wellhöfer, Helmut	Olbers, Karl-Heinz	

Wahlbezirk IV	Wahlbezirk V	Wahlbezirk VI
Bartel, Detlef	Busch, Dirk	Eickholt, Martina
Buil, Otmar	Ekrod, Peter	Günther, Volker
Graab, Katharina	Franke, Volker	Holl, Peter
Gruner, Harald	Hermeßen, Manfred	Nicke, Thomas
Herrmann, Manfred	Issel, Michaela	Putze, Kurt
Hickmann, Dieter	Klossek, Peter	Rheinberger, Michael
Kocks, Christa	Kohlstadt, Dirk	Rosche, Johannes
Langer, Maleen	Stinnen, Iris	Scherkamp, Simone
Maas, Hans	Struck, Klaus-Dieter	Schikorra, Sven
Radtke, Laura		Wagner, Silke
Rahlf, Alexander		
Rahlf, Constantin		
Rahlf, Harald Dieter		
Rahlf, Tanja		
Schartenberg, Susanne		
Scholten, Paul		
Segerath, Karl-Hans		
Talluto, Amalia		
Thiensch, Siegfried		
Winkler, Hans		

Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Elektroausbilder

Vorsitzender



Horst Faßbender
Beamter

Stellvertr. Vorsitzender

Mitglied im Prüfungsaus-
schuss, 1. Schriftführer



Dr. Christof Emschermann
Facharzt für Innere Me-
dizin

Mitglied im Prüfungsaus-
schuss, 2. Schriftführer



Dieter Forstreuter
Technischer Angestellter

Mitglied im Prüfungs- und
Wohnungsausschuss



Michael Kettler
Sicherheitsfachkraft

Wohnungsausschuss-
vorsitzender



Doris Preute
Bilanzbuchhalterin

Mitglied im Prüfungs- und
Wohnungsausschuss



Klaus Schachner
Staatlich geprüfter
Betriebswirt

Mitglied im Wohnungsaus-
schuss



Markus Ullmann
Rechtsanwalt

Prüfungsausschuss-
vorsitzender



Walter Wagner
Diplom-
Verwaltungswirt

Mitglied im Wohnungsaus-
schuss

Vorstand

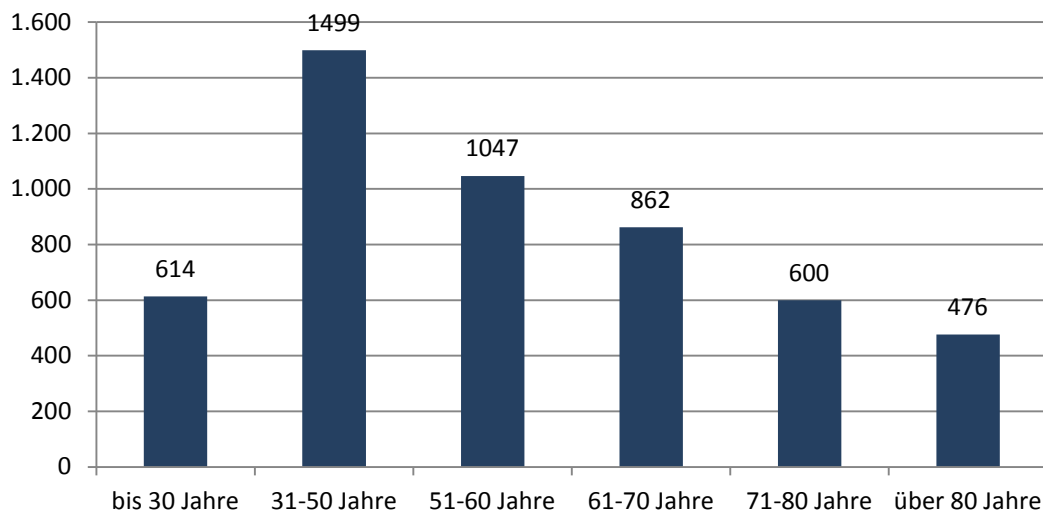


- ▶ *Rolf-Günter Kleine-Vogeloth (nebenamtliches Vorstandsmitglied) und Wolfgang Hoffmann (hauptamtliches Vorstandsmitglied)*

Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2019 zählten 5.098 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 5.057).

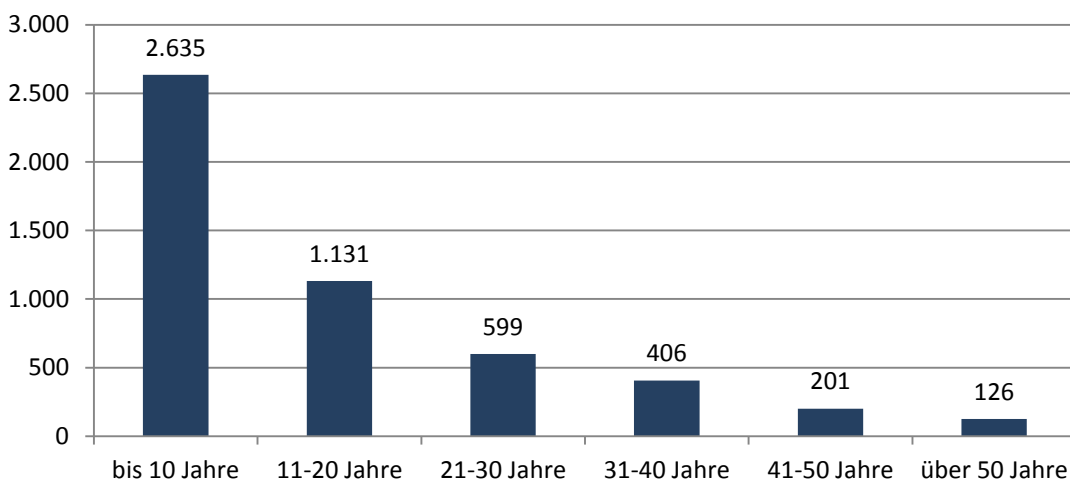
Anzahl der Altersgruppen



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

Fast die Hälfte der Mitglieder hält unserer Genossenschaft seit zehn oder mehr Jahren die Treue.

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





► Wolfgang Hoffmann und Wilhelm Bauer mit den 50-jährigen Jubilaren

Um das Wohnen in der Genossenschaft noch attraktiver zu gestalten, bietet die GE-WO seit mehreren Jahren eine Reihe von wohnbegleitenden Dienstleistungen an, die von den Mitgliedern gerne in Anspruch genommen werden und stets weiter ausgebaut werden.

Ein besonderes Augenmerk richtet die Genossenschaft auf die Betreuung ihrer älteren Mitglieder. Die seit vielen Jahren bestehende Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. hat sich mittlerweile zu einem festen Bestandteil der Mitgliederbetreuung entwickelt. Kern des Angebots ist der Johanniter-Hausnotruf, der 24 Stunden rund um die Uhr mit Fachpersonal besetzt ist und im Notfall Hilfe organisiert. Mitglieder der GE-WO in Oberhausen erhalten den Hausnotruf zum besonderen Vorzugspreis. Außerdem bietet die GE-WO in Zusammenarbeit mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. regelmäßig Seniorennachmittage in der Cafeteria des Verwaltungsgebäudes an. Geladene Experten informieren zu unterschiedlichen Themen aus den Bereichen, die dazu beitragen sollen, den Senioren den Wohnalltag leichter zu machen. Ziel der Kooperation ist es, der zunehmenden Zahl der älteren Mitglieder zu ermöglichen, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung und in der vertrauten Umgebung zu bleiben.

Der hohe Anteil von älteren Mitgliedern, die über viele Jahre die Genossenschaft begleiten, ist heutzutage keine Selbstverständlichkeit mehr. Hier spiegelt sich die große Zufriedenheit und das gute Verhältnis zwischen den Mitgliedern und der GE-WO wieder. Aus diesem

Grund luden Vorstand und Aufsichtsrat am 30. Januar 2020 neun Jubilare, die der GE-WO vor 50 Jahren beigetreten sind und acht Jubilare, die seit 50 Jahren oder länger in einer GE-WO Wohnung leben, zu einer gemeinsamen Feierstunde ein. Zum Dank und zur Erinnerung an diesen Tag erhielten die Jubilare eine Urkunde, eine Uhr und einen Gutschein über einen dreimonatigen kostenlosen Anschluss eines Hausnotrufgeräts.

Wir möchten unseren Mitgliedern das Wohnen bei der GE-WO so angenehm wie möglich gestalten.

Insbesondere der Winterdienst wird von den Mitgliedern sehr geschätzt und entlastet sowohl ältere als auch jüngere berufstätige Mitglieder in der kalten Jahreszeit enorm. Externe Vertragsfirmen übernehmen die Durchführung des Winterdienstes nach den Vorschriften der örtlichen Räum- und Streusatzung und haften für die pünktliche und ordnungsgemäße Durchführung des Winterdienstes. Die Mitglieder müssen sich um nichts mehr kümmern.

Aufgrund der positiven Resonanz hat die GE-WO auch die Gebäudereinigung an externe Vertragsfirmen vergeben. Dadurch werden zukünftig Wohnungsnutzer entlastet, die diese Arbeiten aus beruflichen, gesundheitlichen oder sonstigen Gründen nicht selbst ausführen können. Die Gebäudereinigung beinhaltet neben

der Treppenhausreinigung auch die Reinigung von Haus- und Kellerfluren, Kellertreppen sowie Wasch- und Trockenräumen durch professionelle Reinigungskräfte.

Unsere Wohnanlagen in Oberhausen, Mülheim und Bottrop sind mit Gemeinschafts-Satelliten-Anlagen der Firma Telecolumbus GmbH (www.telecolumbus.de) ausgestattet. Die Anlagen verfügen über vier Sat-Positionen und liefern alle deutschen Rundfunk- und Fernsehprogramme von der Position Astra 19,2° Ost. Zudem besteht die Möglichkeit, kostenfrei ausländische Heimatsender über zusätzliche Satpositionen zu empfangen. Die Versorgung in Essen erfolgt über das Kabelnetz der Firma Vodafone NRW GmbH (ehemals Unitymedia GmbH).

Die Kosten für die aufgeführten Leistungen werden jährlich über die Betriebskosten abgerechnet.

Um unsere Mitglieder so gut wie möglich vor Wohnungseinbrüchen zu schützen, hat die GE-WO in Zusammenarbeit mit anderen Oberhausener Genossenschaften im Jahr 2014 einen Kooperationsvertrag mit dem Polizeipräsidium Oberhausen, vertreten durch das Kommissariat Kriminalprävention/Opferschutz (KPO), geschlossen. Ziel des Kooperationsvertrages ist es, die Sicherheitstechnik in den Wohnungen zu optimieren und die Bewohner über sicherheitsbewusstes Verhalten zu informieren. Ratschläge, wie Sie sich und Ihr Eigentum wirkungsvoll schützen können, erhalten Sie unter www.riegelvor.nrw.de.

Wir legen großen Wert auf eine gute Kommunikation mit unseren Mitgliedern.

Die aktive Betreuung der Mitglieder hat weiterhin Priorität. Im Berichtsjahr wurden wieder zahlreiche Mitglieder im direkten Gespräch mit unseren Mitarbeitern informiert und individuell beraten sowie vermittelnde Gespräche bei der Suche nach Lösungsstrategien in Nachbarschaftskonflikten mit den beteiligten Mitgliedern geführt.

Unsere Hausmeister sind dabei die ersten Ansprechpartner der Mitglieder in den jeweiligen Wohnanlagen. Kleinere Probleme sollen nach Möglichkeit sofort vor Ort gelöst werden, bei größeren Themen wird Rück-

sprache mit dem Gruppenleiter gehalten. Doch die Hausmeister sollen nicht nur auf Meldungen warten, sondern selbst nach dem Rechten sehen, damit etwaige Probleme schnellstmöglich gelöst werden können. Diesem Ziel dienen regelmäßige Kontrollen der Treppenhäuser, Allgemeinflächen, Garagen, Stellplätze und Außenanlagen.

Seit Juni 2018 hat die Genossenschaft einen weiteren Service: eine Kooperation mit dem Caritasverband Oberhausen bietet Menschen mit gravierenden Problemen konkrete Beratung und individuelle Hilfe. Die Allgemeine Sozialberatung des Caritasverbandes steht ab sofort mit Hausbesuchen oder vereinbarten Terminen zur Verfügung, wenn es etwa um Schulden, Überforderung, Isolation, Suchtprobleme, Krankheit, fehlende Unterstützung im Haushalt, Umzug, Kontakt zu Behörden, Konflikte, Klärung von Ansprüchen gegenüber Sozialleistungsträgern, psychische Probleme oder die Unterstützung bei Antragsstellung geht. Vermittelt wird die Hilfe entweder durch die GE-WO oder Betroffene wenden sich selbst zur Vermittlung an Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der GE-WO.

Über aktuelle Entwicklungen und Planungen berichten wir in unserer zweimal pro Jahr erscheinenden Mitgliederzeitschrift „GE-WO Info“. Mit einer ausgewogenen Mischung aus Berichten über alle wichtigen Ereignisse, Informationen über die GE-WO, Veranstaltungstermine und Tipps zum Wohnen erhalten die Mitglieder einen Einblick in die Arbeit der Genossenschaft. Die letzten Veröffentlichungen sind jederzeit auch auf der Webseite www.osterfelder.de abrufbar.

Personal

Der Geschäftsbetrieb wird im eigenen Wohn- und Servicegebäude, Bergstr. 40-42 in Oberhausen-Osterfeld, abgewickelt.

Beschäftigte am 31.12.	2019		2018	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte	25	8*	25	8*
Gewerbliche Arbeitnehmer	18	-	12	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs-, Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	3	-	6
Summe	45	11	39	14
Auszubildende	3	-	3	-
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	-	-	-	-

*die 8 Teilzeitkräfte entsprechen 5,1 (Vorjahr 5,1) Vollzeitkräften.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die Mitarbeiterzahl aufgestockt.

Nachdem sich der Einsatz unserer Mitarbeiter im Facility Management als richtig erwiesen hat, werden nun auch unsere Wohnungen durch eigene Mitarbeiter vor Neuvermietung zeitgemäß instand gesetzt und modernisiert.

Die GE-WO hat hierfür in 2019 insgesamt fünf gewerbliche Mitarbeiter eingestellt, die alle erforderlichen Gewerke abdecken - unser eigenes Modernisierungsteam.



► Das Modernisierungsteam der GE-WO mit ihrem Team-Leiter Bernd Linnhoff (unten Mitte)

Die GE-WO hält an der bewährten Praxis fest, jährlich einem jungen Menschen einen Ausbildungsplatz zum Immobilienkaufmann (m/w/d) anzubieten. In der 3-jährigen Ausbildungszeit werden Kenntnisse zum erfolgreichen Ablegen der Abschlussprüfung vermittelt. Neben den Praxisphasen bei der GE-WO erfolgt der Berufsschulbesuch im Europäischen Bildungszentrum EBZ in Bochum.



► Die Auszubildenden der GE-WO, von links: Mike Tiedtke, Lisa Steppan und Halenur Cinar

Die Fluktuation innerhalb der Mitarbeiterschaft ist weiterhin kaum vorhanden.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter (m/w/d) betrug am 31.12.2019 49 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 14 Jahre.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2019 für das Geschäftsjahr 2018

„ G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (gemeinnütziger Zweck) durch eine gute, sichere und sozial vertretbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Inhaberschuldverschreibungen und Genussrechte herausgeben.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 865 Häuser mit 4.427 Wohnungen, 30 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.385 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen

Erkenntnissen; er entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft fassen wir das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.048, welcher sich aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 3.607, einem negativen Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 574 und einem positiven neutralen Ergebnis von T€ 15 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis hat die Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss in Höhe von T€ 3.676 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Fehlbetrag von T€ 69 schließt.

Am 31. Dezember 2018 waren die langfristigen Vermögenswerte durch langfristige Mittel finanziert. Es ergibt sich eine Stichtagsliquidität im kurzfristigen Bereich von T€ 6.927. Die Vermögenslage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit gegeben.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2019 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.228 gerechnet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, den 06. Juni 2019

Siegel

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

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

”

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2019 die ihm übertragenen Aufgaben nach Gesetz und Satzung pflichtgemäß wahrgenommen, die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Berichtsjahr regelmäßig zusammen Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat ist durch den Vorstand umfassend und zeitnah in schriftlicher und mündlicher Form ausführlich über die wesentlichen Geschäftsvorfälle, über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens informiert worden.

Die erforderlichen Beschlüsse wurden nach eingehender Erörterung und Beratung gefasst. Dazu wurde von den jeweiligen Ausschüssen des Aufsichtsrates wichtige Vorarbeit durch Beschlussvorlagen geleistet.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 12.06.2019 im RAG-Haus Osterfeld statt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2018 notwendigen Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2018 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2019 statt. Gemäß den Feststellungen des Verbandes ist die Geschäftsführung ordnungsgemäß.

Die Vermögens- und Finanzlage ist unter Berücksichtigung branchenüblicher Kreditlinien geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend erörtert.

Der nun vorzulegende Jahresabschluss 2019 sowie der Lagebericht 2019 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2019 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2019 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Für die im Jahre 2019 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern recht herzlich.

Oberhausen, den 12.02.2020

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.311,00	6.811,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	130.037.044,22		128.141.698,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.897.542,98		2.913.977,98
Grundstücke ohne Bauten	2.952,03		2.952,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	16.337,00		63.272,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	347.291,93		280.776,36
Anlagen im Bau	5.790.655,25		1.939.945,35
Bauvorbereitungskosten	30.584,19		144.211,37
Geleistete Anzahlungen	1.538.929,05	140.667.089,54	0,00
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	45.449,67		55.249,95
Andere Finanzanlagen	12.950,00	58.399,67	12.950,00
Anlagevermögen insgesamt		140.730.800,21	133.567.597,36
Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.680.790,78		7.088.858,15
Andere Vorräte	17.293,65	7.698.084,43	13.474,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	110.905,99		93.815,41
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	71,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	525.919,13	636.896,12	571.354,60
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		3.610.848,78	9.445.781,05
Bilanzsumme		152.676.629,54	150.780.881,26

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	206.169,25		271.788,79
der verbleibenden Mitglieder	6.579.474,30		6.342.671,19
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	6.785.643,55	4.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.914,69			(3.750,49)
II. Ergebn isrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.289.737,15		3.171.335,60
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 118.401,55			(86.910,67)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebn isrücklagen	20.672.858,27	35.371.595,42	18.229.313,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.443.544,44			(2.714.701,42)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.815.554,47		3.048.202,05
Einstellungen in Ergebn isrücklagen	-2.561.945,99	253.608,48	-2.801.612,09
Eigenkapital insgesamt	42.410.847,45		39.674.799,37
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.507.682,00		6.019.651,00
Steuerrückstellungen	4.833,66		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.525.709,58	8.038.225,24	1.780.694,24
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.263.817,43		78.796.372,74
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	13.478.500,09		15.305.591,07
Erhaltene Anzahlungen	8.963.888,47		8.342.580,19
Verbindlichkeiten aus Vermietung	271.607,04		306.158,39
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.144.637,64		453.978,97
Sonstige Verbindlichkeiten	105.106,18	102.227.556,85	101.055,29
davon aus Steuern: € 43.788,98			(39.628,42)
Bilanzsumme	152.676.629,54		150.780.881,26

Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2019	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.189.975,60	25.125.694,73
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	21.205,90	20.926,56
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	591.932,63	-22.009,76
Andere aktivierte Eigenleistungen	258.741,36	107.468,36
Sonstige betriebliche Erträge	725.226,61	1.076.937,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.594.452,13	11.392.405,52
Rohergebnis	15.192.629,97	14.916.611,76
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.584.283,06	2.375.205,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	813.454,08	3.397.737,14
davon für Altersversorgung: € 333.045,25		(201.969,40)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.019.005,00	4.854.199,28
Sonstige betriebliche Aufwendungen	967.545,69	977.000,93
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.106,96	1.711,55
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	665,32	667,09
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.956.801,30	3.031.286,92
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	35.435,65	59,69
Ergebnis nach Steuern	2.817.877,47	3.049.474,05
Sonstige Steuern	2.323,00	1.272,00
Jahresüberschuss	2.815.554,47	3.048.202,05
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-2.561.945,99	-2.801.612,09
Bilanzgewinn	253.608,48	246.589,96

A. Allgemeine Angaben

Die GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG hat ihren Sitz in Oberhausen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Duisburg (GnR 250).

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Die Gegenstände des Anlagevermögens sind mit Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet.

Sachanlagevermögen

Bei den Zugängen der Sachanlagen in 2019 sind Fremdkosten sowie eigene Architektenleistungen als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert worden. Fertigungsgemeinkosten sind unter dem Aspekt der Wesentlichkeit nicht verrechnet worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die angefallenen Modernisierungskosten mit standardsteigerndem Charakter wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Abgänge

Die Abgänge betreffen nicht mehr verwendete Vermögensgegenstände, eine Korrektur des Buchwertes sowie den Verkauf eines unbebauten Grundstückes.

Abschreibung

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen werden bei Wohnbauten grundsätzlich auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren vorgenommen. Neubauten ab

2011 werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Das Wohn- und Servicegebäude wird für Wohnungen über 60 Jahre, für Service-/Gewerbebereich über 50 Jahre, für Außenanlagen über 15 Jahre sowie technische Anlagen über 10 Jahre abgeschrieben. Die Garagen werden mit 5 % abgeschrieben.

Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände werden gemäß AfA-Nutzungstabelle abgeschrieben. In 2019 zugegangene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von T€ 800 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind in 2019 in Höhe von insgesamt T€ 34 vorgenommen worden. Abgeschrieben wurden Grundstückskosten aufgrund Wertminderung.

Anlagen im Bau

Mit dem Neubau von 44 Wohnungen (Projekt „In den Gärten“) wurde im Juli 2018 begonnen. Die Fertigstellung ist für den Zeitraum 01.02.2020 bis 01.05.2020 vorgesehen. Das Projekt an der Waghalsstraße mit 20 öffentlich geförderten Wohnungen in Wohngruppen, einer Tagespflege und drei rollstuhlgerechten Wohnungen wurde Anfang 2019 begonnen.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten betreffen 20 öffentlich geförderte Wohnungen in Wohngruppen und einer Tagespflege (Projekt „Waghalsstraße“), die Überplanung des Objektes Vikariestraße und den Neubau Angerstraße.

Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen betreffen die Zahlungen für den Neubau Waghalsstraße auf Grund des schlüsselfertigen Erwerbs.

Finanzanlagen

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen und Mitgliedschaften erfolgte zu Anschaffungskosten.

Die Ausleihungen sind zum Nominalwert bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet die mit den Wohnungsnutzern noch nicht abgerechneten Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis abzüglich eines Wertberichtigungsabschlages wegen Leerstand. Die Zunahme ist der Tatsache geschuldet, dass die Treppenhausreinigung an Fremdfirmen vergeben wurde und über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt wird.

Vorräte

Es handelt sich um Lagerbestände des Materiallagers unseres Regiebetriebes, die zum Ende des Jahres noch nicht verbraucht wurden. Die Bewertung erfolgte nach dem Fifo-Verfahren.

Forderungen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennwert bilanziert. Ausfallrisiken wurde durch Wertberichtigung bzw. durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die für Prozessrisiken gebildete Rückstellung wurde wegen Wegfall der Grundlage in Höhe von T€ 242 teilweise aufgelöst.

Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem ihrer jeweiligen Restlaufzeit entsprechenden Marktzinssatz abgezinst.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus Erstattungen für frühere Jahre wurden aufgrund von Verjährung in Höhe von T€ 72 vereinbart.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden nach der PUC-Methode unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen berechnet.

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die aktualisierten Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie ein Abzinsungssatz von 2,71% (Vorjahr 3,21%) sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2% p.a. zugrunde gelegt. Der bei der Abzinsung verwendete Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ermittelt.

Bei Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 655 (Vorjahr T€ 721).

c. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
									Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	340.772,73	-	1.794,52	-	-	338.978,21	333.961,73	1.500,00	-	1.794,52	-	333.667,21	5.311,00	6.811,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	251.300.236,19	6.631.358,10	-	-	-	257.931.594,29	123.158.537,76	4.736.012,31	-	-	-	127.894.550,07	130.037.044,22	128.141.698,43
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.994.467,35	67.335,12	-	-	-	5.061.802,47	2.080.489,37	83.770,12	-	-	-	2.164.259,49	2.897.542,98	2.913.977,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.197,81	-	-	-	-	123.197,81	120.245,78	-	-	-	-	120.245,78	2.952,03	2.952,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89	-	-	-	-	5.752,89	-	-	-	-	-	-	5.752,89	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	1.253.714,71	16.028,84	530,00	-	-	1.269.213,55	1.190.442,71	62.760,84	-	327,00	-	1.252.876,55	16.337,00	63.272,00
Geschäftsausstattung	1.053.675,94	208.724,49	31.593,26	-	-	1.230.807,17	772.899,58	134.961,73	-	24.346,07	-	883.515,24	347.291,93	280.776,36
Anlagen im Bau	1.996.087,33	3.850.709,90	-	-	-	5.846.797,23	56.141,98	-	-	-	-	56.141,98	5.790.655,25	1.939.945,35
Bauvorbereitungskosten	154.842,17	1.425.301,87	-	-1.538.929,05	-	41.214,99	10.630,80	-	-	-	-	10.630,80	30.584,19	144.211,37
Geleistete Anzahlungen	-	-	-	1.538.929,05	-	1.538.929,05	-	-	-	-	-	-	1.538.929,05	-
Sachanlagen gesamt	260.881.974,39	12.199.458,32	32.123,26	-	-	273.049.309,45	127.389.387,98	5.017.505,00	-	24.673,07	-	132.382.219,91	140.667.089,54	133.492.586,41
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	55.249,95	-	9.800,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.449,67	55.249,95
Andere Finanzanlagen	12.950,00	-	-	-	-	12.950,00	4.260,78	-	-	-	-	4.260,78	12.950,00	12.950,00
Finanzanlagen insgesamt	68.199,95	-	9.800,28	-	-	12.950,00	4.260,78	-	-	-	-	4.260,78	58.399,67	68.199,95
Anlagevermögen insgesamt	261.290.947,07	12.199.458,32	43.718,06	-	-	273.401.237,66	127.727.610,49	5.019.005,00	-	26.467,59	-	132.720.147,90	140.730.800,21	133.567.597,36

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 7.680 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Im Posten Sonstige Rückstellungen sind nachstehende aufgeführte Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	T€
Verwaltungskosten u.a.	136
Prozessrisiken	1.389

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	2019 T€	Vorjahr T€
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	420	433
Gesamt-betrag	420	433

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „sonstige betriebliche Erträge“ sind wesentliche periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen für Prozessrisiken in Höhe von T€ 242 und Erträge aus der Vereinnahmung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 72 enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 572 (Vorjahr T€ 613) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten

gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber

anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten

aus Vermietung

Verbindlichkeiten

aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

Vorjahr in Klammern(),
GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten. Am 31.12.2019 bestehen Fertigstellungsverpflichtungen aus zwei Neubauvorhaben in Höhe von T€ 5.574 und ein Bestellobligo für eine Modernisierungsmaßnahme in Höhe von T€ 14, die durch die Aufnahme langfristiger Dar-

lehen in Höhe von T€ 4.952 und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert werden.

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Besitz von Kapitalanteilen

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

insgesamt €	Restlaufzeit				gesichert €	Art der Sicherung €
	bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon zwischen 1 und 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €		
78.263.817,44	4.258.532,08 (3.564.341,96)	74.005.285,36 (75.232.030,79)	17.162.445,40	56.842.839,96	78.263.817,44	GPR
13.478.500,09	825.097,89 (908.516,70)	12.653.402,20 (14.397.074,37)	3.428.541,37	9.224.860,83	13.478.500,09	GPR
8.963.888,47	8.963.888,47 (8.342.580,19)	-	-	-	-	-
271.607,04	271.607,04 (306.158,39)	-	-	-	-	-
1.144.637,64	1.144.637,64 (453.978,97)	-	-	-	-	-
105.106,18	52.121,27 (47.832,60)	52.984,91 (53.222,69)	52.984,91 (53.222,69)	-	-	-
102.227.556,86	15.515.884,39 (13.623.408,81)	86.711.672,47 (89.682.327,85)	20.643.971,68	66.067.700,79	91.742.317,53	-

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Arbeitnehmer	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	25	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	17	-
Geringfügig Beschäftigte	-	4
Gesamt	42	12

Wir bieten weiterhin die Möglichkeit, eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann (m/w/d) zu absolvieren.

Derzeit werden drei junge Menschen ausgebildet. Eine halbjährige Übernahmegarantie schließt sich an das Ausbildungsende an, damit der Start ins Berufsleben leichter fällt.

Der Ausbildungsplatz für 2020 wurde bereits vergeben.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2019	5.057	31.248
Zugang 2019	339	2.642
Abgang 2019	298	1.557
Ende 2019	5.098	32.333

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 236.803,11 erhöht. Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz keine Nachschüsse zu leisten.

Name und Anschrift

des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Hoffmann (hauptamtlich)
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wilhelm Bauer, Vorsitzender
Dr. Christof Emschermann
Horst Faßbender, stellv. Vorsitzender
Dieter Forstreuter
Michael Kettler
Doris Preute
Klaus Schachner
Markus Ullmann
Walter Wagner

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Ergebnisverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn mit Billigung der Rücklagenbildung von € 253.608,48 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2019 auszuschütten.

Nachtragsbericht

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Ertragslage sind zur Zeit nicht nennenswert, die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Oberhausen, den 15. März 2020

Der Vorstand


Wolfgang Hoffmann


Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

I. Wesentliche Geschäftsfelder der Genossenschaft

1. Wohnungsbewirtschaftung / Bestandsverwaltung

Die Wohnungsbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Wohnungsteilmärkte an den GE-WO-Standorten Oberhausen, Essen, Mülheim und Bottrop sind immer noch in unterschiedlicher Intensität Mietermärkte mit abnehmenden Angebotsüberhängen. Insgesamt beurteilen wir die Lage als entspannt.

Lange Verweildauern in den Wohnungen gehören der Vergangenheit an.

Im Geschäftsjahr 2019 betrug die Fluktuationsrate 7,5%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 2,5%. Die Zahlungsmoral ist an den Rückständen erkennbar. Damit einher gehen Mahnbescheide und Räumungsklagen. Problematische Mietverhältnisse sind selten älter als fünf Jahre. Gemessen an den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung liegen die Wertberichtigungen der Mietforderungen in Höhe von T€ 40 bei 0,2% und sind somit ein sehr guter Wert.

Bestandsgefährdende Risiken sind im Bereich der Vermietung für die Genossenschaft nicht zu verzeichnen. Die Vermietungssituation und das Mahn- und Klagewesen werden regelmäßig überwacht, so dass der Vorstand und auch der Wohnungsausschuss des Aufsichtsrates immer auf dem Laufenden sind.

Im Rahmen der gültigen Mietspiegel und der unternehmenseigenen Mietenstrategie werden regelmäßig Mietenentwicklungsmöglichkeiten genutzt. Die unternehmenseigene Mietpreisfindung hängt aber auch von der Entwicklung und rechtlichen Wertung der Grundbesitzabgaben ab (zweite Miete). Die Ertragsentwicklung der kommenden Jahre hängt grundsätzlich von der Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ab.

Insgesamt lässt sich feststellen, dass alle Risikofaktoren unterhalb kritischer Werte liegen. Eine Gefahr aus der Wohnraumbewirtschaftung besteht nicht.

2. Neubau von Mietwohnungen / Bestandserweiterung

Neben der Modernisierung und Instandhaltung ist auch der Neubau von Mietwohnungen von besonderer Bedeutung für den Fortbestand der GE-WO. Denn nur ein ausgewogenes Wohnungsportfolio sichert den Bestand in einer sich wandelnden Gesellschaft. Die Nachfrage nach modernen, barrierearmen Genossenschaftswohnungen durch unsere Mitglieder ist – nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklung – durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Daher gehört die Desinvestition von nicht bedarfsgerechten Wohnungen zur Portfoliostrategie.

Die GE-WO beabsichtigt daher auch in Zukunft zur Bestandserweiterung Neubauvorhaben zu planen und umzusetzen.

Im Jahr 2019 wurde das Bauvorhaben „In den Gärten“ fortgeführt. Dort werden 44 Wohnungen in vier Häusern auf vorhandenen Grundstücken errichtet. Das Investitionsvolumen beträgt 8,8 Mio. €.

Auf dem Grundstück Waghalsstr. 12-14 in Oberhausen-Osterfeld wurde 2019 mit der Errichtung einer Pflegeeinrichtung begonnen. Dafür wurde zunächst die vorhandene Altbauung abgerissen. Hier werden rund 3,8 Mio. € investiert.

In den nächsten 3-5 Jahren sind weitere Baumaßnahmen in der Planung, teilweise soll alte Substanz abgerissen werden, um Neubau zu ermöglichen.

II. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Struktur des Jahres- ergebnisses	2019 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	3.332	3.220
Sonstiges/neutrales Ergebnis	-643	-181
Ergebnis vor Steuern	2.852	3.049
Steuern von Einkommen und Ertrag	36	0
Jahresüberschuss	2.816	3.049

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2019 betrug T€ 3.752 (2018 = T€ 4.012).

Nach dem Wirtschaftsplan für 2020 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 2.950 gerechnet.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2019 ergaben folgendes Bild:

Langfristiger Bereich	2019 T€	Vorjahr T€
Vermögenswerte	141.190	133.793
Kapitaldeckung	140.177	139.269
	-1.013	5.476
Kurzfristiger Bereich	2019 T€	Vorjahr T€
Liquide Mittel und kurz- fristige Forderungen	11.487	16.988
Kurzfristige Verpflichtungen	12.500	11.512
Liquiditätsbedarf/ -überschuss	-1.013	5.476

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beinhaltet Abschreibungen von planmäßig T€ 4.717 (2018 = T€ 4.701).

Die Instandhaltungskosten einschließlich verrechneter Verwaltungskosten belaufen sich auf T€ 3.952 (2018 = T€ 4.640).

Die Kapitalkosten betragen T€ 2.333 (2018 = T€ 2.401).

Im Bereich der Modernisierungstätigkeit sind Eigenleistungen in Höhe von T€ 259 aktiviert worden.

Das sonstige/neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ -643 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge insbesondere aus der Bewertung von Rückstellungen zusammen.

Die Veränderung der Liquidität ist auf die Bau- und Finanzierungstätigkeit zurückzuführen.

Abschlusszahlen	2019 T€	Vorjahr T€	Veränderungen T€
1. Bilanzsumme	152.677	150.781	1.896
2. Summe der Erträge	26.788	26.311	477
3. Summe der Aufwendungen	23.972	23.263	709
4. Jahresergebnis	2.816	3.048	-232
5. Bilanzgewinn	254	247	7

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 27,8% (2018 = 26,3%).

Die erforderlichen Beleihungsmöglichkeiten für zukünftige Investitionen sind vorhanden, die Finanzlage ist geordnet und die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Kreditlinien sind vorhanden.

Kapitalflussrechnung	2019 T€	Vorjahr T€	Differenz T€
Jahresergebnis	2.816	3.048	-232
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	5.019	4.854	165
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	488	409	79
nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-259	-107	-152
Cash-Flow	8.064	8.204	-140
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-256	145	-401
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	0
Ab-/ Zunahme sonstiger Aktiva	-567	238	-805
Zu-/ Abnahme sonstiger Passiva	1.242	-1.311	2.553
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.483	7.226	1.207
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.934	-4.492	-7.440
Veränderungen der Finanzanlagen	10	8	2
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-11.924	-4.484	-7.438
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	11.651	5.500	6.151
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.312	-4.192	-120
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-9.723	-1.417	-8.306
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	237	174	63
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-247	-232	-15
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.394	-167	-2.227
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-5.835	-2.625	-8.460
Finanzmittelbestand am 1.1.	9.446	6.821	2.625
Finanzmittelbestand am 31.12.	3.611	9.446	-5.835

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	2019 T€	Vorjahr T€
Zugänge	11.934	4.600
Abgänge	0	0
Abschreibungen	5.019	4.854
Vermehrung (Saldo)	6.915	-254

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die Liquiditätslage ermöglicht jederzeit die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen. Auch für das laufende Geschäftsjahr stehen disponible Mittel in ausreichender Höhe bereit.

IV. Risikomanagement und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Vorstand einer Genossenschaft ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorschriften im Aktienrecht verpflichtet, „geeignete Maßnahmen“ zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit für die Genossenschaft bestandsgefährdende Risiken früh erkannt werden (Risikoerkennungssystem). Die Gesamtheit aller organisatorischen Regelungen und Maßnahmen zur Risikoerkennung und zum Umgang mit den Risiken aus der unternehmerischen Betätigung wird als Risikomanagement bezeichnet. Es hat sicherzustellen, dass bestehende Risiken frühzeitig erfasst, analysiert und bewertet, sowie risikobezogene Informationen in systematischer Weise an die zuständigen Entscheidungsträger weitergeleitet werden.

Durch Beobachtung und Auswertung externer wie interner relevanter Informationen trägt unser Controlling diesen Anforderungen Rechnung.

Die Tätigkeit der Genossenschaft auf den Wohnungsteilmärkten, in denen sie vertreten ist, ist mit mehreren branchenspezifischen Risiken behaftet.

Zum einen ist das Leerstandsrisiko aufgrund eines nicht nachfragekonformen Angebotes zu nennen, zum anderen existiert das Mietausfallrisiko aufgrund nachlassender Zahlungsmoral. Diese Risiken lassen sich naturgemäß nicht vermeiden oder ausschließen.

Ziel unseres Wirkens ist, dass wir diese verbundenen überschaubaren Risiken durch Bereitstellung eines marktgerechten Angebots bzw. durch ein straffes Forderungsmanagement minimieren, um für unsere Mitglieder Wertschöpfung zu betreiben.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens langfristigen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätsdarlehen mit langen Zinsbindungsfristen u.a. bis zum Laufzeitende.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile und durch den frühzeitigen Abschluss von Forward-Darlehen zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen halten sich die Zinsänderungsrisiken im Rahmen. Prolongationen bestehender Darlehen wurden aufgrund des niedrigen Zinsniveaus mit erhöhten Tilgungsleistungen versehen. Langfristig arbeiten wir auf eine zielgerichtete Entschuldung hin.

Wirtschaftlichen Risiken sehen wir uns in vielfacher Weise aus der Politik durch Instabilität und nachlassender Verlässlichkeit der ordnungspolitischen Rahmenbedingungen ausgesetzt. Dies geschieht entweder unmittelbar, in dem unsere Ertragslage bzw. Vermögens- und Finanzlage belastet wird oder mittelbar, indem finanzielle Belastungen von Wohnungsnutzern mittel- bis langfristig auf unsere Ertragslage einwirken. Dabei geht es nicht nur um konkrete politische Maßnahmen, sondern auch schon um stimmungsaufheitzende Diskussionen mit negativer Ausstrahlungskraft. Folgende Risiken seien hier exemplarisch genannt:

Mietendeckel und Mietpreisbremse sind zwar hierzulande faktisch irrelevant, verkörpern aber einen bundespolitischen Allmachtsanspruch und sind ein investitionstechnischer Hemmschuh mit fataler Signalwirkung.

Stetig zunehmende technische Auflagen bei Neubau und Modernisierung erweisen sich als größter Kostentreiber bei Bauprojekten.

Aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer bedeutet nicht automatisch Belastungsneutralität. Der schon absehbare, mit der Umsetzung verbundene Verwaltungsaufwand ist immens. Der regelmäßig aus der Schublade auftauchende Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer entzöge der Genossenschaft erhebliche Mittel und hätten entsprechende Investitionskürzungen zu Folge bei gleichzeitiger Unmöglichkeit der

Kompensation durch Mietanpassungen, weil diese mietrechtlich nur eingeschränkt möglich und von der Marktlage her nicht durchsetzbar sind.

Die geplante CO²-Besteuerung von Heizenergie wird entweder Wohnungsnutzer finanziell belasten (direkt durch Verteuerung von Heizenergie) oder auch die Genossenschaft selbst, wenn der Gesetzgeber die CO²-Steuer auf die Eigentümer abwälzt oder wenn durch die CO²-Steuer Folgeinvestitionen erzwungen werden. Auch wird hier mehr Verwaltungsaufwand erwartet.

Für die Genossenschaft sind - aufgrund der vorge-nannten Ausführungen - keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, wohl aber welche, die mittel- bis

langfristig Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen haben könnten.

Nichtsdestotrotz wird die GE-WO auch zukünftig den erfolgreichen Wege der letzten Jahre fortsetzen.

Oberhausen, den 15. März 2020

Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Rolf-Günter Kleine-Vogel



GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG

Bergstraße 40-42
46117 Oberhausen
Telefon 02 08 / 89 93-0
Telefax 02 08 / 89 93-280
info@osterfelder.de

www.osterfelder.de

**Verantwortlich für den Inhalt
im presserechtlichen Sinne:**

Wolfgang Hoffmann und
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

Umsetzung:

GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG

Druck:

Lebenshilfe Werkstätten Oberhausen gGmbH



