

*Gerade drin  
und schon zuhause.  
Die GE-WO. Besser wohnen<sup>eG</sup>.*



*Geschäftsbericht 2022*

## **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
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.



## **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](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de)



<b>Geschäftsbericht 2022</b>	<b>Seite</b>
Geschäftsverlauf 2022	4
Bauunterhaltung / Neubautätigkeit	5
Organisation	10
Bericht über die gesetzliche Prüfung	20
Bericht des Aufsichtsrates	21

<b>Jahresabschluss 2022</b>	
Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Lagebericht 2022 gemäß §289 HGB	31



## Modernisierung und Instandhaltung

Gestiegene Material- und Handwerkerkosten, gestörte Lieferketten und der Anstieg der Zinsen stellen auch unsere Genossenschaft vor große Herausforderungen. Um weiterhin erfolgreich am Wohnungsmarkt bestehen zu können, unternimmt die GE-WO trotz der stark gestiegenen Kosten für Umbau, Modernisierung und Instandhaltung große finanzielle Anstrengungen, um ihren Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und Wohnungen mit guter Ausstattung zur Verfügung zu stellen.

In Oberhausen konnte an den Häusern Emsstr. 22-24 das Programm zum Anbau von Vorsatzbalkonen weiter fortgesetzt werden. Hier wurden die alten Betonbalkonplatten abgeschnitten und die Fassade wärmebrückenfrei begearbeitet. Die gesamte Fassade wurde gereinigt und die Faschen und Fensterbänke sowie der Sockel und der Eingangsbereich gestrichen. In den Treppenhäusern wurden zudem die alten Fenster gegen neue Kunststoffenster getauscht. Im Zuge der Maßnahme wurden die Kellerausgangstreppen und das Kellergeländer erneuert.

Auch die Bewohner der Häuser Flöz-Herrenbank-Str. 17-23 konnten sich über neue Balkone freuen. Hier wurden die alten Betonbalkonplatten abgeschnitten und die gesamte Fassade nach erfolgter energetischer Untersuchung neu gedämmt. Der Sockel und der Eingangsbereich wurden gestrichen. Darüber hinaus wurden alle Hauseingangstüren erneuert und alle Wohnungen mit neuen Kunststoffenstern ausgestattet. Im Zuge der Maßnahme wurden auch die Kellergeländer erneuert.

Auch an den Häusern Dorstener Str. 387-401 wurden die alten Betonbalkonplatten abgeschnitten und die Fassade wärmebrückenfrei begearbeitet. Die gesamte Fassade wurde gereinigt und die Faschen und Fensterbänke sowie der Sockel und der Eingangsbereich gestrichen. Darüber hinaus wurden alle Wohnungen der Häuser Dorstener Str. 365- 385 und 387-401 mit neuen Kunststoffenstern ausgestattet.

Ebenso wurde im vergangenen Jahr das Großprojekt im Hahnenviertel weiter fortgesetzt. So wurden an den



► *Schöne und große Balkone für die Wohnungsnutzer der Dorstener Str.387-401 in Oberhausen-Osterfeld*



► Die Wohnhäuser Emsstr. 22-24 in Oberhausen-Osterfeld nach Modernisierung

Häusern Hahnenstraße 11-19 und 21-23 unter anderem erforderliche Dacharbeiten durchgeführt, die Regenfallleitungen erneuert und neue Kunststoffenster nach einem zuvor erstellten Lüftungskonzept in die Wohnhäuser eingesetzt. Zum Abschluss erhielten die Fassaden einen neuen Anstrich und wurden optisch dem Rest der Anlage angepasst. Auch in den Wohnungen des Wohnhauses Beckerstr. 51 wurden die alten Holzfenster gegen neue Kunststoffenster ausgetauscht.



► Die Fassaden der Häuser Hahnenstr. 11-19 und 21-23 erstrahlen in neuem Glanz

Bei den Wohnhäusern der Völklinger Str. 7-9 wurde eine Balkonsanierung und eine Geländererneuerung durchgeführt. Die Betonbalkonplatten sind hierbei

aufwendig wiederhergestellt worden und nun mit modernen Aluminium-Glas Balkongeländern ausgestattet. Dabei wurde auch ein einheitlicher Oberbelag auf allen Balkonen verlegt und die Entwässerung an die neue Bausituation angepasst. Zum Abschluss dieser Maßnahme wurden die Außenanlagen an der Hausfront in zeitgemäßer Gestaltung wiederhergestellt.

Neben den genannten Schwerpunkten haben wir an vielen Wohnhäusern kleinere Maßnahmen durchgeführt. An den Häusern Ackerfeldstr. 18-32 in Oberhausen wurden die alten Holzfenster gegen neue Kunststoffenster getauscht. Die Häuser an der Dinendahlstraße in Oberhausen wurden an das Fernwärmenetz angeschlossen. Bis zur Umrüstung auf die umweltfreundliche Energie wurden die Wohnhäuser über eine Gaszentralheizung versorgt. Mit der Umstellung auf Fernwärme wird ein erheblicher Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Außerdem haben unsere Maler ca. 26 Treppenhäuser neugestaltet und gestrichen. Im Zuge der Anstricharbeiten wurden viele Treppenhäuser mit PVC-Bodenbelag ausgestattet. Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr eine Vielzahl von Kleinreparaturen aller Art durchgeführt, um den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnungen für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Mit an erster Stelle unserer Tätigkeiten stand die Modernisierung einzelner Wohnungen. 69 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 15 Badmodernisierungen zum großen Teil im bewohnten Zustand durchgeführt. Weitere 24 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 zwei kleinere Wohnungen mit einer Nachbarwohnung zusammengelegt.

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 2023 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 7,8 Mio. Euro eingeplant.



► Programm zum Anbau von Vorsatzbalkonen an den Häusern Völklinger Str. 7-9 weiter fortgesetzt



- ▶ Abschluss des Neubauprojektes „Auf der Koppel“ (Außenanlagen zu dem Zeitpunkt noch nicht fertiggestellt)

## Neubauplanung

### Auf der Koppel

Nach rund zwei Jahren Bauzeit konnte das Neubauprojekt „Auf der Koppel“ im Frühjahr dieses Jahres endgültig fertiggestellt werden. Bereits Ende 2022 wurden die ersten Wohnungen an die Mieter der GE-WO übergeben. Im März dieses Jahres konnte dann auch das

letzte Gebäude an der Dülmener Straße fertiggestellt und bezogen werden. Insgesamt wurden im Zuge des Bauprojektes rund 7,2 Millionen Euro investiert.



- ▶ In Zusammenarbeit mit der Firma Plassmeier entstanden hier insgesamt 39 barrierearme Wohnungen in drei Gebäudekomplexen



## Pankratiusviertel

Die Vorarbeiten für unser Neubauprojekt „Pankratius-Viertel“ sind in vollem Gange. Im Dezember vergangenen Jahres wurde bereits ein Teil der nicht mehr sanierungsfähigen Altbauung aus den 1950er Jahren abgerissen. Der Rückbau des zweiten Teils der Altbauung folgt bis Ende April. Mit den Rohbauarbeiten wird voraussichtlich im Mai begonnen.

Im Kreuzungsbereich der Vikarie-/Kirchstraße entstehen zwei neue Wohn- und Geschäftshäuser mit 30 Apartments für betreuungsbedürftige Personen, 13 dringend benötigte barrierearme Wohnungen, eine Zahnarzt-, eine Logopädie- und eine Physiotherapiepraxis.



- ▶ *Die nicht mehr sanierungsfähigen Altbauten aus den 1950er Jahren weichen zwei neuen Wohn- und Geschäftshäusern*

## Angerstraße in Essen

In Essen plant die Genossenschaft aktuell den Abriss und die Errichtung von Ersatzneubauten an der Angerstr. 17-29. Insgesamt sollen dort ca. 44 barrierearme

Wohnungen (davon 15 öffentlich gefördert) in sechs Häusern entstehen. Mit dem Baubeginn wird im Jahr 2024 gerechnet.



► Die Vertreterversammlung fand aufgrund der Coronapandemie im Umlaufbeschlussverfahren statt (Foto: Vertreterversammlung 2019)

## Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung der GE-WO für das Geschäftsjahr 2021 konnte auch im letzten Jahr Corona-bedingt nicht in der gewohnten Form stattfinden und fiel als Präsenzveranstaltung aus.

Aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie und § 33a der Satzung konnte die Vertreterversammlung im Umlaufbeschlussverfahren auf dem Papierweg durchgeführt werden – ähnlich wie eine Briefwahl. Die Auszählung der Unterlagen, die Feststellung der Ergebnisse und die Protokollerstellung erfolgten am 8. Juni 2022.

Dieses Verfahren traf auf eine hohe Beteiligung und Zustimmung bei unseren Vertreterinnen und Vertretern, denn von den 79 gewählten Vertreterinnen und Vertretern haben 77 an der Abstimmung teilgenommen.

Hierbei wurde der Bericht des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und der Jahresabschluss genehmigt und festgestellt.

Ferner wurde die Bilanzgewinnausschüttung beschlossen, sodass der Bilanzgewinn in Höhe von 269.536,73 € als Dividende von 4% an die Mitglieder ausgeschüttet werden konnte.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde in Einzelabstimmung Entlastung erteilt.

Bei der erforderlichen Aufsichtsratswahl wurden die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder Michael Kettler und Horst Faßbender wiedergewählt. Für das verstorbene Mitglied Walter Wagner wurde Julia Wagner neu in den Aufsichtsrat gewählt.

# Vertreterversammlung 2023

(Stand 26. April 2023)

Wahlbezirk I	Wahlbezirk II <sup>1</sup>	Wahlbezirk II <sup>2</sup>	Wahlbezirk III
Bothen, Ralf	Andermahr, Herbert	van de Water, Hans-Josef	Frensch, Udo
Denne, Heinz-Werner	Bannert, Peter	Vogel, Eckehard	Janzen, Sigrid
Eickholt, Martina	Behnert, Gerd	Weisser, Hans-Joachim	Nowak, Ilona
Herfurth, Volker	Böhner, Marcus	Witkowski, Andreas	Schlicker, Thomas
Kettler, Susanne	Brünninghoff, Egon	Witkowski, Beate	Sünkler, Sandra
Oehlen, Jörg	Bunzel, Klaus-Jürgen	Witkowski, Frank	Tuchen, Beatrix
Pflips, Stefanie	Burgsmüller, Kerstin	Wolter, Wolfgang	
Pistone, Graziano	Dürr, Dieter		
Preussner, Heike	Heimann, Christian	<b>Ersatzvertreter/-innen:</b>	
Rheinberger, Michael	Heun, Uwe	Pip, Thomas	
Rosche, Johannes	Kaltenborn, Mike	Schurig, Rudolf	
Rosche, Sabine	Kamps, Nicole	Wagner, Thomas	
Vollmer-Heigl, Jeannine	Laufkötter, Hildegard		
Wagner, Silke	Lohmar, Manfred		
Weiner, Sandra	Peine, Andrea		
	Pflips, Simon		
<b>Ersatzvertreter/-innen:</b>	Schachner, Stefanie		
Daskalopoulos, Panagiotis	Schachner, Ulrike		
Kwiatkowski, Axel	Schönfelder, Hans-Jürgen		
Lordick, Burkhard	Templin, Dietmar		
Lux, Heinz-Wilhelm	Thiel, Volkmar		

Wahlbezirk IV <sup>1</sup>	Wahlbezirk IV <sup>2</sup>	Wahlbezirk V	Wahlbezirk VI
Bartel, Detlef	Rahlf, Alexander	Busch, Astrid	Günther, Volker
Buettner, Marco	Rahlf, Constantin	Eremit, Thomas	Hoyer, Anne
Graab, Katharina	Rahlf, Harald Dieter	Holl, Peter	Nicke, Thomas
Gramsch, David	Rahlf, Tanja	Issel, Michaela	Scherkamp, Simone
Gramsch, Silke	Schenkelberg, Christian	Kohlstadt, Dirk	Schikorra, Sven
Herrmann, Manfred	Talluto, Amalia	Köster, Fiona	
Kocks, Christa	Thielsch, Siegfried	Meis, Christoph	
Maas, Hans		Nordmann, Claudia	
Putze, Kurt			
Radtke, Laura			

## Aufsichtsrat



**Wilhelm Bauer**  
Elektroausbilder

Vorsitzender



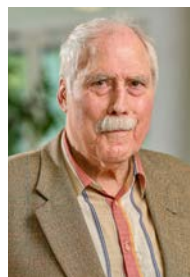
**Markus Ullmann**  
Rechtsanwalt

Stellvertr. Vorsitzender,  
Prüfungsausschuss-  
vorsitzender, Mitglied im  
Bauausschuss



**Dr. Christof Emschermann**  
Facharzt für Innere  
Medizin

Mitglied im Prüfungs- und  
Bauausschuss,  
2. Schriftführer



**Horst Faßbender**  
Beamter

Mitglied im Prüfungsaus-  
schuss



**Dieter Forstreuter**  
Technischer Angestellter

Mitglied im Prüfungs- und  
Wohnungsausschuss



**Michael Kettler**  
Sicherheitsfachkraft

Wohnungsausschuss-  
vorsitzender,  
Mitglied im Bauausschuss



**Doris Preute**  
Bilanzbuchhalterin

Mitglied im Prüfungs-, Bau-  
und Wohnungsausschuss  
1. Schriftführerin



**Klaus Schachner**  
Staatlich geprüfter  
Betriebswirt

Bauausschussvorsitzender,  
Mitglied im Wohnungsaus-  
schuss



**Julia Wagner**  
Rechtsanwältin

Mitglied im Prüfungs-, Bau-  
und Wohnungsausschuss

## Aufsichtsrat



► Der Aufsichtsrat der GE-WO

## Vorstand

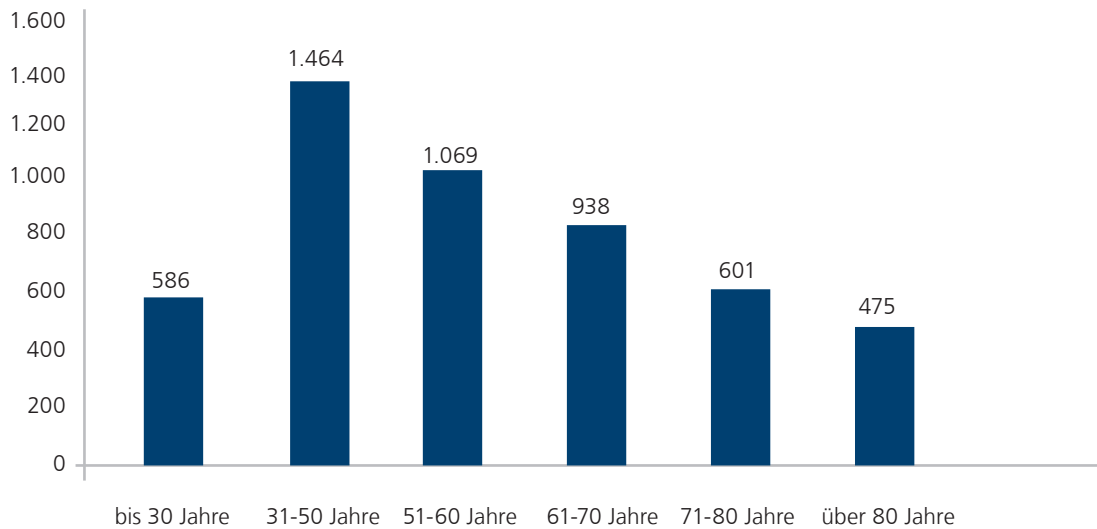


► Wolfgang Hoffmann (hauptamtliches Vorstandsmitglied) und Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth (nebenamtliches Vorstandsmitglied)

## Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2022 zählten 5.133 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 5.104).

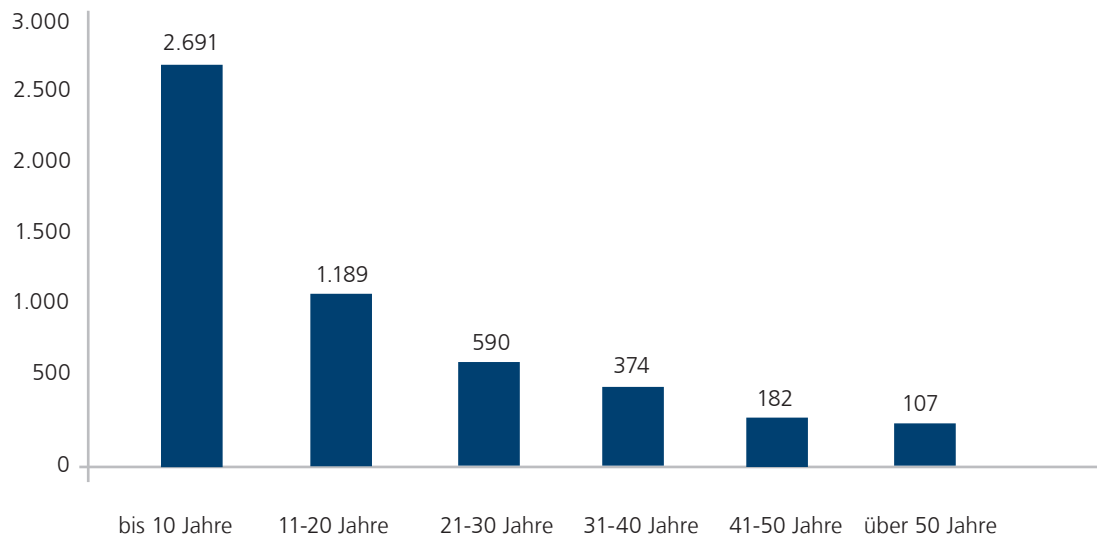
### Anzahl der Altersgruppen

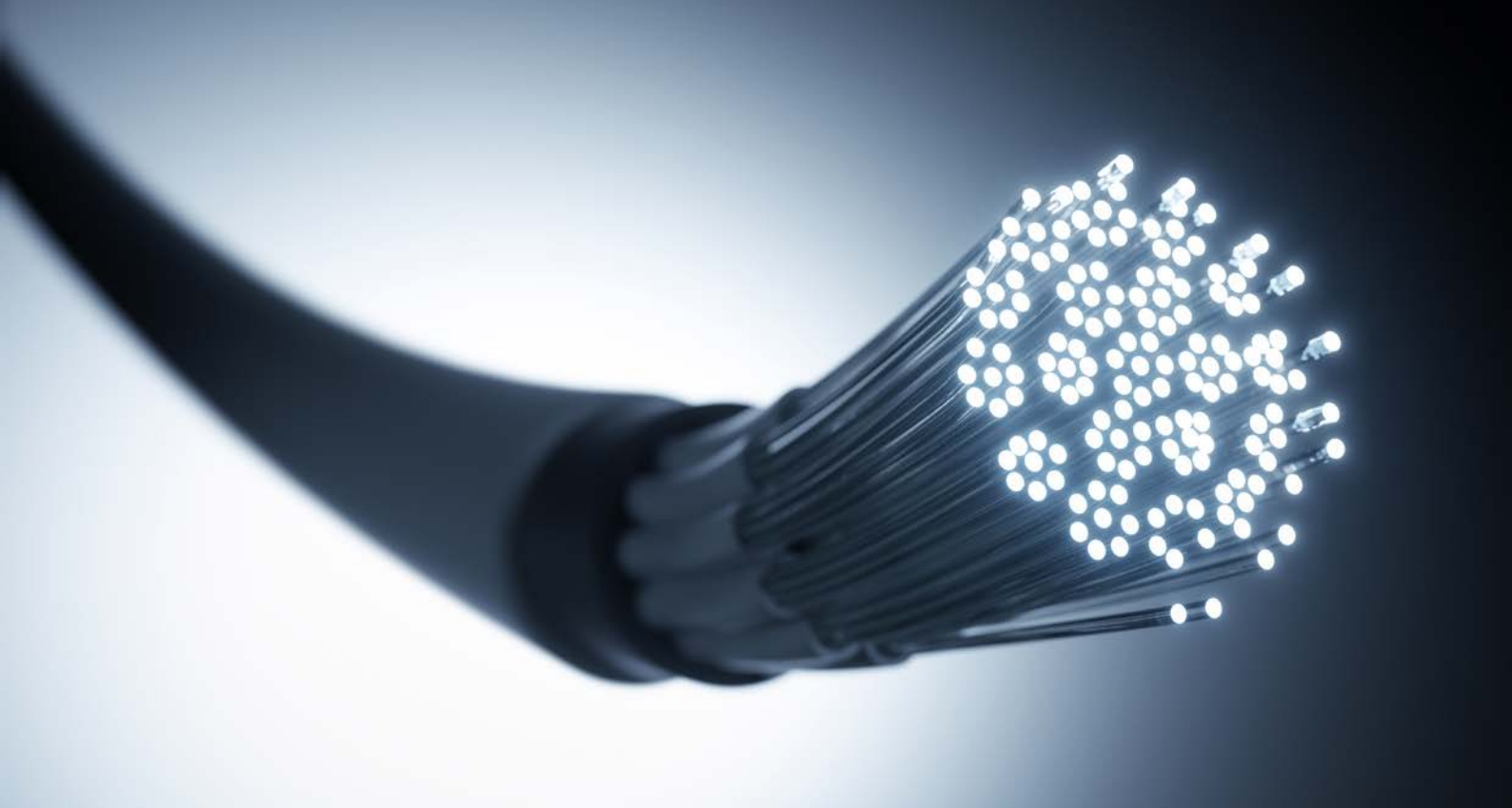


### Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





► *Glasfaser für eine zukunftsfähige Infrastruktur*

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 und stets weiter ausgebaut werden.

Insbesondere der Winterdienst wird von den Mitgliedern weiterhin 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.

Neben dem Winterdienst hat die GE-WO auch die Gebäudereinigung an externe Vertragsfirmen vergeben. Dadurch werden Wohnungsnutzer entlastet, die diese Arbeiten aus beruflichen, gesundheitlichen oder sonstigen Gründen nicht selbst ausführen können. Die Gebäudereinigung beinhaltet neben der Treppenhauseinigung 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 Tele Columbus GmbH ([www.telecolumbus.de](http://www.telecolumbus.de)) ausgestattet. Die Anlagen verfügen über vier Sat-Po-

sitionen und liefern alle deutschen Rundfunk- und Fernsehprogramme von der Position Astra 19,2° Ost. Zudem besteht die Möglichkeit, kostenfrei ausländische Heimatsender über zusätzliche Sat-Positionen zu empfangen. Die Versorgung in Essen erfolgt über das Kabelnetz der Firma Unitymedia GmbH ([www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)). Die Kosten für die aufgeführten Leistungen werden jährlich über die Betriebskosten abgerechnet.

Da die Anforderungen an Multimedia-Dienstleistungen stetig steigen, möchte auch die GE-WO ihren Wohnungsnutzern eine umfassende und leistungsstarke Versorgung mit schnellem und stabilem Internet, vielfältigem Fernsehen und Telefon zur Verfügung stellen.

---

Eine leistungsfähige Infrastruktur in Wohnanlagen ist Grundvoraussetzung, um den stetig steigenden Kundenansprüchen an moderne Kommunikationslösungen gerecht zu werden.

---

Darum hat die Genossenschaft mit dem Kabelnetzbetreiber Tele Columbus und deren Marke PÿUR die Modernisierung des Kabelnetzes unter anderem in den Bereichen Osterfeld, Klosterhardt, Tackenberg und Sterkrade vereinbart. Rund 2.700 Wohnungen werden mit leistungsfähigen Internet-Anschlüssen über Glasfaseranbindungen vorbereitet. Damit sind schnelle und

zuverlässige Internet-Verbindungen auch bei weiter steigender Nutzung der Bewohner langfristig gesichert.

Im September 2022 haben die Bauarbeiten für die neuen Glasfasertrassen begonnen. Die Fertigstellung des Ausbauprojekts ist für das Jahr 2023 vorgesehen. Nach Abschluss aller Arbeiten profitieren unsere Nutzer in den vorgenannten Bereichen von Internetgeschwindigkeiten bis zu 400 Mbit/s. Natürlich empfangen unsere Nutzer weiterhin Fernsehen in HD-Qualität und profitieren von günstigen Telefonangeboten.

Caritasverband Oberhausen konkrete Beratung und individuelle Hilfe.

---

„Unsere Mitarbeiter bekommen so die Möglichkeit, auch bei komplizierten Problemen kompetente Ansprechpartner zu vermitteln“, so Ulrike Schachner, Mitglied der Geschäftsleitung.

---

Die Allgemeine Sozialberatung des Caritasverbandes steht 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 an die Caritas oder Betroffene wenden sich selbst zur Vermittlung an Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der GE-WO.

Auch im vergangenen Jahr hat die Genossenschaft sich aufgrund der weiterhin angespannten Infektionslage dazu entschlossen, die jahrelange Tradition der GE-WO, ihren 50-jährigen Mitgliedern und Wohnungsnutzern bei einem gemütlichen Kaffeetrinken für ihre Treue zu danken, abzusagen. Wir sind trotzdem sehr froh, dass wir im Jahr 2022 gleich 11 Mitglieder, die der Genossenschaft vor 50 Jahren beigetreten sind und acht Wohnungsnutzer, die seit 50 Jahren in einer GE-WO Wohnung wohnen, auszeichnen durften. Alle Jubilare erhielten als Dank und Anerkennung eine Urkunde, eine Uhr und einen Gutschein über einen dreimonatigen kostenlosen Anschluss eines Johnniter-Hausnotrufgerätes.

Auch wenn wir die persönlichen Kontakte nach wie vor auf das notwendige Mindestmaß begrenzen, um die Gesundheit unserer Mitglieder, Nutzer, Interessenten, Geschäftspartner und natürlich unserer Mitarbeiterinnen zu schützen, legen wir großen Wert auf eine gute Kommunikation mit unseren Mitgliedern.

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 Rücksprache mit dem Gruppenleiter gehalten. Doch die



- ▶ *Nach und nach schreitet der Glasfaserausbau für die Wohnungsnutzer der GE-WO voran*

Gleiches bieten wir zukünftig auch für unsere Wohnungsnutzer in Alt-Oberhausen an. Hier wurden die vertraglichen Voraussetzungen mit der Firma Telekom Deutschland GmbH auf den Weg gebracht, so dass rund 980 Wohnungen ebenfalls über ein Glasfasernetz versorgt werden können.

Auch weiterhin bietet die Genossenschaft Menschen mit gravierenden Problemen in Kooperation mit dem





► Die GE-WO bietet seit mehreren Jahren eine Reihe von wohnbegleitenden Dienstleistungen an

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.

Auch im Hinblick auf die Umstellung auf E-Mobilität macht die GE-WO einen nachhaltigen Schritt in die Zukunft. In unserer Tackenberg-Siedlung wurden im September 2022 durch die EVO zwei neue Ladesäulen im Bestand der GE-WO in Betrieb genommen. Die EVO investiert somit weiter in die öffentliche Ladeinfrastruktur der Stadt. Die Stationen befinden sich direkt neben der erbauten KWK-Wärmeinsel und stehen selbstverständlich auch unseren Wohnungsnutzern zur Verfügung. Die GE-WO investiert ebenfalls in die öffentliche Ladeinfrastruktur im Stadtgebiet und errichtet insge-

samt zwei neue Ladesäulen in Oberhausen. So sind im Bereich der Westerholtsiedlung und Hugostraße je eine Ladesäule mit zwei Ladepunkten entstanden. Diese können seit Ende des Jahres in Betrieb genommen werden. Die Stationen ermöglichen es, E-Fahrzeuge bei einer Leistung von 22 Kilowatt aufzuladen.

Damit geht die Genossenschaft einen weiteren Schritt in eine umweltbewusste Zukunft.

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](http://www.osterfelder.de) abrufbar.



► Die öffentlichen E-Ladesäulen an der Hugostraße (links) und in der Westerholtsiedlung (rechts) können ab sofort genutzt werden



► Die Auszubildenden der GE-WO, von links: Niklas Biersching, Hülya Erdem und Luca Lehmann

## Personal

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

Beschäftigte am 31.12.	2022		2021	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte (kaufmännisch und technisch)	24	8*	24	8*
Gewerbliche Arbeitnehmer	22	-	18	-
Auszubildende	3	-	3	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs-, Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	2	-	2
<b>Summe</b>	<b>51</b>	<b>10</b>	<b>47</b>	<b>10</b>
Davon ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	-	1	-	-

\*die 8 Teilzeitkräfte entsprechen 5,4 (Vorjahr 5,0) Vollzeitkräften.

Auch im vergangenen Geschäftsjahr hat uns die Corona-Pandemie weiterhin begleitet.

Nachdem die Betriebsvereinbarung „Home-Office“ coronabedingt als anfängliche, flexible Übergangslösung auf den Weg gebracht wurde, konnte diese im vergangenen Jahr konkretisiert und überarbeitet werden. Die nun entstandene Betriebsvereinbarung „Mobiles Arbeiten“ schafft für alle Mitarbeiter, bei denen dies möglich ist, eine moderne und freiere Gestaltung ihrer individuellen Arbeitsleistung unter der Beachtung betrieblicher Erfordernisse und der Sicherstellung der Dienstleistungsbereitschaft.

Da die Corona-Pandemie sich im vergangenen Jahr zwischenzeitlich glücklicherweise etwas entspannt hat, hatten unsere Mitarbeiter wieder die Möglichkeit, neben der digitalen Form, Fortbildungsmaßnahmen in Präsenzform wahrzunehmen. Dieses Angebot zur Aktualisierung des Wissensstandes wurde gerne angenommen.

Sowohl im Bereich des Modernisierungsteams als auch im Bereich des Facility Managements konnte die GE-WO im Jahr 2022 insgesamt vier neue Kollegen begrüßen, welche das Team im handwerklichen Bereich seitdem tatkräftig unterstützen.

Darüber hinaus durfte die Abteilung Rechnungswesen ebenfalls eine neue Kollegin begrüßen. Hier kam es zu einer weiteren Einstellung.

Zwei Mitarbeiter haben uns im vergangenen Geschäftsjahr verlassen.

Dies führte insgesamt zu keiner nennenswerten Fluktuation.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeitenden betrug am 31.12.2022 50,8 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 14,51 Jahre.

Bei dem im Sommer 2021 durch die Tarifvertragsparteien ausgehandelten Abschluss, folgt zum 01.01.2023 eine letzte Tarifierhöhung in Höhe von 2,1 %. Seit Januar 2022 gab es in unterschiedlichen Sondierungs- und Verhandlungsgruppen mehrere Gespräche über den bestehenden Manteltarifvertrag und neue ergänzende Verträge. Anfang 2023 werden die nächsten Tarifverhandlungen stattfinden.

Im Frühjahr 2022 endete bei der GE-WO die Amtsdauer des aktiven Betriebsrates und es fanden die turnusmäßigen Betriebsratswahlen im vereinfachten Wahlverfahren (Persönlichkeitswahl) statt. In diesem Zusammenhang wurde für eine vier-jährige Amtsperiode ein neuer fünf-köpfiger Betriebsrat gewählt.

Wie jedes Jahr bietet die GE-WO außerdem wieder einem jungen Menschen die Möglichkeit an, eine Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann (m/w/d) zu absolvieren. Die schulische Ausbildung erfolgt im Rahmen von Blockunterricht am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Bochum. Derzeit werden drei junge Menschen ausgebildet. Der nächste Ausbildungsplatz für 2023 wurde bereits vergeben.

Neu für die GE-WO und auch für unsere Auszubildenden ist seit dem vergangenen Jahr die Möglichkeit, einen Lehrgang im Tandemmodell als staatlich geprüfte/r Betriebswirt/in am EBZ durchzuführen. Die Weiterbildungsmaßnahme beginnt im zweiten Lehrjahr der Ausbildung und endet mit dem Bestehen der dazugehörigen Abschlussprüfung nach drei Jahren. Der Unterricht findet im Abendunterricht im Anschluss an den Berufsschulunterricht statt.

Voraussetzung zur Teilnahme für unsere Auszubildenden ist die Vorlage von entsprechend guten Noten in der Berufsschule.

## Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2022 für das Geschäftsjahr 2021

### // G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen: 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 873 Häuser mit 4.484 Wohnungen, 32 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.469 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 2021 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 Jahresab-

schluss 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.096, welcher sich im Wesentlichen aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 3.003, einem negativen Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 623 und einem negativen neutralen Ergebnis von T€ 263 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis hat die Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss in Höhe von T€ 3.429 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Fehlbetrag von T€ 426 schließt.

Am 31. Dezember 2021 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf T€ 1.434 durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Es ergibt sich ein Netto-Geldbedarf im kurzfristigen Bereich von T€ 1.434. Die Vermögenslage und die Finanzlage sind geordnet.

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 3. Juni 2022

Siegel

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

Ring  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

//

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2022 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 aufgrund der Corona-Pandemie zum dritten Mal nicht als Präsenzveranstaltung statt, sondern wurde vom 22. April 2022 bis zum 8. Juni 2022 auf Grundlage eines Sondergesetzes und § 33a unserer Satzung im schriftlichen Beschlussverfahren durchgeführt. Als Tag der Versammlung wurde formal der 8. Juni 2022 (Tag der Auszahlung) festgelegt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2022 notwendigen Beschlussfassungen wurden ordnungsgemäß gefasst. Es wurden Wahlen für den Aufsichtsrat durchgeführt, die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder Michael Kettler und Horst Faßbender wurden wiedergewählt. Für das verstorbene Aufsichtsratsmitglied Walter Wagner wurde Frau Julia Wagner neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2021 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2022 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 2022 sowie der Lagebericht 2022 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2022 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2022 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Für die im Jahre 2022 unter erschwerten Bedingungen geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich.

Oberhausen, den 15. März 2023

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer  
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		2.477,00	5.463,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.585.511,21		141.480.827,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.365.224,28		6.572.663,28
Grundstücke ohne Bauten	345.388,03		2.952,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	93.937,00		13.724,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	277.085,27		225.712,63
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	75.465,99		309.042,23
Geleistete Anzahlungen	0,00	156.748.364,67	3.325.515,33
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	23.273,70		34.249,11
Andere Finanzanlagen	12.950,00	36.223,70	12.950,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>156.787.065,37</b>	<b>151.988.851,98</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	8.155.288,04		8.182.246,64
Andere Vorräte	52.659,07	8.207.947,11	26.515,35
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	166.341,42		164.000,40
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	479.976,53	646.317,95	482.887,06
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.895.406,69	1.142.265,01
<b>Bilanzsumme</b>		<b>168.536.737,12</b>	<b>161.986.766,44</b>
<b>Kautionen</b>		16.517,05	17.337,13

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	203.771,21		208.740,16
der verbleibenden Mitglieder	7.150.228,14		6.893.375,22
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.100,00	7.358.099,35	1.845,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 1.683,57			(3.124,07)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	3.575.114,07		3.446.687,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 128.426,46			(72.865,99)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	26.722.970,88	41.707.084,95	25.383.164,18
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.339.806,70			(1.753.231,73)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	1.743.615,52		2.095.634,45
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.468.233,16	275.382,36	-1.826.097,72
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>49.340.566,66</b>		<b>47.612.348,90</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	7.009.637,00		6.899.064,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	1.995.913,28	9.005.550,28	1.993.160,84
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	96.360.185,77		91.692.004,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	2.124.618,63		3.446.470,63
Erhaltene Anzahlungen	10.521.072,64		9.311.531,65
Verbindlichkeiten aus Vermietung	283.328,62		270.977,46
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	808.721,88		668.873,22
Sonstige Verbindlichkeiten	92.692,64	110.190.620,18	92.335,04
davon aus Steuern: € 34.758,59			(34.769,74)
<b>Bilanzsumme</b>	<b>168.536.737,12</b>		<b>161.986.766,44</b>
<b>Kautionen</b>		16.517,05	17.337,13

<b>Zeitraum:</b> <b>1. Januar bis 31. Dezember 2022</b>	<b>Geschäftsjahr</b> €	<b>Vorjahr</b> €
<b>Umsatzerlöse</b>		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	27.288.213,77	26.731.584,36
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	21.153,97	21.452,47
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen (Erhöhung + / Verminderung -)	-26.958,60	277.791,27
Andere aktivierte Eigenleistungen	602.552,81	469.790,94
Sonstige betriebliche Erträge	477.945,91	406.378,53
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.241.267,77	12.987.804,21
<b>Rohergebnis</b>	<b>15.121.640,09</b>	<b>14.919.193,36</b>
<b>Personalaufwand</b>		
a) Löhne und Gehälter	3.004.888,46	2.794.071,58
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	764.821,24	3.769.709,70
davon für Altersversorgung: € 182.532,55		(179.662,42)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	6.284.243,30	5.945.638,10
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.437.282,27	999.783,74
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.233,40	1.817,04
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.375,96	502,25
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.871.307,85	2.361.340,48
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	16.415,81	21.320,04
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>1.746.290,52</b>	<b>2.098.059,45</b>
Sonstige Steuern	2.675,00	2.425,00
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.743.615,52</b>	<b>2.095.634,45</b>
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.468.233,16	-1.826.097,72
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>275.382,36</b>	<b>269.536,73</b>



## 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 2022 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.

#### Zugänge

In 2022 wurde das Grundstück Leutweinstraße inklusive Kirche in Oberhausen gekauft. Weiterhin wurden weitere Ladesäulen für den eigenen Fuhrpark erstellt. Die weiteren Zugänge verteilen sich wie in den Vorjahren auf Anschaffungen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit.

#### Abgänge

Die Abgänge betreffen nicht mehr verwendete Vermögensgegenstände.

#### 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 2022 zugegangene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von € 800 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

#### Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten betreffen das Projekt Angerstraße in Essen und den Grundstücksankauf St. Marien Rothebusch.

#### Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen betreffen die Zahlungen für den Neubau „Auf der Koppel“ auf Grund des schlüsselfertigen Erwerbs. Diese Anzahlungen wurden aufgrund der Fertigstellung des Objektes als Zugang zu dem Sachanlagevermögen gebucht.

#### 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 Neubauprojekte in

2021/2022 bezugsfertig waren und sich die angefallenen Betriebskosten unter anderem durch die hohe Inflationsrate erhöht haben.

#### **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 Wertberichtigungen bzw. durch Abschreibungen Rechnung getragen.

### 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 1,78% (Vorjahr 1,87%) 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€ 355 (Vorjahr T€ 537).

#### **Sonstige Rückstellungen**

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die für Prozessrisiken gebildete Rückstellung wurde in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

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. Ein Tilgungszuschuss der NRW.Bank in Höhe von aktuell T€ 238 (Vorjahr T€ 249) wurde passiviert. Die Laufzeit orientiert sich an der Laufzeit der Belegungsbindung von 25 Jahren.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

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 +/-			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>331.355,06</b>	-	<b>1.091,46</b>	-	-	<b>330.263,60</b>	<b>325.892,06</b>	<b>2.986,00</b>	-	<b>1.091,46</b>	-	<b>327.786,60</b>	<b>2.477,00</b>	<b>5.463,00</b>
<b>Sachanlagen</b>														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	280.243.588,99	9.517.194,52	-	3.579.703,39	-	293.340.486,90	138.762.761,51	5.992.214,18	-	-	-	144.754.975,69	148.585.511,21	141.480.827,48
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.985.846,42	959.807,07	-	-	-	9.945.653,49	2.413.183,14	167.246,07	-	-	-	2.580.429,21	7.365.224,28	6.572.663,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.197,81	342.436,00	-	-	-	465.633,81	120.245,78	-	-	-	-	120.245,78	345.388,03	2.952,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89	-	-	-	-	5.752,89	-	-	-	-	-	-	5.752,89	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	1.274.658,03	86.254,86	-	-	-	1.360.912,89	1.260.934,03	6.041,86	-	-	-	1.266.975,89	93.937,00	13.724,00
Geschäftsausstattung	1.303.311,47	167.127,83	77.597,75	-	-	1.392.841,55	1.077.598,84	115.755,19	-	77.597,75	-	1.115.756,28	277.085,27	225.712,63
Anlagen im Bau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	319.673,03	20.611,82	-	-254.188,06	-	86.096,79	10.630,80	-	-	-	-	10.630,80	75.465,99	309.042,23
Geleistete Anzahlungen	3.325.515,33	-	-	-3.325.515,33	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3.325.515,33
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>295.581.543,97</b>	<b>11.093.432,10</b>	<b>77.597,75</b>	-	-	<b>306.597.378,32</b>	<b>143.645.354,10</b>	<b>6.281.257,30</b>	-	<b>77.597,75</b>	-	<b>149.849.013,65</b>	<b>156.748.364,67</b>	<b>151.936.189,87</b>
<b>Finanzanlagen</b>														
Sonstige Ausleihungen	34.249,11	-	10.975,41	-	-	23.273,70	-	-	-	-	-	-	23.273,70	34.249,11
Andere Finanzanlagen	12.950,00	-	-	-	-	12.950,00	-	-	-	-	-	-	12.950,00	12.950,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>47.199,11</b>	-	<b>10.975,41</b>	-	-	<b>36.223,70</b>	-	-	-	-	-	-	<b>36.223,70</b>	<b>47.199,11</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>295.960.098,14</b>	<b>11.093.432,10</b>	<b>89.664,62</b>	-	-	<b>306.963.865,62</b>	<b>143.971.246,16</b>	<b>6.284.243,30</b>	-	<b>78.689,21</b>	-	<b>150.176.800,25</b>	<b>156.787.065,37</b>	<b>151.988.851,98</b>

**II. Gewinn- und Verlustrechnung**

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 8.155 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 217 (Vorjahr T€ 539) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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

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

Sonstige Rückstellungen	T€
Verwaltungskosten u.a.	165
Prozessrisiken	1.831

**Verbindlichkeitspiegel**

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

Verbindlichkeiten

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

gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber

Forderungen	2022 T€	Vorjahr T€
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	376	391
<b>Gesamt-betrag</b>	<b>376</b>	<b>391</b>

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 enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten. Am 31.12.2022 besteht ein Obligo in Höhe von T€ 313 aus Architektenleistungen für ein geplantes Neubauvorhaben, das vorerst aus Eigenmitteln finanziert wird.

### 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 €		
96.360.185,77	5.107.924,07 (4.869.728,12)	91.252.261,70 (86.573.481,00)	21.521.718,80	69.730.542,90	96.360.185,77	GPR
2.124.618,63	145.991,62 (306.542,34)	1.978.627,01 (3.139.928,29)	583.003,58	1.395.623,43	2.124.618,63	GPR
10.521.072,64	10.521.072,64 (9.311.531,65)	-	-	-	-	-
283.328,62	283.328,62 (270.977,46)	-	-	-	-	-
808.721,88	808.721,88 (668.873,22)	-	-	-	-	-
92.692,64	42.516,27 (40.552,00)	50.176,37 (51.783,04)	50.176,37	-	-	-
<b>110.190.620,18</b>	<b>16.909.555,10</b> <b>(15.468.204,79)</b>	<b>93.281.065,08</b> <b>(89.765.192,33)</b>	<b>22.154.898,75</b>	<b>71.126.166,33</b>	<b>98.484.804,40</b>	-

### Angabe der Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer (m/w/d) beträgt zum 31.12.2022:

Arbeitnehmer (m/w/d)	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	24	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	22	-
Geringfügig Beschäftigte	-	2
<b>Gesamt</b>	<b>46</b>	<b>10</b>

Wir stellen jedes Jahr zum 1. August einen Ausbildungsplatz zum/zur Immobilienkaufmann/-frau (m/w/d) zur Verfügung.

Derzeit werden drei junge Menschen ausgebildet. Eine halbjährige Übernahmegarantie schließt sich bei einwandfreier Führung und guten Schulnoten an das Ausbildungsende an. So fällt der Start ins Berufsleben leichter.

Der Ausbildungsplatz für 2023 wurde bereits vergeben.

### Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2022	5.104	33.870
Zugang 2022	311	2.748
Abgang 2022	282	1.520
<b>Ende 2022</b>	<b>5.133</b>	<b>35.098</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 256.852,92 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  
Markus Ullmann, stellv. Vorsitzender  
Dr. Christof Emschermann  
Horst Faßbender  
Dieter Forstreuter  
Michael Kettler  
Doris Preute  
Klaus Schachner  
Julia 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 € 275.382,36 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2022 auszuschütten.

#### Nachtragsbericht

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

Oberhausen, den 15. März 2023

Der Vorstand

  
Wolfgang Hoffmann

  
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

## I. Wesentliche Geschäftsfelder der Genossenschaft

### 1. Wohnungsbewirtschaftung / Bestandsverwaltung / Vermietung

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.

## Die nachfragerrelevante Einwohnerentwicklung der Stadt Oberhausen in der 10-Jahres Perspektive

2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013
212.545	210.041	210.891	212.199	212.166	212.690	212.640	211.888	210.326	210.354

- Die Bevölkerungszunahme betrug 2.504 Einwohner. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von aktuell 2,0 Personen einem zusätzlichen Bedarf von 1.252 Wohnungen im Stadtgebiet.

## Leistungsindikatoren

	2022	2021	2020	2019	2018
Bilanzsumme (T€)	168.537	161.987	158.976	152.677	150.781
Eigenkapitalquote (%)	29,0	29,1	28,4	27,5	26,3
Sollmieten (T€)	19.057	18.817	18.460	18.003	17.873
Jahresergebnis	1.744	2.096	3.304	2.816	3.048
Bilanzgewinn	275	270	263	254	247
Zahl der Wohnungen	4.512	4.484	4.479	4.426	4.427
<b>Bauunterhaltung</b>					
Neubautätigkeit (T€)	4.509	3.617	6.560	5.313	1.496
Instandhaltung (T€)	4.992	4.721	3.748	3.952	4.326
Modernisierung (T€)	4.535	3.209	4.604	3.846	2.829

## Das Mengengerüst der Hausbewirtschaftung

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2022	4.484	31	980	453	36
Zugänge	31	2	15	30	-
Abgänge	3	6	-	-	-
<b>31.12.2022</b>	<b>4.512</b>	<b>27</b>	<b>995*</b>	<b>483</b>	<b>36</b>

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 322.646 m<sup>2</sup>

\*einschl. Tiefgaragenplätze

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- ▶ Zugang von 28 Wohnungen und 27 Einstellplätzen durch den Neubau „Auf der Koppel“ und drei Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und zwei Garagen durch den Kauf der Häuser Leutweinstraße 15-17
- ▶ Abgang von einer Wohnung und sechs Gewerbeeinheiten durch den Abriss der Häuser Vikarie-/Kirchstraße
- ▶ Abgang von zwei Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen
- ▶ Zugang von sieben Garagen im Bereich Teutoburgerstraße/Westerholtstraße, sechs Garagen im Bereich Dorstener Straße und drei Einstellplätzen im Bereich Elpenbachstraße

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	Anteil
Oberhausen	2.677	1.251	3.928	87,1%
Essen	453	-	453	10,0%
Mülheim	41	-	41	0,9%
Bottrop	90	-	90	2,0%
<b>Gesamt</b>	<b>3.261</b>	<b>1.251</b>	<b>4.512*</b>	<b>100,0%</b>

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

Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen	Anzahl	Anteil
bis 1948	600	13,3%
von 1949- 1970	1.793	39,7%
von 1971- 1990	1.522	33,7%
von 1991- 2000	361	8,0%
von 2001- 2010	45	1,0%
seit 2011	191	4,3%
<b>Gesamt</b>	<b>4.512</b>	<b>100,0%</b>



<b>Wohnungsbestand nach Wohnfläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
bis 30 m <sup>2</sup>	13	0,3%
31-50 m <sup>2</sup>	792	17,5%
51-70 m <sup>2</sup>	2.296	50,9%
71-90 m <sup>2</sup>	1.203	26,7%
über 90 m <sup>2</sup>	208	4,6%
<b>Gesamt</b>	<b>4.512</b>	<b>100,0%</b>

<b>Wohnungsbestand nach Raumanzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
1-Raumwohnungen	323	7,2%
2-Raumwohnungen	1.766	39,1%
3-Raumwohnungen	2.075	46,0%
4-Raumwohnungen	301	6,7%
5-Raumwohnungen	36	0,8%
Mehr als 5 Räume	11	0,2%
<b>Gesamt</b>	<b>4.512</b>	<b>100,0%</b>

*(ohne Bad und Nebenräume)*

<b>Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
bis 300€	255	5,7%
über 300€ bis 400€	1.484	32,9%
über 400€ bis 500€	1.468	32,5%
über 500€ bis 550€	563	12,5%
über 550€	742	16,4%
<b>Gesamt</b>	<b>4.512</b>	<b>100,0%</b>

*(inkl. Betriebs- und Heizkosten)*

<b>Bestandsauslastung</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Leerstand am 31. Dezember	88	94	81	61	59
Leerstandsquote in %	2,0	2,1	1,8	1,4	1,3
Zahl der Wohnungswechsel	305	305	301	332	323
Fluktuationsquote in %	6,8	6,8	6,7	7,5	7,3

<b>Mahn- und Klagewesen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Fristlose Kündigungen	30	33	12	29	35
Zahl der Räumungsklagen	4	5	3	5	6
Vollstreckte Räumungsklagen	2	3	5	2	3

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

<b>Gründe für Wohnungswechsel</b>	<b>2022</b>	<b>Anteil</b>	<b>2021</b>	<b>Anteil</b>
Umzug innerhalb der GE-WO	46	15,1%	28	9,2%
Wohnung zu klein	31	10,1%	24	7,9%
Wohnung zu groß	4	1,3 %	2	0,6 %
Tod des Mitglieds	60	19,7%	50	16,4%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	23	7,5%	35	11,5%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	74	24,2%	83	27,2%
Erwerb von Eigentum	17	5,6%	9	3,0%
Zahlungsverzug	7	2,3%	4	1,3%
Finanzielle Gründe	2	0,7%	5	1,6%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	9	3,0%	9	3,0%
Fehlen von Balkon/Terrasse	2	0,7%	4	1,3%
Qualität Wohnumfeld	3	1,0%	5	1,6%
Hausordnung	1	0,3%	4	1,3%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	26	8,5 %	43	14,1%
<b>Gesamt</b>	<b>305</b>	<b>100,0%</b>	<b>305</b>	<b>100,0%</b>

Die Analyse zeigt, dass 27,2% der Kündigungen (Vorjahr 27,9%) 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.

Durch ein erfolgreiches Bestandsmanagement zogen 15,1% der Mitglieder innerhalb des Bestandes der GE-WO um. Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mitglieder die Genossenschaft 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.

Im Geschäftsjahr 2022 betrug die Fluktuationsrate 6,8%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur und enger Handwerkerkapazitäten Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 3,3%. 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€ 19 bei 0,01% 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.

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

<b>Objekt</b>	<b>Ende der Bindung</b>	<b>Anzahl der Wohnungen</b>
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

## 2. Bauunterhaltung

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	2022 T€	2021 T€
Modernisierung	4.509	3.209
Instandhaltung	4.992	4.721
<b>Gesamt</b>	<b>9.501</b>	<b>7.929</b>
entspricht	(=32,69€/m <sup>2</sup> )	(= 24,86€/m <sup>2</sup> )

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

Inhaltlicher Schwerpunkt in den kommenden Jahren sind u.a. wieder Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Wirtschaftsplan 2023 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 7,8 Mio. € eingeplant.

## Kostenrelevante Preisindizes

	2022	2021	2020	2019	2018
Harmonisierter Verbraucherpreisindex Bund	112,2	103,1	100,0	99,7	98,3
Baupreisindex Wohngebäude NRW	123,1	107,5	100,0	98,9	95,6
Nettokaltemietenindex NRW	102,6	101,2	100,0	99,5	97,5
Wohnnebenkosten* Bund	105,1	103,2	100,0	99,0	97,8
Baupreisindex Instandhaltung Wohngebäude NRW	121,2	107,0	100,0	98,6	95,6
Preisindex Schönheitsreparaturen Wohnung NRW	113,7	103,9	100,0	99,3	96,8
Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft Gr. III (9.Bj.)	104,3	101,2	100,0	100,0	97,3

\* Wasser, Abwasser, Müll, Straßenreinigung, Grundsteuer, Schornsteinfeger, Gartenpflege

Quelle: z.T. Destatis, IT-NRW; 2020 = 100,0  
(ohne Gewähr)

### 3. 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 Genossen-

schaftswohnungen durch unsere Mitglieder ist – nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklung – durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Daher gehört die Desinvestition von nicht bedarfsgerechten Wohnungen zur Portfoliostrategie.

## Laufende Bauvorhaben

	<b>Investition T€</b>
Pankratiusviertel	15.000

## Geplante Maßnahmen

	<b>Baubeginn</b>	<b>Investition T€</b>
Angerstraße	2024	12.000
St. Marien Rothebusch	2025	13.000

## II. Wirtschaftliche Lage

### Ertragslage

Struktur des Jahresergebnisses	2022 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	2.826	3.354
Bautätigkeit	-438	-451
Sonstiges/neutrales Ergebnis	-628	-786
Ergebnis vor Steuern	1.760	2.117
Steuern von Einkommen und Ertrag	-16	-21
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.744</b>	<b>2.096</b>

Die Hausbewirtschaftung lieferte den größten Ergebnisbeitrag mit T€ 2.826. Aus der Neubautätigkeit resultiert ein Betrag von T€ -438.

Das sonstige/neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ -628 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge insbesondere aus der Bewertung von Rückstellungen zusammen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2022 betrug T€ 2.640 (2021 = T€ 3.023).

Nach dem Wirtschaftsplan für 2023 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 2.121 gerechnet.

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2022 T€	Anteil	2021 T€	Anteil
Sollmieten vor Erlösschmälerung	19.057	100,0%	18.817	100,0%
Abschreibungen	6.097	32,0%	5.735	30,5%
Verwaltungskosten	2.172	11,4%	2.066	11,0%
Instandhaltung	4.992	26,2%	4.721	25,1%
Kapitalkosten/Erbbauzinsen	1.335	7,0%	1.830	9,7%
Erlösschmälerungen	622	3,3%	594	3,2%

Nutzungsgebühr €/m <sup>2</sup> /mtl. am 01.12.	2022 €	2021 €	2020 €	2019 €	2018 €
Gesamt	5,31	5,21	5,16	5,08	5,05
frei finanziert	5,61	5,47	5,42	5,33	5,30
öffentlich gefördert	4,58	4,58	4,55	4,46	4,45
Betriebskostenvorauszahlung	2,25	1,89	1,93	1,91	1,69
Heizkostenvorauszahlung	1,19	0,91	0,93	0,93	0,94

## Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2022 ergaben folgendes Bild:

Langfristiger Bereich	2022 T€	Vorjahr T€
Vermögenswerte	157.164	152.380
Kapitaldeckung	153.978	148.851
	<b>-3.186</b>	<b>-3.529</b>
Kurzfristiger Bereich	2022 T€	2021 T€
Liquide Mittel und kurzfristige Forderungen	11.373	9.607
Kurzfristige Verpflichtungen	14.559	13.136
<b>Liquiditätsbedarf/ -überschuss</b>	<b>-3.186</b>	<b>-3.529</b>

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

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	2022 T€	Vorjahr T€
Zugänge	11.093	10.520
Abgänge	0	0
Abschreibungen	6.284	5.946
<b>Vermehrung (Saldo)</b>	<b>4.809</b>	<b>4.575</b>

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.

Abschlusszahlen	2022 T€	Vorjahr T€
1. Bilanzsumme	168.537	161.987
2. Summe der Erträge	28.367	27.909
3. Summe der Aufwendungen	26.623	25.813
4. Jahresergebnis	1.744	2.096
<b>5. Bilanzgewinn</b>	<b>275</b>	<b>270</b>

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 29,0% (2021 = 29,1%).

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

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2022 T€</b>	<b>Vorjahr T€</b>	<b>Differenz T€</b>
Jahresergebnis	1.743	2.096	-353
Abschreibungen Anlagevermögen	6.284	5.946	338
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	111	442	-331
aktivierte Eigenleistungen	-622	-470	-152
<b>Cash-Flow</b>	<b>7.516</b>	<b>8.014</b>	<b>-498</b>
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	3	90	-87
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	0
Veränderung sonstiger Aktiva	13	-286	299
Veränderung sonstiger Passiva	1.414	233	1.184
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>8.946</b>	<b>8.051</b>	<b>895</b>
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.472	-10.050	-422
Veränderungen der Finanzanlagen	0	12	-12
<b>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.472</b>	<b>-10.038</b>	<b>-434</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.300	20.740	-11.440
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.876	-4.991	115
Außerplanmäßige Tilgungen	-1.132	-15.480	14.348
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	257	146	111
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-270	-263	-7
<b>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>3.279</b>	<b>152</b>	<b>3.127</b>
Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittel	<b>1.753</b>	<b>-1.835</b>	<b>3.588</b>
Finanzmittelbestand am 1.1.	<b>1.143</b>	<b>2.978</b>	<b>1.853</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>2.896</b>	<b>1.143</b>	<b>1.753</b>



### III. Risiko- und Chancenbericht Prognose und Ausblick

Der Vorstand ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorschriften im Aktienrecht verpflichtet, „geeignete Maßnahmen“ zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit 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.

Aktuelle Beobachtungen zeigen, dass sich die Marktwerte von durchschnittlichen Mehrfamilienhäusern leicht negativ entwickeln und damit normalisieren, Höchstkaufpreise, die dem 20-24fachen der Jahresmiete entsprechen, gehören momentan der Vergangenheit an. Die Zinsentwicklung der letzten 18 Monate hat sicherlich daran einen entscheidenden Einfluss gehabt. Wirtschaftlichen Risiken sehen wir uns nach wie vor in vielfacher Weise aus der Politik durch Instabilität

und nachlassender Verlässlichkeit der ordnungspolitischen Rahmenbedingungen ausgesetzt. Dies geschieht entweder unmittelbar, indem unsere Ertragslage bzw. Vermögens- und Finanzlage belastet wird oder mittelbar, indem finanzielle Belastungen von Wohnungsnutzern mittel- bis langfristig auf unsere Ertragslage einwirken. Das geplante Gasheizungsverbot aus dem Hause Habeck ist dafür ein plakatives Beispiel.

Die volkswirtschaftlichen Verwerfungen durch die Nachwehen der immer noch nicht ganz bewältigten dreijährigen Pandemie und des andauernden Angriffskrieges gegen die Ukraine, gepaart mit der anhaltenden Inflation und der neuerdings restriktiven Geldpolitik der EZB und der weiterhin staatlichen Fiskalpolitik der lockeren Hand sind schwer abzuschätzen. Letztendlich schadet auf der Nachfrageseite alles, was die Zahlungsfähigkeit unserer Wohnungsnutzer beeinträchtigt, uns als Wohnungsunternehmen ebenfalls. Die in den letzten Jahren als Worthülse aufgekommene Phrase von der sogenannten Energiearmut ist in den letzten Wochen angesichts explodierender Energiepreise bittere Realität geworden. Gepaart mit sonstigen steigenden Lebenshaltungskosten könnte sich dies tendenziell negativ auf die Zahlungsfähigkeit der Wohnungsnutzer auswirken. Auf der Angebotsseite machen sich Lieferengpässe im Bauhaupt- und Nebengewerbe negativ bemerkbar, fehlendes Material und knappes Personal führen zu Verzögerungen bei der Erstellung marktgerechter Angebote im Neubau und in der Instandhaltung zu einer fühlbar gestiegenen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum. Durch den extremen Nachfrageeinbruch beim Wohnungsbau sind Handwerkerkapazitäten wieder leichter verfügbar. Wir gehen davon aus, dass in den nächsten 18 - 24 Monaten eine Beruhigung der wirtschaftlichen Verhältnisse eintritt, vorausgesetzt die Abhängigkeiten der deutschen Energieversorgung werden neu strukturiert.

Für die Genossenschaft sind - trotz der vorgenannten Ausführungen - keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, wohl aber welche, die mittel- bis langfristig Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen haben könnten. Für das Geschäftsjahr 2023 weist der Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 2.121 aus. Nichtsdestotrotz wird die GE-WO auch zukünftig den erfolgreichen Weg der letzten Jahre fortsetzen.

Oberhausen, den 15. März 2023

Der Vorstand

  
Wolfgang Hoffmann

  
Rolf-Günter Kleine-Vogelphoth



**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](http://www.osterfelder.de)**

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

Wolfgang Hoffmann und

Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

**Umsetzung:**

GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG

**Druck:**

Eigendruck