



Geschäftsbericht 2015

GEWO 

Firma und Sitz

GE-WO
Gemeinnütziger Wohnungsbau 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



Die Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland

Unter dem Logo der „Bauklötzchen“ haben sich in Deutschland 423 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 2015	Seite
Geschäftsverlauf 2015	5
Neubautätigkeit/ Bauunterhaltung	14
Organisation	16
Bericht über die gesetzliche Prüfung	26
Bericht des Aufsichtsrates	27
<hr/>	
Jahresabschluss 2015	
Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Lagebericht 2015 gemäß §289 HGB	37

Die GE-WO im 5-Jahresvergleich

	2015	2014	2013	2012	2011
Bilanzsumme (T€)	146.775	148.512	147.649	147.524	149.770
Eigenkapitalquote (%)	20,3	18,7	17,6	16,9	16,6
Sollmieten (T€)	17.652	17.418	17.170	17.026	16.508
Zahl der Wohnungen	4.595	4.596	4.601	4.618	4.595
Bauunterhaltung					
Neubautätigkeit (T€)	58	110	372	1.250	11.814
Instandhaltung (T€)	4.123	4.317	4.611	6.448	6.464
Modernisierung (T€)	3.253	2.684	2.822	2.486	1.004

Wichtige Preisindizes

	2015	2014	2013	2012	2011
Baupreisindex Neubau MFH*	111,1	109,4	107,5	105,4	102,8
Baupreisindex Instandhaltung MFH*	114,4	111,5	109,0	106,1	103,0
Baukostenindex Instandhaltung Wohnung	110,0	107,8	109,4	103,6	101,4
Verbraucherpreise Gesamtindex	106,9	106,6	105,7	104,1	102,1
Preisindex Wohnungsmiete Strom/Gas/Wasser	108,0	108,4	107,5	105,4	103,1
Nettokaltmietenindex (NRW)	107,5	106,6	103,8	102,5	101,3
Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft Gr. III	113,1	110,5	107,8	104,2	103,0

Quelle: z.T. Statistisches Bundesamt (ohne Gewähr); MFH = Mehrfamilienhaus; 2010 = 100,0



► *Energetische Sanierung der Wohnanlage Hugostraße abgeschlossen*

Rahmenbedingungen

Terror, Flucht, Willkommenskultur, EU-Krise, Grexit, Brexit?

2015 war das Jahr des islamischen Terrors. Es begann im Januar mit einem Anschlag in Paris. Während des ganzen Jahres verübten die Dschihadisten des Islamischen Staates Gräueltaten. Sie nahmen Geiseln, enthaupteten sie vor laufenden Kameras, zerstörten antike Stätten im Irak und Syrien, brachten eine Passagiermaschine über dem Sinai zum Absturz, um dann zum Jahresende erneut in Paris zuzuschlagen. Die sonst nur für Krisengebiete übliche Warnung des Auswärtigen Amtes, Menschenansammlungen zu meiden, gilt mittlerweile auch hier, wenn Karnevalszüge zur Hochsicherheitsaufgabe werden und Fußballländerspiele abgesagt werden müssen, wie in Hannover gegen die Niederlande geschehen.

Große Unsicherheit ist die Folge und der Terror hat sein Ziel erreicht.

Die internationalen Verwicklungen zeigten sich durch die merkwürdigsten Allianzen und Gegnerschaften in Nahost. EU gegen IS aber auch gegen Syrien und gegen Russland (wegen des Ukraine Konfliktes), Russland mit Syrien gegen den IS, Türkei gegen IS, Kurden gegen IS, Türkei gegen Kurden, Russland gegen Türkei, Iran gegen Arabien, USA mit Iran und Arabien, Irak mit Iran. Die Interessen- und Gemengelagen sind mehr als verworren, mit allen brutalen Folgen für die Zivilbevölkerung der betroffenen Gebiete.

Von Jahresbeginn an hielt zunächst aber der Schuldenpoker in Griechenland Europa in Atem. Im Januar gewann das Linksbündnis Syriza die Parlamentswahl und

stoppte nur Tage später die vereinbarten Privatisierungen und Sparpläne. Es folgte ein Verhandlungsmarathon mit den internationalen Geldgebern - flankiert von falschen Berechnungen, gebrochenen Versprechen, dramatischen Rücktritten und Neuwahlen. Die Europäische Union geriet wiederholt in eine Krise. Am Ende wurde der Grexit abgewendet und Griechenland erhielt ein Milliarden-Programm unter strengen Reformauflagen, die es seitdem nicht erfüllt. Das fiel bislang aber nicht weiter auf, da andere Themen alles überlagerten. Die EU-Krise bezüglich Griechenland schien also zunächst abgewendet, aber dass sich diese Krise im Laufe des Jahres zur gefährlichsten Zerreißprobe ihrer Geschichte auswachsen sollte, war zu Jahresbeginn noch nicht in vollem Ausmaß erkennbar, als von Wiedereinführung von Grenzkontrollen an den Binnengrenzen noch nicht die Rede war.

Die inselzentrierten und EU-kritischen Briten werden demnächst in einer Volksabstimmung über ihren Verbleib in der Union entscheiden, eine Mehrheit dafür ist derzeit mehr als fraglich, ergo der Brexit also nicht unwahrscheinlich.

Die neu ins Amt gewählte polnische Regierung sowie die seit einigen Jahren im Amt befindliche ungarische Regierung verfolgen einen ultrakonservativ-nationalistischen Kurs einhergehend mit einem ins Autoritäre führenden Staatsumbau, dessen Vereinbarkeit mit Werten und Normen der Union mehr als fraglich ist.

Die politischen Verhältnisse in Nordafrika und Nahost setzten eine nie dagewesene Flüchtlingswelle in Bewegung, die im Jahresverlauf immer weiter anwuchs



► farbliche Umgestaltung des Wohnkomplexes
Bebelstraße 14-20

und alle betroffenen Anrainerstaaten überfordert. Im Spätsommer setzte Deutschland das sogenannte Dublin-Verfahren aus, demgemäß syrische Flüchtlinge in das EU-Land zurückgeschickt werden müssen, über das die Ersteinreise erfolgte.

Bundeskanzlerin Merkel setzte entgegen geltendem Recht ein bemerkenswertes Zeichen. Sie nannte die Bewältigung des Flüchtlingsansturms eine „große nationale Aufgabe“ und beteuerte: „Wir schaffen das.“ Gegen viele Bedenken durften Zehntausende Flüchtlinge aus Ungarn über Österreich nach Deutschland einreisen. Die von Deutschland bei den EU-Nachbarn eingeforderte Solidarität bei der Verteilung der Flüchtlinge auf alle EU-Staaten wurde mit Achselzucken oder kalter Ablehnung quittiert. Mittlerweile ist der millionste Flüchtling in Deutschland registriert worden. Innenpolitisch geriet Deutschland dadurch in eine Krise und die Bundeskanzlerin verbuchte erstmals während ihrer bisher 10-jährigen Amtszeit einen wachsenden Popularitätsverlust sowohl bei der Bevölkerung als auch innerparteilich. Die seither laufende Debatte wirft die Frage auf, ob Merkels „Willkommenskultur“ sie das Amt als Kanzlerin kostet. Die von einschlägigen Kreisen ausgerufene Willkommenskultur wich zunächst Ernüchterung, dann Überlastung bzw. Überforderung und dann zu Jahresbeginn durch die Vorkommnisse in der Kölner Silvesternacht einer wachsenden Ablehnung, gefördert durch die Verschleierung der Vorkommnisse im Namen der Political Correctness, die das Nennen von Dingen beim Namen verbietet, um Rechten angeblich nicht Vorschub zu leisten. Die Eiertänze von Politik und Medien bei der Darstellung der Kölner Vorkommnisse warfen ein bezeichnendes Licht auf den Zustand der sogenannten Eliten in unserem Land.

Ungeachtet der politischen Auseinandersetzungen gibt es erhebliche praktische Probleme vor allem für die Kommunen im gesamten Bundesgebiet.

Flüchtlinge müssen registriert, regional verteilt, vorübergehend bzw. dauerhaft untergebracht werden, Asylverfahren müssen anlaufen, schulpflichtige Kinder von Flüchtlingen müssen in bestehende Klassen integriert werden. Unterkünfte können nicht aus dem Boden gestampft werden. So wird der Turnhallennotstand ein

Einwohnerentwicklung der Stadt Oberhausen

2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006
211.888	210.326	210.354	211.173	211.585	212.091	213.249	215.594	216.910	218.089

► *Mehr Geburten und Zuwanderung sorgten erstmals seit Jahrzehnten für eine Bevölkerungszunahme*

teurer Dauerzustand. Ein einheitliches Gesamtkonzept liegt bis heute nicht vor, oft genug blieben die Kommunen durch die schiere Masse an Fallzahlen im Regen stehen. Dass es keine einheitlichen Personaldokumente und keine Krankenversicherungsregelungen für Flüchtlinge gibt und dass leerstehende Kasernen und Schulen gestern noch gut für Soldaten und Schüler gewesen sind, aber heute aus Brandschutzgründen nicht als Notunterkunft zur Verfügung stehen, spricht nicht für unser Verwaltungssystem. Trotzdem leisteten die Kommunen im Rahmen ihrer Möglichkeiten an der Grenze Ihrer Leistungsfähigkeit hervorragende Arbeit.

Wirtschaftlich blieb die Bundesrepublik weiterhin die Konjunkturlokomotive der EU. Eine Ursache ist der niedrige Ölpreis, durch Saudi-Arabiens Ölschwemme verursacht, einerseits um den USA mit der dort massentauglichen, aber ab einem gewissen Preisniveau unrentablen Frackingtechnologie Paroli zu bieten, andererseits, um ein Wiedererstarken des durch Aufheben der internationalen Sanktionen geläuterten und auf die internationalen Ölmärkte zurückdrängenden Erzrivalen Iran zu verhindern.

Fast unbemerkt ob der Weltlage ist nicht nur die Tatsache, dass 2015 den heißesten Sommer seit Beginn der Wetteraufzeichnung hatte, sondern auch so viel in Deutschland gestreikt wurde wie seit Jahrzehnten nicht mehr. Schätzungsweise 960.000 Arbeitstage gingen durch Streik verloren. Meistens legten zwar kleine Gruppen die Arbeit nieder. Wegen ihrer Schlüsselstellung hatte das aber trotzdem große Auswirkungen. Lokführer, Paketboten, Briefzusteller und Erzieher haben schließlich ihre Auseinandersetzungen beilegen können. Der Tarifkonflikt der Flugbegleiter und Piloten dauert noch an.

Stimmungstötend wirkte sich der VW-Skandal aus. Durch Softwaremanipulationen soll VW Abgaswerte in den USA unter die Norm gedrückt haben. Weltweit sind etwa elf Millionen Autos betroffen. Aus den USA

drohen Schadensersatzklagen in Höhe von 18 Milliarden Dollar. Den VW-Vorstand kostete der Skandal Amt und Reputation. Häppchenweise wurde bekannt, dass auch 2,4 Millionen deutsche Autos betroffen sind, nicht nur Diesel, wie ursprünglich angenommen, sondern auch Benziner. Der wirtschaftliche Schaden und der Imageverlust sind endgültig noch nicht absehbar. Keinen Imageverlust hingegen erlitt der über jeden Zweifel erhabene Weltfußballverband Fifa durch diverse Verhaftungen und Suspendierungen im Rahmen von Korruptionsvorwürfen, denn dessen Ruf war ja schon seit etlichen Jahren ruiniert, damit lebte es sich ganz ungeniert. Das eine Großveranstaltung wie die Fußball-WM 2006 für nur günstige 6,5 Mio€ zu haben ist, ist eine interessante Nebenerkenntnis der Affäre.

Der Flüchtlingsstrom übt Druck auf den Wohnungsmarkt aus.

Hunderttausende, die über eine Bleibeperspektive verfügen, werden mittelfristig die Turnhallen und Schulen verlassen und andere Quartiere beziehen, diese werden vermutlich im unteren Preissegment angesiedelt sein. Möglich ist ein Verdrängungswettbewerb zulasten anderer inländischer Interessenten. Der akute Neubaubedarf in NRW wird mit rd. 120.000 Wohnungen beziffert. Neubau ist also das Gebot der Stunde. Die öffentlichen Förderungen sind großzügig, die Zinsen im Allzeittief, was steht Investitionen in Bestand und Neubau entgegen? Es ist die Regulierungswut in technischer und mietrechtlicher Hinsicht. Nach Feststellung der eigens eingerichteten Baukostensenkungskommission sind die Baukosten in den letzten 10 Jahren um rund 45% gestiegen, nicht nur wegen allgemeiner Teuerung, sondern und vor allem wegen gestiegener energetischer Auflagen. Dabei ist mittlerweile offenkundig, dass Kosten und Nutzen solcher Standards in keinem angemessenen Verhältnis zueinander stehen. Man muss daran glauben wie an die Jungfrauengeburt.

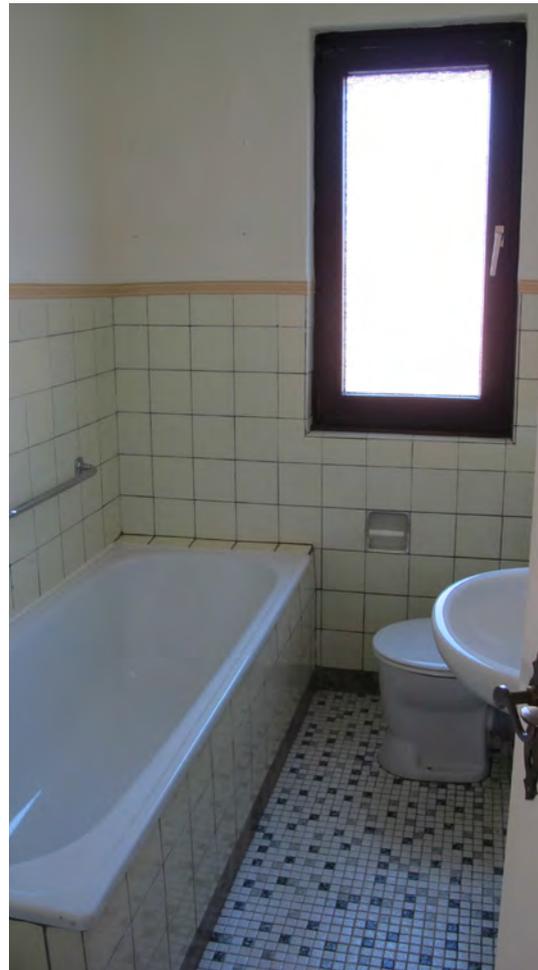
Die vage Hoffnung, dass die ENEV 2016 aufgrund der derzeitigen Situation ausgesetzt wird, starb mit dem Klimaschutzgipfel von Paris Ende 2015. Die ENEV 2016 wird nach Schätzung der Baukostensenkungskommission rund 7% Baukostensteigerung zur Folge haben. Umso unverständlicher ist der Vorstoß des Bundesjustizministeriums, durch Eingriffe in das Mietpreisrecht Modernisierungen weitgehend unwirtschaftlich zu machen. Nicht anders ist der von dort stammende Entwurf zu verstehen, den Umlagesatz für Modernisierungskosten von 11% auf 8% zu senken und zusätzlich eine Kappungsgrenze von 50% innerhalb von 8 Jahren, maximal 4 Euro, einzuführen. So verbieten sich aufwendige Maßnahmen bei Schlichtwohnungen von selbst. Nach der Mietpreisbremse folgt also die Modernisierungsbremse. Gleichzeitig sollen in die Berechnungsgrundlage für die mietspiegelrelevanten Vergleichsmieten nicht die letzten vier, sondern die letzten zehn Jahre einfließen, um den angeblichen Mietanstieg zu bremsen. Ökonomische Probleme können nicht juristisch gelöst werden. Das hat sich auch bei der

Einführung der Mietpreisbremse gezeigt, die zwischenzeitlich als wirkungslos verpufft gelten kann.

Mietrecht in Deutschland ist schon lange kein Gesetzesrecht mehr, sondern wird de facto durch höchstrichterliche Rechtsprechung fest- und ausgelegt. Besondere Flexibilität zeigt der BGH, der in den letzten Jahren des öfteren in Abkehr zu seiner bisherigen Rechtsprechung einige 180°-Kehrtwendungen vorgenommen hat.

So auch im abgelaufenen Jahr. Bei der mietvertraglichen Vereinbarung über die Größe einer Wohnung waren bisher Flächenabweichungen von +-10% tolerabel, ohne dass hieraus irgendwelche Rechte ableitbar waren. Das entsprach einer durchaus pragmatischen Regelung, wenn man sich vergegenwärtigt, dass es mehrere gängige Meßvorschriften gibt, die zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen führen können (II.BV, WoFIV, DIN277, DIN283).

In einem atypischen Fall, in dem die Wohnung 34% größer als vereinbart gewesen ist, wurde nun geregelt,



► Vergleich zwischen einem modernisierten und einem nicht modernisierten Bad



► *Sonnenkollektoren im Halturner Viertel*

dass für Mieterhöhungen stets die tatsächliche und nicht die vertraglich fixierte Wohnungsgröße anzusetzen ist. Anwendung finden wird dieses Urteil natürlich auf die typischen Fälle der geringeren Wohnfläche, der tausendmal häufiger auftritt als der umgekehrte Fall.

An dieser Stelle soll aber nicht nur Urteilsschelte betrieben werden, so hat auch in Abkehr zu seiner bisherigen Rechtsprechung der BGH entschieden, dass Betriebskostenabrechnungen nicht überfrachtet werden dürfen. Einzelne Rechenschritte zur Ermittlung der umlagefähigen Gesamtkosten in der Abrechnung brauchen künftig nicht mehr angegeben und erläutert werden. Bisher war bei Angabe von „bereinigten“ Gesamtkosten die Abrechnung aus formellen Gründen unwirksam. Es reicht aus, wenn als „Gesamtkosten“ bei den jeweiligen Betriebskostenarten die Summe der Kosten angegeben wird, die der Vermieter auf die Wohnungsmieter des Hauses umlegt. Wie die Gesamtkosten ermittelt und errechnet wurden, muss dem Mieter nicht mehr mitgeteilt oder gar erläutert werden. Hierbei geht es um Vorwegabzüge oder Aufteilungen von Kostenblöcken auf mehrere Wirtschaftseinheiten.

Ein durch die Einführung der Rauchwarnmelderpflicht häufig vorkommender Streitpunkt ist ebenfalls geklärt. Der Wohnungsnutzer muss den Einbau dulden, auch wenn er selbst bereits eigene Rauchwarnmelder eingebaut hat.

Ebenfalls durch BGH-Urteil entschieden wurde die

Einschränkung von Tabakkonsum auf Balkonen. Rauchen auf dem Balkon ist nicht länger uneingeschränkt erlaubt. Mieter, die sich durch einen auf dem Balkon rauchenden Nachbarn gestört fühlen, können für konkrete Zeitabschnitte einen Rauchstopp fordern. Die Nachfrage nach Stoppuhren für die nachbarliche soziale Kontrolle dürfte zunehmen.

Zum dritten Mal berichten wir an dieser Stelle über den Rechtsstreit zwischen einem rauchenden und treppenhausentlüftenden Rentner aus Düsseldorf und seiner Vermieterin. Zunächst hatte das Amtsgericht Düsseldorf den fristlosen Rauswurf des 77-Jährigen aus seiner Wohnung (nach 40-jähriger Vertragsdauer) verfügt, auch in zweiter Instanz verlor er. Doch der Bundesgerichtshof hob das Urteil auf und ordnete eine Neuauflage an. Nun läuft die Beweisaufnahme, die übrigen Mieter im Haus sollen zur Belästigung durch den Rauch Stellung nehmen.

Der Rentner kann also noch nicht aufatmen, ganz anders als der in der gleichen Stadt wohnende Stehpinkler, der für die Schäden am Marmorfußboden der Toiletten Schadenersatz leisten sollte, dies nun aber nach einem Urteil des LG Düsseldorf nicht muss. Urinspritzer stellen keine „schuldhafte Beschädigung“ der Mietsache dar, da es an der vorherigen Belehrung durch den Vermieter fehlte.

Ob in dieser Angelegenheit der Weg nach Karlsruhe mit Marmor gepflastert ist, kann derzeit noch nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Die Hausbewirtschaftung in Zahlen

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2015	4.596	30	970	368	36
Zugänge	-	-	-	-	-
Abgänge	1	-	-	1	-
31.12.2015	4.595	30	970*	367	36

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 320.168 m²

*einschl. Tiefgaragenplätze

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	in %
Oberhausen	2.666	1.302	3.968	86,3%
Essen	492	-	492	10,7%
Mülheim	45	-	45	1,0%
Bottrop	90	-	90	2,0%
Gesamt	3.293	1.302	4.595*	100%

* Davon für 1.060 Wohnungen (Vorjahr 1.060) Belegungsrechte durch Bergbau und Bundeseisenbahnvermögen.
Kein Wegfall der Sozialbindung im Berichtsjahr.

Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen	Anzahl	Anteil
bis 1948	630	13,7%
von 1949-1970	1.921	41,8%
von 1971- 1990	1.521	33,1%
von 1991- 2000	361	7,9%
von 2001- 2010	45	1,0%
seit 2011	117	2,5%
Gesamt	4.595	100,0

Wohnungsbestand nach Wohnfläche	Anzahl	Anteil
bis 30 m ²	16	0,3%
31-50 m ²	871	19,0%
51-70 m ²	2.309	50,3%
71-90 m ²	1.200	26,1%
über 90 m ²	199	4,3%
Gesamt	4.595	100,0%

Wohnungsbestand nach Raumanzahl	Anzahl	Anteil
1-Raumwohnungen	323	7,0%
2-Raumwohnungen	1.788	38,9%
3-Raumwohnungen	2.097	45,7%
4-Raumwohnungen	344	7,5%
5-Raumwohnungen	33	0,7%
Mehr als 5 Räume	10	0,2%
Gesamt	4.595	100,0%

(ohne Bad und Nebenräume)

Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren	Anzahl	Anteil
bis 300€	282	6,1%
über 300€ bis 400€	1.562	34,0%
über 400€ bis 500€	1.495	32,5%
über 500€ bis 550€	576	12,5%
über 550€	680	14,9%
Gesamt	4.595	100,0%

(inkl. Betriebs- und Heizkosten)

Bestandsauslastung	2015	2014	2013	2012	2011
Leerstand am 31. Dezember	98	85	127	115	134
Leerstandsquote in %	2,1	1,8	2,8	2,5	2,9
Zahl der Wohnungswechsel	374	361	414	364	446
Fluktuationsquote in %	8,1	7,8	9,0	7,9	9,7

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

Gründe für Wohnungswechsel	2015	in %	2014	in %
Umzug innerhalb der GE-WO	31	8,3%	40	11,1%
Wohnung zu klein	28	7,5%	17	4,7%
Tod des Mitglieds	41	11,0%	41	11,4%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	40	10,7%	42	11,6%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	51	13,6%	91	25,2%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	132	35,2%	74	20,5%
Wohnung zu groß	10	2,7%	10	2,8%
Eigentum	12	3,2%	11	3,0%
Zahlungsverzug	10	2,7%	12	3,3%
Finanzielle Gründe	3	0,8%	5	1,4%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	7	1,9%	14	3,9%
Fehlen von Balkon/Terrasse	3	0,8%	0	0,0%
Wohnumfeld	2	0,5%	2	0,5%
Hausordnung	4	1,1%	2	0,6%
Gesamt	374	100,0%	361	100,0%

Die Analyse zeigt, dass 21,7% der Kündigungen (Vorjahr 23%) 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 8,3% 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	2015	2014	2013	2012	2011
Fristlose Kündigungen	68	50	54	66	74
Zahl der Räumungsklagen	21	10	14	15	19
Davon vollstreckt	5	2	4	8	7

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2015 T€	%	2014 T€	%	Δ T€
Sollmieten vor Erlösschmälerung	17.652	100,0	17.418	100,0	+234
Abschreibungen	4.443	25,2	4.291	24,4	+152
Verwaltungskosten	1.920	10,9	1.937	11,1	-17
Instandhaltung	4.123	23,4	4.317	24,8	-194
Kapitalkosten/Erbbauzinsen	3.001	17,0	3.137	18,0	-136
Erlösschmälerungen	506	2,9	556	3,2	-50

Durchschnittliche Sollmiete	2015 €/m²	2014 €/m²	2013 €/m²	2012 €/m²	2011 €/m²
Im Dezember	4,81	4,74	4,68	4,64	4,60

Modernisierung und Instandhaltung

Gerade in Zeiten eines sich verstärkenden Wettbewerbes auf dem Wohnungsmarkt entscheidet neben der Lage und der Nutzungsgebühr insbesondere der bauliche Zustand, die zeitgemäße Ausstattung und das äußere Erscheinungsbild der Wohnhäuser über eine problemlose Wiedervermietung. Die GE-WO unternimmt deshalb große finanzielle Anstrengungen, um ihren Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und Wohnungen mit guter Ausstattung zur Verfügung zu stellen. Ziel der erheblichen Investitionen sind der Abbau von Leerständen und die Zufriedenheit unserer Mitglieder. Basis aller Investitionen ist ein 5-Jahresplan, der kontinuierlich überprüft und jährlich fortgeschrieben wird.

Im vergangenen Jahr betrugen die Ausgaben insgesamt:

Ausgaben	2015 in T€	2014 in T€
Modernisierung	3.253	2.684
Instandhaltung	4.123	4.317
Gesamt	7.376	7.001
entspricht	(= 23,04€/m ²)	(= 22,12€/m ²)



► Sanierung der Wohnhäuser in der Flurstraße



► Fassadenanstrich in der Schmiedstraße



An erster Stelle unserer Tätigkeiten stand die Modernisierung einzelner Wohnungen. 75 Wohnungen wurden nach Wohnungswechseln technisch auf den neuesten Stand gebracht. Im Rahmen dieser Einzelmodernisierungen 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 75 Bädern, die im Rahmen der Einzelmodernisierungen umgebaut wurden, weitere 16 Badmodernisierungen zum großen Teil im bewohnten Zustand durchgeführt.

Darüber hinaus haben wir auch in 2015 eine Vielzahl von Kleinreparaturen in unserem Wohnungsbestand durchgeführt, um den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnungen für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Die in 2013 begonnene energetische Sanierung der Wohnanlage „Hugostraße“ wurde im Jahr 2015 mit den Häusern Hugostraße 39-45 abgeschlossen. Die Sanierung umfasste im Wesentlichen die Fassaden- und Speicherbodendämmung, die Erneuerung der Fenster sowie die Sanierung der Balkone. In diesem Zuge wurde auch das Wohnumfeld erheblich verbessert.

Umfangreich energetisch saniert wurden auch die Häuser Schmiedstraße 17-21. Neben der Dämmung der Fassaden und des Speicherbodens wurden auch die Fenster und die Kellerhalsgeländer erneuert.

Auch die Sanierung der Wohnanlage „Hahnenviertel“ konnte im Jahr 2015 weiter fortgesetzt werden. An den Häusern Flurstraße 1-11 wurden die Fenster erneuert, ein Fassadenanstrich durchgeführt und der Einbau von zentralen Lüftungsanlagen in den Bädern vorgenom-

men. Im Jahr 2016 ist eine Fortführung an den Häusern Wehrstraße 90-98 geplant.

Neben den genannten Großmaßnahmen wurde auch eine Vielzahl von kleineren Einzelprojekten vorgenommen. Die Palette reicht vom Außenanstrich der Fenster in 50 Wohnhäusern über die Balkonsanierung/-anstriche an 28 Wohnhäusern bis zur farblichen Gestaltung zahlreicher Garagen. Im Zuge des Stadtteilprogramms Lirich der Stadt Oberhausen wurden die Gebäude Bebelstraße 14-20 farblich umgestaltet. Die Maßnahme wurde durch die Stadt Oberhausen gefördert. Außerdem wurden ca. 58 Treppenhäuser neu gestaltet und gestrichen. Im Zuge der Anstricharbeiten wurden in vielen Wohnhäusern Gegensprechanlagen eingebaut und Treppenhäuser mit PVC-Bodenbelag ausgestattet. Darüber hinaus wurden eine Vielzahl von Speicherböden gedämmt und Kellerausgänge saniert sowie Heizkessel erneuert. In der Waisenhausstraße 25-29 und in den Häusern Am Steinberg 26-32 wurden umfangreiche Umbaumaßnahmen durchgeführt. Hierbei wurden die Feuerlöschleitungen und die Kaltwasserleitungen in den Gebäuden auf den heutigen Stand der Technik gebracht.

Um die Attraktivität des Wohnungsangebotes dauerhaft zu sichern, setzt die GE-WO das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm in 2016 weiter fort. Inhaltliche Schwerpunkte sind u.a. wieder Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Wirtschaftsplan 2016 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 6,8 Mio. Euro eingeplant.

Die Auftragsvergabe erfolgt überwiegend an regional ansässige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, mit denen wir seit vielen Jahren partnerschaftlich zusammenarbeiten. Die GE-WO leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung der Arbeitsplätze in der Region.



► Die Vertreterversammlung fand am 17. Juni 2015 im Technologiezentrum (TZU) in Oberhausen statt

Organe der Genossenschaft

Die Vertreterversammlung der GE-WO besteht zurzeit aus 96 Mitgliedern. Die Amtsperiode der in 2015 neu gewählten Vertreter beginnt nach der Vertreterversammlung 2016. Es wurden 99 Vertreter (m/w) und 25 Ersatzvertreter für die Dauer von 5 Jahren gewählt. Die Wahlbeteiligung lag insgesamt bei 13,4%. Die Vertreterversammlung tritt einmal jährlich zusammen.

An der ordentlichen Vertreterversammlung am 17. Juni 2015 nahmen 74 von 98 stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertretern teil. In Erledigung der Regularien wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2014 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, eine Dividende von 4% beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2014 zur Kenntnis genommen.

Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich bei allen Mitgliedern der Vertreterversammlung für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit und die gute kontinuierliche und konstruktive Zusammenarbeit.



► Das Vorstandmitglied Wolfgang Hoffmann informierte die VertreterInnen über das abgelaufene Geschäftsjahr und den Jahresabschluss 2014

Vertreterversammlung

(Stand 15. Februar 2016)

Wahlbezirk I	Wahlbezirk II	Wahlbezirk III¹
Bison, Hermann	Bannert, Peter	Altenburg, Anita
Clos, Kurt	Brüninghoff, Egon	Behnert, Gerd
Herfurth, Volker	Dürr, Dieter	Berg, Gregor
Herzog, Christian	Hagenbach, Horst	Brunsbach, Hans
Jansen, Helmut	Jung, Wolfgang	Bunzel, Klaus-Jürgen
Jesner, Edgar	Kamps, Thorsten	Denne, Werner
Kleine-Breil, Andreas	Kausen, Gerd	Eickholt, Martina
Koch, Karl-Heinz	Korzeniewski, Edwin	Flader, Wilfried
Lehmann, Wilhelm	Laufkötter, Hildegard	Grabowski, Dieter
Lordick, Burkhard	Lohmar, Manfred	Heun, Uwe
Lux, Heinz-Wilhelm	Roy, Joachim	Hildebrandt, Manfred
Schlicker, Thomas	Schönfelder, Hans-Jürgen	Kemper, Ingeborg
Schuhmacher, Reinhard	Schurig, Rudolf	Kuhlmann, Hermann
Werner, Dirk	Wellhöfer, Helmut	Liedtke, Walter
		Linnhoff, Bernd
		Masuch, Manfred

Wahlbezirk III²	Wahlbezirk IV	Wahlbezirk V
Mellis, Siegfried	Albertz, Wilhelm	Busch, Dirk
Meyer, Angelika	Bartel, Detlef	Busch, Wolfgang
Nicke, Thomas	Buil, Otmar	Große, Marc
Nordmann, Thomas	Graab, Katharina	Hermeßen, Manfred
Olbers, Karl-Heinz	Herbers, Ernst-Dieter	Kohlstadt, Dirk
Preute, Doris	Herrmann, Manfred	Kohlstadt, Wolfgang
Putze, Kurt	Hickmann, Dieter	Peine, Andrea
Quoos, Harry	Kocks, Christa	Reich, Detlef
Rheinberger, Michael	Maas, Hans	Reimann-Feemer, Frank
Rosche, Johannes	Rahlf, Alexander	Scharf, Werner
Schachner, Ulrike	Rahlf, Harald	
Schlicker, Wilhelm	Rahlf, Tanja	
Schranz, Friedhelm	Schartenberg, Susanne	
Striefler, Kerstin	Scholten, Paul	
Talluto, Salvatore	Schramm, Claudia	
Thiel, Volkmar	Segerath, Karl	
Vogel, Eckhard	Talluto, Amalia	
Wagner, Silke	Thielsch, Siegfried	
Witkowski, Andreas	Wäckers, Walter	
Witkowski, Beate	Winkler, Hans	
Witkowski, Frank		
Wolter, Wolfgang		

Vertreterversammlung ab 23. Juni 2016

(Die Amtsperiode der in 2015 neu gewählten Vertreter beginnt nach Ende der Vertreterversammlung 2016)

Wahlbezirk I	Wahlbezirk II	Wahlbezirk III¹
Bison, Hermann	Andermahr, Herbert	Altenburg, Anita
Clos, Kurt	Brüninghoff, Egon	Bannert, Peter
Frensch, Udo	Dürr, Dieter	Behnert, Gerd
Herfurth, Volker	Hagenbach, Horst	Berg, Gregor
Jansen, Helmut	Jung, Wolfgang	Böhner, Marcus
Janzen, Sigrid	Kamps, Nicole	Bothen, Ralf
Kleine-Breil, Andreas	Kamps, Thorsten	Bunzel, Klaus-Jürgen
Lehmann, Wilhelm	Langer, Bernd	Denne, Heinz-Werner
Lux, Heinz-Wilhelm	Laufkötter, Hildegard	Flader, Wilfried
Meister-Spielmann, Brigitte	Lohmar, Manfred	Helbing, Dieter
Nowak, Alfred	Peine, Andrea	Heun, Uwe
Panzok, Stefan	Pip, Thomas	Kalthoff, Lena
Pflips, Stefanie	Schönfelder, Hans-Jürgen	Küster, Sabine
Schlicker, Thomas	Schurig, Rudolf	Leibold, Horst
	Striefler, Kerstin	Liedtke, Walter
	Weisser, Hans-Joachim	
	Wellhöfer, Helmut	

Wahlbezirk III²	Wahlbezirk IV¹	Wahlbezirk IV²
Mellis, Siegfried	Bartel, Detlef	Schmitz, Anja
Meyer, Angelika	Buil, Otmar	Scholten, Paul
Nottelmann, Heinrich	Graab, Katharina	Segerath, Karl-Hans
Oehlen, Jörg	Gruner, Harald	Talluto, Amalia
Schachner, Stefanie	Herrmann, Manfred	Thielsch, Siegfried
Schachner, Ulrike	Hickmann, Dieter	Wäckers, Walter
Schlicker, Wilhelm	Kocks, Christa	Winkler, Hans
Schranz, Friedhelm	Langer, Maleen	
Templin, Dietmar	Maas, Hans	
Thiel, Volkmar	Radtke, Laura	
van De Water, Hans-Josef	Rahlf, Harald Dieter	
Vogel, Eckehard	Rahlf, Tanja	
Witkowski, Beate	Schartenberg, Susanne	
Witkowski, Frank		

Wahlbezirk V

Busch, Dirk
Franke, Volker
Issel, Michaela
Klossek, Peter
Kohlstadt, Dirk
Kohlstadt, Wolfgang
Scharf, Werner
Stinnen, Iris
Struck, Klaus-Dieter

Wahlbezirk VI

Eickholt, Martina
Günther, Volker
Holl, Peter
Nicke, Thomas
Putze, Kurt
Rheinberger, Michael
Rosche, Johannes
Scherkamp, Simone
Schikorra, Sven
Wagner, Silke



► Die Genossenschaft prämiiert alljährlich die Gewinner der schönsten Balkone und Gärten

Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Elektroausbilder

Vorsitzender



Michael Kettler
Sicherheitsfachkraft

Wohnungsausschussvorsitzender



Horst Faßbender
Beamter

Stellvertr. Vorsitzender, Mitglied im Prüfungsausschuss, 1. Schriftführer



Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth
Elektrosteiger

Prüfungsausschussvorsitzender



Dr. Christof Emschermann
Facharzt für innere Medizin

Mitglied im Prüfungsausschuss, 2. Schriftführer



Markus Ullmann
Rechtsanwalt

Mitglied im Wohnungsausschuss



Dieter Forstreuter
Technischer Angestellter

Mitglied im Prüfungsausschuss



Walter Wagner
Diplom-Verwaltungswirt

Mitglied im Wohnungsausschuss



Klaus Schachner
Staatlich geprüfter Betriebswirt

Mitglied im Prüfungs- und Wohnungsausschuss

Vorstand



Wolfgang Hoffmann
Hauptamtliches
Vorstandsmitglied



Wolfgang Schumacher
Nebenamtliches
Vorstandsmitglied

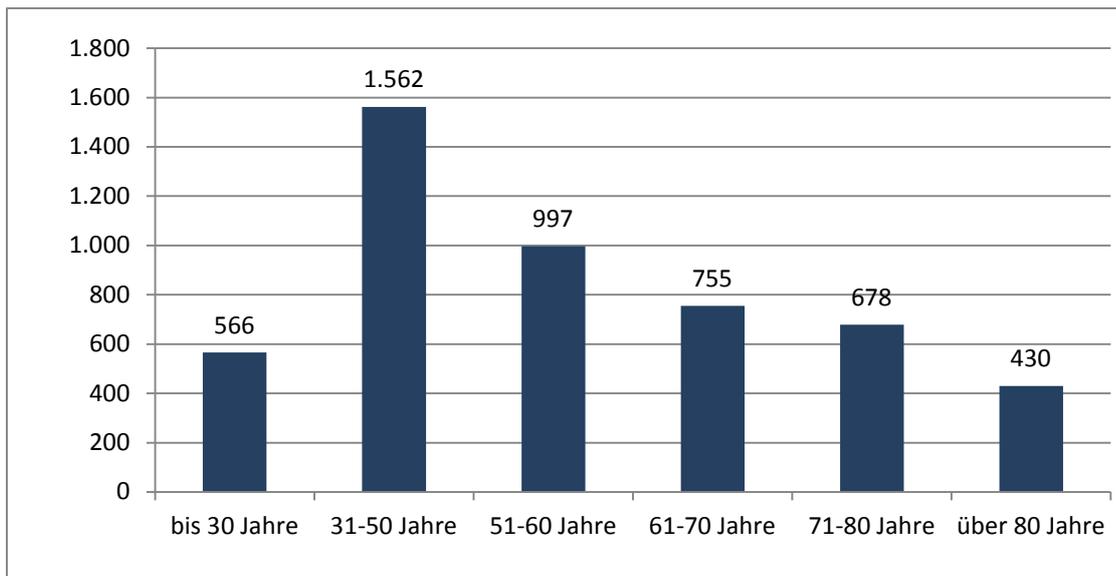


► Mitarbeiter der GE-VO beim TARGOBANK Run in Duisburg

Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2015 zählten 4.988 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 4.961).

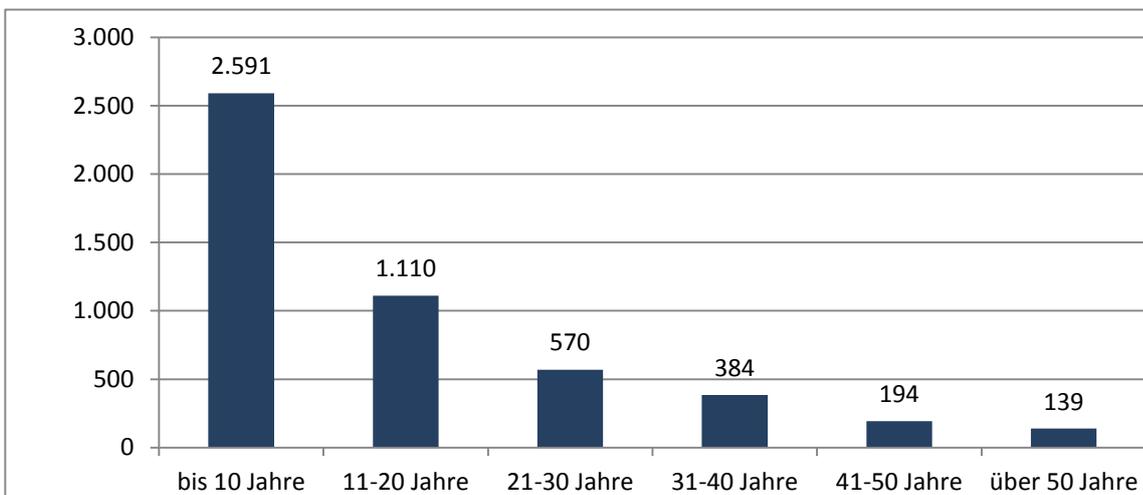
Anzahl der Altersgruppen



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





► Wolfgang Schumacher (1. links), Wolfgang Hoffmann (mitte) und Wilhelm Bauer (1. rechts) bedanken sich für langjährige Treue

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 künftig noch weiter ausgebaut werden sollen.

Ein besonderes Augenmerk richtet die Genossenschaft auf die Betreuung der älteren Mitglieder. Fester Bestandteil der Betreuung sind die von der GE-WO regelmäßig angebotenen Senioren-Nachmittage. Geladene Experten informieren zu unterschiedlichen Themen aus den Bereichen, die dazu beitragen sollen, den Senioren den Wohnalltag leichter zu machen. Ziel 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. Auch Geburtstage und Jubiläen sind Anlässe, um mit den älteren Mitgliedern in Kontakt zu treten und Hilfe anzubieten.

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 bedankten sich Vorstand und Aufsichtsrat am 28. Januar 2016 im Rahmen einer Feierstunde bei 18 Jubilaren, die der GE-WO vor 50 Jahren beigetreten sind und fünf Jubilaren, die seit 50 Jahren oder länger

in einer GE-WO Wohnung leben, für Ihre langjährige Treue. Zur Erinnerung an diesen Tag erhielten die Jubilare eine Urkunde und eine Uhr.

Die GE-WO legt großen Wert auf eine gute Kommunikation und eine aktive Betreuung der Mitglieder. Im vergangenen Jahr wurden wieder zahlreiche Mitglieder im direkten Gespräch mit unseren Mitarbeitern informiert und individuell beraten. Bei diversen Hausbesuchen wurden Problemstellungen diskutiert oder Nachbarschaftsstreitigkeiten geschlichtet.

Die zweimal pro Jahr erscheinende Mitgliederzeitschrift „GE-WO Info“ ist zu einem unverzichtbaren Kommunikationsinstrument geworden. 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 Veröffentlichungen sind jederzeit auch auf der Webseite www.ge-wo.de abrufbar.

Als weiteren Service stellt die Genossenschaft den Mitgliedern Gästewohnungen zur Verfügung. Die Gästewohnungen sind modern eingerichtet und bieten je nach Größe Platz für ein bis fünf Personen. Sie werden von den Mitgliedern gut angenommen und verzeichnen eine hohe Auslastung. In Kooperation mit der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften

Deutschland e.V stehen unseren Mitgliedern außerdem noch Gästewohnungen in vielen Regionen Deutschlands zu günstigeren Preisen zur Verfügung. Die Angebote der rund 63 Mitgliedsunternehmen stehen auf der Seite www.wohnungsbaugenossenschaften.de zur Verfügung.

„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. Die Kosten werden jährlich in den Betriebskosten abgerechnet.

Alle 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 monatlichen Kosten werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umgelegt.

Um unsere Mitglieder so gut wie möglich vor Wohnungseinbrüchen zu schützen, hat die GE-WO in Zusammenarbeit mit anderen Oberhausener Genossenschaften 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.



▶ Wolfgang Hoffmann und Wolfgang Schumacher überreichen Bernadette Berger MHA, Leiterin des Ambulanten Kinderhospizes Möwennest, einen Spendenscheck über 2.500 Euro, Foto: KKO

Personal

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

Beschäftigte am 31.12.	2015		2014	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte	26	7*	27	7*
Gewerbliche Arbeitnehmer	6	-	7	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs-, Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	48	-	48
Summe	34	55	36	55
Auszubildende	3	-	3	-
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	4	-	5	-

*die 7 Teilzeitkräfte entsprechen 4,2 (Vorjahr 4,4) Vollzeitkräften.

An den konstanten Mitarbeiterzahlen in den vergangenen Geschäftsjahren lässt sich die Zufriedenheit der Belegschaft ablesen. Auch in 2015 konnten wir mehrere 10 und 25 jährige Dienstjubiläen verzeichnen.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter betrug im Jahr 2015 46 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 14 Jahre.

Im kommenden Jahr wechseln die 4 letzten in der Freistellungsphase der Altersteilzeit befindlichen Mitarbeiter/-innen in das wohlverdiente Rentenalter.

Service und Betreuung wird bei uns weiterhin groß geschrieben. Um immer auf dem neuesten Stand zu sein, bilden sich unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmäßig weiter. Die GE-WO unterstützt dies durch begleitende Maßnahmen.

Die Beschäftigung unserer gewerblichen Mitarbeiter hat sich in der Praxis bewährt. Instandhaltungsarbeiten können so von betriebseigenem Personal durchgeführt werden.

Unsere Auszubildenden machen uns weiterhin Freude durch ihre guten Ausbildungsabschlüsse. Die GE-WO ist als Ausbildungsbetrieb weiterhin attraktiv.

Unterstützt werden wir durch die schulische Ausbildung im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ in Bochum.



► Die Auszubildenden der GE-WO, von links: Laura Steppan, Fiona Köster und Melanie Ermikeil

Um den jungen Berufseinsteigern einen guten Start zu ermöglichen, können Sie bei uns noch 6-12 Monate praktische Berufserfahrung als Sachbearbeiter sammeln. Dies hat sich bewährt, unsere „Ex-Auszubildenden“ konnten in feste Arbeitsverhältnisse weitergegeben werden.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2015 für das Geschäftsjahr 2014

„ 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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen und Gewerbeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 890 Häuser mit 4.596 Wohnungen, 31 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.374 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 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 entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht 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 2014 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.715, welcher sich aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 2.643, einem negativen Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 451 und einem negativen neutralen Ergebnis von T€ 477 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis hat die Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss in Höhe von T€ 2.667 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Fehlbetrag von T€ 24 schließt.

Am 31. Dezember 2014 waren die langfristigen Vermögenswerte bis auf T€ 3.284 durch langfristige Mittel finanziert. Dies entspricht im kurzfristigen Bereich dem Netto-Geldbedarf. Die Vermögenslage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit unter Berücksichtigung der eingeräumten Kreditlinien und der geplanten Umfinanzierungen gegeben. Nach dem Wirtschaftsplan für 2015 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.355 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.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, den 12. Juni 2015

Siegel

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

*Engbert
Wirtschaftsprüfer*

*Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer*

„

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2015 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 17.06.2015 im TZU statt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2014 notwendigen Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2014 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2015 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 2015 sowie der Lagebericht 2015 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2015 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2015 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Für die im Jahre 2015 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern recht herzlich.

Oberhausen, den 24.02.2016

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		70.711,00	118.417,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	134.355.283,86		135.658.387,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.089.152,98		3.201.570,98
Grundstücke ohne Bauten	28.239,00		16.449,88
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	149.129,00		195.378,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	124.026,16		159.974,01
Bauvorbereitungskosten	311.776,58	138.063.360,47	260.416,18
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	48.953,76		46.739,44
Anderer Finanzanlagen	8.690,09	57.643,85	8.690,09
Anlagevermögen insgesamt		138.191.715,32	139.671.775,68
Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.798.616,02		6.494.418,48
Anderer Vorräte	1.556,85	6.800.172,87	1.307,60
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	143.974,22		124.996,48
Sonstige Vermögensgegenstände	633.560,63	777.534,85	719.768,50
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.005.309,19	1.480.199,12
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		0,00	19.948,00
Bilanzsumme		146.774.732,23	148.512.413,86

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	242.837,70		339.218,40
der verbleibenden Mitglieder	5.737.556,23		5.726.763,73
aus gekündigten Geschäftsanteilen	23.780,00	6.004.173,93	24.805,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: € 6.298,04			(8.679,21)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.868.778,12		2.863.381,87
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 5.396,25			(113.381,87)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	9.773.217,10		7.733.942,04
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.039.275,06		24.050.995,22	(1.380.970,02)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.273.499,26		1.714.554,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.044.671,31	228.827,95	-1.494.351,89
Eigenkapital insgesamt	30.283.997,10		28.317.313,67
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.435.461,00		4.949.953,00
Sonstige Rückstellungen	1.055.478,51	6.490.939,51	1.275.184,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.144.584,28		81.082.377,44
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	22.941.776,43		23.944.268,48
Erhaltene Anzahlungen	8.227.598,97		8.229.123,48
Verbindlichkeiten aus Vermietung	241.650,37		211.589,50
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Lei- stungen	347.660,88		412.573,65
Sonstige Verbindlichkeiten	96.524,69	109.999.795,62	90.030,54
davon aus Steuern: € 31.024,53			(2.466,94)
Bilanzsumme	146.774.732,23		148.512.413,86

Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2015	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.636.507,29	24.902.259,83
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	304.197,54	-532.379,94
Andere aktivierte Eigenleistungen	81.118,16	143.948,91
Sonstige betriebliche Erträge	786.290,23	773.879,86
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.777.668,56	10.868.383,85
Rohergebnis	15.030.444,66	14.419.324,81
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.976.206,62	2.084.175,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	666.932,72	2.643.139,34
davon für Altersversorgung: € 234.215,59		(43.662,88)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.683.226,36	4.443.576,68
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.089.703,31	1.506.037,13
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.384,67	1.512,62
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.431,26	6.817,65
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.567.366,12	3.466.064,68
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	3.051.825,46	2.429.339,56
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20,98	19,50
Sonstige Steuern	778.305,22	714.765,54
Jahresüberschuss	2.273.499,26	1.714.554,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.044.671,31	-1.494.351,89
Bilanzgewinn	228.827,95	220.202,63

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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 2015 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 qualitätssteigerndem Charakter wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Abgänge

Die Abgänge betreffen nicht mehr verwendete Vermögensgegenstände bzw. Erstattungen der Stadt Oberhausen im Rahmen des § 8 Kommunalabgabengesetzes.

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.

Nach umfassender Modernisierung wurde bei einigen Objekten im angemessenen Rahmen die Nutzungsdauer auf 60 Jahre festgelegt. 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 Prozent abgeschrieben. Die eingebauten Rauchmelder werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände werden gemäß AfA-Nutzungstabelle abgeschrieben. In 2015 zugewandene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von € 410 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten betreffen den Neubau von 40 Wohnungen im Halterner Viertel, III. Bauabschnitt, die Überplanung des Objektes Vikariestraße und den Einbau einer Klimaanlage im Verwaltungsgebäude.

Finanzanlagen

Die Bewertung der Beteiligungen und Mitgliedschaften erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich in den Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen. 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.

Vorräte

Es handelt sich um Heizölbestände, die zu Anschaffungskosten nach Fifo-Verfahren bewertet sind.

Forderungen

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich um Beträge für Disagien, die über die jeweilige Zinsbindung abgeschrieben werden. Aufgrund von vorzeitigen Umschuldungen wurden die verbliebenen Beträge aufwandswirksam aufgelöst.

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 Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz von 3,91% (Vorjahr 4,58%) sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2% p.a. zugrunde gelegt.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Bei der Altersteilzeitrückstellung wurden die Sterbe- und Invaliditätswahrscheinlichkeitswerte unabhängig voneinander nach Richttafeln 2005 von Prof. Dr. Klaus Heubeck zu individuellen Zinssätzen berücksichtigt.

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.

c. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung**I. Bilanz****Entwicklung des Anlagevermögens**

	Anschaffungskosten €
Immaterielle Vermögensgegenstände	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	340.132,51
	340.132,51
Sachanlagen	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	243.427.574,76
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.691.009,10
Grundstücke ohne Bauten	139.528,06
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	525.473,11
Geschäftsausstattung	943.991,81
Anlagen im Bau	-
Bauvorbereitungskosten	260.416,18
	249.993.745,91
Finanzanlagen	
Sonstige Ausleihungen	46.739,44
Andere Finanzanlagen	13.002,00
	59.741,44
Anlagevermögen insgesamt	250.393.619,86

	Zugang €	Abgang €	Umbuchung €	Abschreibung € (kumulierte)	Buchwert € 31.12.2015	Abschreibung des Geschäftsjahres €
	-	-	-	269.421,51	70.711,00	47.706,00
	0,00	0,00	0,00	269.421,51	70.711,00	47.706,00
	3.105.642,73	10.751,66	-11.789,12	112.155.392,85	134.355.283,86	4.386.205,30
	-	-	-	1.601.856,12	3.089.152,98	112.418,00
	-	-	11.789,12	123.078,18	28.239,00	-
	-	-	-	-	5.752,89	-
	26.450,53	2.001,71	-	400.792,93	149.129,00	72.699,53
	28.249,68	66.260,46	-	781.954,87	124.026,16	64.197,53
	-	-	-	-	-	-
	51.360,40	-	-	-	311.776,58	-
	3.211.703,34	79.013,83	0,00	115.063.074,95	138.063.360,47	4.635.520,36
	10.000,00	7.785,68	-	-	48.953,76	-
	-	-	-	4.311,91	8.690,09	-
	10.000,00	7.785,68	0,00	4.311,91	57.643,85	0,00
	3.221.703,34	86.799,51	0,00	115.336.808,37	138.191.715,32	4.683.226,36

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 6.799 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€
Altersteilzeit	114
Verwaltungskosten u.a.	136
Prozessrisiken	806

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	2015 €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	469.892,53	481.101,42
Gesamt-betrag	469.892,53	481.101,42

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 619 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. Das Bestellportfolio für vergebene Bauaufträge ist durch Eigen- und zugesagte Fremdmittel gedeckt.

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 €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
	78.144.584,28	5.630.499,99 (4.710.794,02)	11.677.067,05	60.837.017,24	78.144.584,28	GPR
	22.941.776,43	1.037.403,88 (1.007.637,39)	4.273.796,06	17.630.576,49	22.941.776,43	GPR
	8.227.598,97	8.227.598,97 (8.229.123,48)	–	–	–	–
	241.650,37	241.650,37 (211.589,50)	–	–	–	–
	347.660,88	347.660,88 (412.573,65)	–	–	–	–
	96.524,69	48.662,03 (44.113,16)	47.862,66 (45.917,38)	–	–	–
	109.999.795,62	15.533.476,12	15.998.725,77	78.467.593,73	101.086.360,71	–
		(14.615.831,20)				

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Arbeitnehmer	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	26	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	6	-
Geringfügig Beschäftigte	-	48
Gesamt	32	55

Es bestanden drei Ausbildungsverhältnisse und vier ruhende Arbeitsverhältnisse (Passivphase Altersteilzeit). Eine unserer Auszubildenden bestand im Juni 2015 Ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2015	4.961	28.252
Zugang 2015	364	2.448
Abgang 2015	337	2.372
Ende 2015	4.988	28.328

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 10.792,50 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,
hauptamtliches Vorstandsmitglied
Wolfgang Schumacher,
nebenamtliches Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wilhelm Bauer, Vorsitzender
Horst Faßbender, stellv. Vorsitzender
Dr. Christof Emschermann
Dieter Forstreuter
Michael Kettler
Rolf-Günter Kleine-Vogelboth
Klaus Schachner
Markus Ullmann
Walter Wagner

Forderungen an Mitglieder

des Vorstandes und Aufsichtsrates

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

Oberhausen, den 30. März 2016

Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Wolfgang Schumacher

I. Wesentliche Geschäftsfelder der Genossenschaft

1. Wohnungsbewirtschaftung / Bestandsverwaltung

Die Wohnungsbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Wohnungsteilmärkte, in denen die GE-WO vertreten ist, sind grundsätzlich Mietermärkte mit Angebotsüberhängen. Seit ca. 18 Monaten beobachten wir aber eine leichte Entspannung in unserem Einzugsbereich.

Lange Verweildauern in den Wohnungen gehören der Vergangenheit an.

Im Geschäftsjahr 2015 betrug die Fluktuationsrate 8,1%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 3,2%. 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€ 54 bei 0,21% und sind somit ein 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 mittelfristig Mietenentwicklungsmöglichkeiten gesehen. Die unternehmenseigene Mietpreisfindung hängt aber auch von der Entwicklung 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, barrierefreien Genossenschaftswohnungen durch unsere Mitglieder ist – nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklung – durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet.

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

In den nächsten 3-5 Jahren sind mehrere Baumaßnahmen angedacht, teilweise soll alte Substanz abgerissen werden, um Neubau zu ermöglichen.

II. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Struktur des Jahresergebnisses	T€
Hausbewirtschaftung	3.108
Sonstiges/neutrales Ergebnis	-835
Ergebnis vor Steuern	2.273
Steuern von Einkommen und Ertrag	0
Jahresüberschuss	2.273

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2015 betrug T€ 3.487.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2016 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 1.600 gerechnet.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2015 ergaben folgendes Bild:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beinhaltet Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten von planmäßig T€ 4.443 (2014 = T€ 4.291).

Die Instandhaltungskosten einschließlich verrechneter Verwaltungskosten belaufen sich auf T€ 4.123 (2014 = T€ 4.317).

Die Kapitalkosten betragen T€ 3.001 (2014 = T€ 3.137).

Im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit sind Eigenleistungen in Höhe von T€ 81 aktiviert worden.

Das sonstige/ neutrale Ergebnis beläuft sich auf -T€ 835 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge zusammen.

Langfristiger Bereich	T€
Vermögenswerte	138.663
Kapitaldeckung	134.393
	-4.270

Kurzfristiger Bereich	T€
Liquide Mittel und kurzfristige Forderungen	8.112
Kurzfristige Verpflichtungen	12.382

Liquiditätsbedarf	-4.270
--------------------------	---------------

Die Veränderung der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist auf -mittelfristige- Umstrukturierungsmaßnahmen im Darlehensportfolio zurückzuführen.

Abschlusszahlen	2015 T€	2014 T€	Veränderungen T€
1. Bilanzsumme	146.775	148.512	-1.737
2. Summe der Erträge	25.813	25.296	517
3. Summe der Aufwendungen	23.540	23.581	-41
4. Jahresergebnis	2.273	1.714	559
5. Bilanzgewinn	229	220	9

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 20,3% (2014 = 18,7%)

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

Kapitalflussrechnung	2015 T€	Vorjahr T€	Differenz T€
Jahresergebnis	2.274	1.714	560
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	4.683	4.444	239
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	258	-244	502
nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-81	-144	63
Cash-Flow	7.134	5.770	1.364
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	7	623	-616
Verluste aus dem Abgang von Anlagevermögen	11	-17	28
Ab-/ Zunahme sonstiger Aktiva	-217	548	-765
Abnahme sonstiger Passiva	-2.125	-4.126	2.001
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.810	2.798	2.012
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-3.142	-5.533	2.391
Veränderungen der Finanzanlagen	8	19	-11
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-3.134	-5.514	2.380
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0	7.160	-7.160
Einzahlungen aus der Valutierung von Zwischenfinanzierungsmitteln	2.000	1.500	500
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-3.647	-3.937	290
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-295	-1.828	1.533
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	11	211	-200
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-220	-210	-10
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.151	2.896	-5.047
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-475	199	-674
Finanzmittelbestand am 1.1.	1.481	1.282	199
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.006	1.481	-475

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	T€
Zugänge	3.212
Abgänge	-79
Abschreibungen	-4.683
Verminderung (Saldo)	-1.550

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.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 228.827,95 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2015 auszuschütten.

III. Nachtragsbericht

In 2016 gehen 131 Wohnungen und 23 Garagen durch Verkauf ab. Die Sollmieten betragen T€ 438.

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung sind nach dem Schluss des Geschäftsjahres nicht eingetreten.

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 organisatorischer 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 Förderungsmanagement minimieren, um für unsere Mitglieder Wertschöpfung zu betreiben.

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens langfristigen Fremdmitteln handelt es sich grundsätzlich um langfristige Annuitätsdarlehen mit Zinsbindungsfristen von bis zu 15 Jahren.

Aufgrund steigender Tilgungsanteile und durch den frühzeitigen Abschluss von Forward-Darlehen zur Sicherung günstiger Finanzierungskonditionen 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.

Für die Genossenschaft sind – aufgrund der vorgenannten Ausführungen – keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein werden oder die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten. Die GE-WO wird auch zukünftig den erfolgreichen Weg der letzten Jahre fortsetzen.

Oberhausen, den 30. März 2016

Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Wolfgang Schumacher



Gemeinnütziger Wohnungsbau eG

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

www.ge-wo.de

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

Wolfgang Hoffmann und
Wolfgang Schumacher

Umsetzung:

GE-WO Gemeinnütziger Wohnungsbau eG

Druck:

Lebenshilfe Werkstätten Oberhausen gGmbH





GEWO 

GE-WO
Gemeinnütziger Wohnungsbau eG
Bergstraße 40-42
46117 Oberhausen
Telefon 02 08 / 89 93-0
Telefax 02 08 / 89 93-280
info@ge-wo.de

www.ge-wo.de