

***Da pass' ich rein.***

*Die GE-WO. Besser wohnen<sup>eG</sup>.*



*Geschäftsbericht 2016*

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



<b>Geschäftsbericht 2016</b>	<b>Seite</b>
Geschäftsverlauf 2016	5
Bauunterhaltung/ Neubautätigkeit	14
Organisation	18
Bericht über die gesetzliche Prüfung	26
Bericht des Aufsichtsrates	27

#### **Jahresabschluss 2016**

Bilanz	28
Gewinn- und Verlustrechnung	30
Anhang	31
Lagebericht 2016 gemäß §289 HGB	39

## Die GE-WO im 5-Jahresvergleich

	2016	2015	2014	2013	2012
Bilanzsumme (T€)	151.148	146.775	148.512	147.649	147.524
Eigenkapitalquote (%)	22,7	20,3	18,7	17,6	16,9
Sollmieten (T€)	17.545	17.652	17.418	17.170	17.026
Zahl der Wohnungen	4.457	4.595	4.596	4.601	4.618
<b>Bauunterhaltung</b>					
Neubautätigkeit (T€)	56	58	110	372	1.250
Instandhaltung (T€)	4.018	4.123	4.317	4.611	6.448
Modernisierung (T€)	3.157	3.253	2.684	2.822	2.486

## Wichtige Preisindizes

	2016	2015	2014	2013	2012
Baupreisindex Neubau MFH*	113,4	111,1	109,4	107,5	105,4
Baupreisindex Instandhaltung MFH*	116,8	114,4	111,5	109,0	106,1
Baukostenindex Instandhaltung Wohnung	112,8	110,0	107,8	109,4	103,6
Verbraucherpreise Gesamtindex	107,4	106,9	106,6	105,7	104,1
Preisindex Wohnungsmiete Strom/Gas/Wasser	107,9	108,0	108,4	107,5	105,4
Nettokaltmietenindex (NRW)	108,9	107,5	106,6	103,8	102,5
Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft Gr. III	115,8	113,1	110,5	107,8	104,2

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



- ▶ Um unseren Service und unsere Flexibilität auch weiterhin zu gewährleisten, hat die GE-WO im Berichtsjahr fünf neue Fahrzeuge angeschafft

## Rahmenbedingungen

Terror, Twitter, Krisen, Brexit

2016 war ein Jahr, das bei der Betrachtung im Nachhinein kein gutes zu nennen ist. Die Anzahl der weltweiten Krisenherde ist so hoch, dass gar nicht alle genannt werden können.

Das Attentat auf den Berliner Weihnachtsmarkt mit einem Sattelschlepper, dessen Fahrer zuvor ermordet wurde, ist der traurige Höhepunkt des islamischen Terrors in Deutschland im vergangenen Jahr. Zwölf Menschen sterben, mehr als 50 werden verletzt. Der Attentäter flieht und wird in Italien bei einer Polizeikontrolle erschossen. In Deutschland wird in den ersten Tagen nach der Tat, um die Persönlichkeitsrechte des (mutmaßlichen) Mörders zu wahren, mit einem verpixelten Foto nach diesem gefahndet.

Mindestens fünfmal hat der islamische Terror in Deutschland zugeschlagen: in Hannover, Essen, Würzburg und Ansbach. Die jüngste Täterin, die in Hannover einen Polizisten lebensgefährlich verletzt hat, ist erst 15 Jahre alt. Die Bombenleger von Essen sind gerade mal ein Jahr älter. Der Angreifer im Regionalzug von Würzburg, der fünf Fahrgäste mit einer Axt verletzte, ist gleichfalls noch nicht volljährig. Vor einem Weinlokal in Ansbach sprengte sich ein Selbstmordattentäter in die Luft und verletzte 15 Menschen schwer.

Föderalistische Strukturen im Bereich der inneren Sicherheit und überzogene Datenschutzbestimmungen

für den Umgang unter Behörden haben anscheinend verhindert, dass frühzeitig im Rahmen von Früherkennungsmaßnahmen vorliegenden Hinweisen konsequent nachgegangen werden konnte. Im Schatten von Anschlägen und Pannen gehen Fahndungserfolge unter, wie der verhinderte Bombenanschlag auf einen Berliner Flughafen.

Unser südosteuropäischer NATO-Partner Türkei gab und gibt Anlass zur Sorge. Das Land ist aus den Fugen geraten und versinkt in einer Spirale der Gewalt. Der Böhmermann-Streit um ein lyrisch wenig inhaltvolles Gedicht, die Bundestagsresolution zum Völkermord an den Armeniern, der Aufbau der Autokratie des Kalifen vom Bosphorus, der gescheiterte Militärputsch gegen den Kalifen, Massenverhaftungen, Säuberungsaktionen in Verwaltung und Armee, Einschränkungen der Presse- und Meinungsfreiheit, eine endlose Kette von Bombenanschlägen, massive Angriffe gegen Deutschland und EU zeigen, dass dieses Land nicht zu Europa gehört. Gleichwohl ist man anscheinend auf diesen schwierigen „Partner“ angewiesen, denn wie sonst sollte die Flüchtlingskrise bewältigt werden und vor allem, wie soll verhindert werden, dass noch mehr Flüchtlinge kommen? Daher ist der Flüchtlingsdeal mit der Türkei ein wichtiges Projekt für die Bundeskanzlerin, denn sie braucht für Ihre Politik sinkende Ankunfts-

zahlen. Ansatzweise geht das Kalkül auf: Seitdem die Türkei ihre Grenzen strenger bewacht, kommen kaum mehr Flüchtlinge nach Griechenland und in die Europäische Union. Zuvor war die sogenannte Westbalkanroute dicht gemacht worden.

Freiwillig nicht mehr zu Europa gehören will künftig Großbritannien. Das Land ist schlafwandlerisch durch Vabanque-Spiel des britischen Premierministers ohne Not per Volksabstimmung in die Scheidung des Jahres gestolpert und will aus der EU austreten. Die Nachteile abgeben, die Vorteile des Binnenmarktes behalten ist die gegenwärtige Strategie der Brexit-Befürworter, die allerdings überrascht vom Votum diffus und ohne Plan agieren.

In Europa scheint der Wunsch nach (euro-bzw. europakritischen) starken Männern oder Frauen zuzunehmen, wie die Prognosen für die bevorstehenden Wahlen in Frankreich voraussagen. Auch von dort droht der EU Gefahr.

Die US-Amerikaner haben sich auf ihre Art bei den Präsidentschaftswahlen ebenfalls mit Donald Trump für einen starken blonden Mann entschieden, der durch einen ungewöhnlichen Regierungs- und Kommunikationsstil auffällt. Er ist der erste Politiker seit sechzig Jahren, der die Absicht hat, eine Mauer zu errichten, und dies per Twitter auch noch offen zugibt. Wann der Bau des anti-mexikanischen Schutzwalls in Gang kommt, ist wegen der fehlenden Kostenübernahmebereitschaft Mexikos noch offen.

---

### Der europäische Trend zu starken Männern und Frauen ist auch nach Deutschland geschwappt.

---

2016 war das Jahr der Alternative für Deutschland (AfD) mit mehr Höhen als Tiefen. Ihr Markenzeichen ist Agitation gegen Flüchtlinge und gegen Bundeskanzlerin Merkel, was bei vielen Wählern verfiel. Am Ende des Jahres sitzt die Anti-Merkel-Partei in 10 von 16 Landtagen, teilweise mit zweistelligen Ergebnissen. Möglicherweise zieht sie in den nächsten Bundestag ein, wenn sich die verschiedenen Flügel dieser neuen Partei vorher nicht gegenseitig zerfleischen und die Partei spalten. Die Partei profitiert vom Versagen der sogenannten Eliten, die vielen Menschen das Gefühl geben, nicht mehr gehört zu werden. Diese geben

der AfD als Protestwähler enormen Auftrieb. Die etablierten Parteien brauchen daher eine Strategie mit der AfD umzugehen. Sollte die Partei in den Bundestag einziehen, werden Koalitionen und damit Mehrheitsbildungen schwierig, da niemand mit der AfD zusammenarbeiten will. Der Partei würde eine solche Opferrolle weiter nutzen.

---

### Trotz aller schlechter Stimmung war 2016 in wirtschaftlicher Hinsicht ein gutes Jahr.

---

Zunehmende Vollbeschäftigung, Löhne, die stärker als die Preise stiegen, auch im Bereich der angelernten Arbeitsverhältnisse (also ein reales Plus in der Lohnlöhntüte), sorgen für ökonomische Stabilität. Die weltweit aufkommenden Abschottungstendenzen aus der Mottekiste des Protektionismus können aber mittelfristig diese Entwicklung für die auf Exporte angewiesene Wirtschaft gefährden. Nach wie vor sind die Zinsen in Europa niedrig mit derzeit leichten Erhöhungstendenzen, für Investoren gut, für Sparer schlecht. Aber an die schleichende Enteignung von Sparguthaben jeder Art hat sich der Normalverbraucher bereits gewöhnt.

Nach wie vor schwelt die Schuldenkrise in Griechenland, Italien und anderen Ländern vor sich hin, wann der Flächenbrand ausbricht, wird sich zeigen, wenn Griechenland Mitte 2017 Schulden zurückzahlen muss. Ob es das tut bzw. tun kann, ist mehr als fraglich.

Geschichte kann auch sehr leise geschrieben werden, wie ein Gesetz zeigt, das am 15. Dezember 2016 verabschiedet wurde und regelt, wer wieviel für den Atomausstieg zahlen muss. Damit wird quasi ein Schlusstrich unter die zivile Nutzung der Kernenergie gezogen.

Wie nicht anders zu erwarten war, wird der Steuerzahler für einen Großteil der Kosten aufkommen, da die früheren Gewinne aus dem Betrieb der Atomkraftwerke schon lange verfrühstückt worden sind. Der Bund nimmt den vier betroffenen Stromkonzernen die Verantwortung für die Atomüll-Endlagerung ab. Dafür müssen sie gut 23 Milliarden Euro an einen Staatsfonds überweisen. Für Stilllegung und Abriss bleiben die Unternehmen verantwortlich. Wo die Endlagerung stattfindet, steht aber nicht in dem Gesetz.

Das, womit niemand mehr gerechnet hat, ist 2016 eingetreten und hat Baugeschichte geschrieben. Die Elb-

philharmonie in Hamburg wurde nach nur 10 Jahren Bauzeit für unter eine Milliarde Euro fertiggestellt. Die Qualitäten als akustisches Nutzobjekt sollen ganz passabel sein. Der Erfolg der „Elphi“ lässt für ein anderes namhaftes Bauprojekt, den Flughafen „Berlin International“, das Beste hoffen und wird zeigen, dass das Land der Ingenieure und Konstrukteure doch noch große Dinge bauen kann und, aufgrund einer zunehmenden Nachfrage, auch bauen muss.

Damit ist der Bogen zum Wohnungsmarkt geschlagen. Die Wohnungswirtschaft hat eine Mission zu erfüllen: Das ewige Geheimnis zu lüften, wie möglichst preisgünstiger Wohnraum in hohen Mengen, energieeffizient, behinderten- und seniorengerecht, gebaut werden kann, am besten in innovativer, serieller Bauweise mit nachhaltiger Wirkung durch Gründächer für das nächste Jahrhundert und ohne irgendwelche Gruppen von Wutbürgern zu mobilisieren. Treffen der kann die Kluft zwischen Wunsch und Wirklichkeit nicht umrissen werden. Vor allem Wutbürger hat der NRW-Bauminister Groschek in einer bemerkenswerten Rede über zunehmende Verhinderungsmacht von Bürgerinitiativen verantwortlich gemacht für jahrelange Verzögerungen von dringend erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen. Vorfahrt für Baukräne sei das Gebot der Stunde. Verantwortlich sei der Zeitgeist einer durchgrünter Gesellschaft, der eine Vielzahl von naturschutz- und nachbarrechtlichen Hürden bei wichtigen Bauvorhaben dagegenstellt. Es bedarf eines Bündnisses

für vorrangige Infrastruktur. Der Minister hat gut gesprochen, aber auch treffend erkannt, dass sich leider zu viele Vorrüheständler im Schaukelstuhl befinden, die nur ihre Ruhe haben, ihren Nachmittagskaffee trinken und dabei den Gemeinwohlaspekt von Baumaßnahmen nicht erkennen wollen.

An dieser Stelle wurde bereits in Vorjahren mehrfach über die Unmöglichkeit des wohnungswirtschaftlichen Multispagates lang und breit berichtet. Die Schere zwischen steigenden regulierungsbedingten Baukosten und stagnierenden bis moderat steigenden Mieten öffnet sich in unserer Region immer weiter. Für das Geld, für das man im Jahr 2000 (inflationbereinigt) noch 10 Wohnungen bauen konnte, können derzeit nur noch 7,8 Wohnungen errichtet werden. Die neue Landesbauordnung NRW tritt 2017 in Kraft, auch sie wird durch steigende Auflagen gerade in puncto Barrierefreiheit und Rollstuhlgerechtigkeit nicht für sinkende Baukosten sorgen.

Bemerkenswert in der neuen LBO ist die Aufgabe der bislang landesweit einheitlich geltenden Stellplatzverpflichtung. Die Kommunen sollen dies eigenverantwortlich und quartierbezogen regeln dürfen. Die lokale Kenntnis vor Ort soll Bedarfe besser einschätzen können. Ob soviel Freiheit wohl gut tut? Werden die finanziellen Ablösebeträge für Stellplätze tendenziell eher sinken oder eher steigen? Die Zukunft wird es zeigen.



► Hingucker: Die neuen Fahrzeuge mit Skyline und Logo unserer Genossenschaft



► Neugestaltung der Häuser Odenwaldstr. 13-15 mit Edelkratzputz und Klinkerflächen

Erstaunlich für einen Gesetzgeber: Wohnhäuser, die vor dem Jahr 1960 ohne Baugenehmigung errichtet worden sind, können von den Bauaufsichtsbehörden in Einzelfällen unter bestimmten Voraussetzungen geduldet werden. Damit soll Unsicherheiten mit der Behandlung von „Altfällen“ (Schwarzbauten) beseitigt werden. Es scheint sich also um ein Massenproblem zu handeln.

Politik hat eine unangenehme Eigenschaft, nämlich aus Aktionismus einmal eingeschlagene Irrwege nicht als solche zu erkennen, sondern konsequent weiter zu beschreiten und auszubauen.

Die Mietpreisbremse ist ein gutes Beispiel dafür. Als Instrument zur Marktpreisbekämpfung absolut wirkungslos, ist beabsichtigt, sie noch weiter auszubauen anstatt sie wieder abzuschaffen, obwohl sich fast alle einig darüber sind, dass die Mietpreisbremse gescheitert ist. Dennoch steht im geplanten 2. Mietrechtsänderungsgesetz nichts von der Abschaffung der Mietpreisbremse, ganz im Gegenteil: Geplant sind Verschärfungen zulasten des Vermieters, z.B. wenn es um die Rückzahlung bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse geht. In Oberhausen sorgt schon die Marktlage dafür, dass wir für niemanden mietpreisbremsen müssen. Aus Erfahrung ist aber nicht damit zu rechnen, dass sich vor den bevorstehenden Landtags- und Bundestagswahlen diesbezüglich etwas tut. Möglicherweise werden die Karten neu gemischt.

Ein weiteres Gespenst scheint von den Toten wieder auferstanden zu sein: Die Wohnungsgemeinnützigkeit (\*1940 - †1989) spukt in unterschiedlichen Versionen in den Köpfen einiger politisch engagierter Phantasten herum.

Es wird verkannt, dass Wohnungsunternehmen keine Bedarfsdeckungseinrichtungen sondern Unternehmen sind, die in unserer Region in hartem Wettbewerb miteinander stehen. Das Problem Wohnungen zu errichten, kann nicht durch die Organisationsform der Wohnungswirtschaft gelöst werden.

---

### Regulierung ist in Deutschland das Problem und nicht die Lösung.

---

An dieser Stelle wird traditionell über die höchstgerichtliche Rechtsprechung des BGH berichtet, die für engagierte Wohnungswirtschaftler einen ewigen Quell der Freude darstellt. Im vergangenen Jahr hat es keine spektakulären Urteile gegeben, die alles auf den Kopf stellen. Über die erleichterten Anforderungen an Betriebskostenabrechnungen in puncto Vorwegabzug haben wir bereits berichtet. Interessanterweise hat unsere Genossenschaft ein genau ins Schema passendes Verfahren einige Tage nach diesem BGH-Urteil vor dem Amtsgericht Oberhausen verloren. So brutal können Stichtage wirken!

Geringfügige Erleichterungen, die in unserer Organisation des Mahn- und Klagewesens aber keine Rolle spielen, gibt es beim zeitlichen Zusammenhang von Zahlungsverzug und fristloser Kündigung. Höchststrich-

terlich wurde entschieden, dass es keine angemessene Frist einzuhalten gibt, innerhalb derer eine Kündigung wegen Zahlungsverzuges zu erfolgen hat. Ein Vermieter kann auch noch nach mehr als sieben Monaten, nachdem er von den aufgelaufenen Mietrückständen und damit von dem Kündigungsgrund erfahren hat, fristlos kündigen. Die GE-WO wartet traditionell keine sieben Monate, bevor sie bei Zahlungsverzug tätig wird.

Was aber durchaus öfter geschehen könnte, und daher als ärgerlich einzustufen ist, sind Polizeieinsätze und deren Folgen. „Ein Vermieter kann von seinem Mieter keinen Schadensersatz verlangen, wenn im Rahmen eines Polizeieinsatzes Wohnungsschäden entstanden sind.“

Im verhandelten Fall wurde bei einer Wohnungsdurchsuchung durch die Polizei die Eingangstür einer

Wohnung beschädigt. Für die entstandenen Reparaturkosten forderte der Vermieter von seinem Mieter Schadensersatz. Zu Unrecht, wie der Bundesgerichtshof jetzt feststellte. Auch wenn bei der Wohnungsdurchsuchung 26 Gramm Marihuana gefunden wurden und der Mieter wegen unerlaubten Erwerbs von Betäubungsmitteln zu einer dreimonatigen Freiheitsstrafe verurteilt wurde, haftet er nicht für Wohnungsschäden, die durch den Polizeieinsatz verursacht wurden. Zwischen der festgestellten Pflichtverletzung des Mieters – dem Besitz von Marihuana – und dem bei der Durchsuchung entstandenen Schaden – der kaputten Wohnungstür – gebe es keinen Kausalzusammenhang. Man möge sich doch bitte bei der Polizei bzw. beim Land als Träger der Polizei schadlos halten. Vielleicht verfügt das Innenministerium über ein entsprechendes Budget.

## Einwohnerentwicklung der Stadt Oberhausen

2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007
212.640	211.888	210.326	210.354	211.173	211.585	212.091	213.249	215.594	216.910

► Mehr Geburten und Zuwanderung sorgen seit zwei Jahren für eine Bevölkerungszunahme

## Die Hausbewirtschaftung in Zahlen

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2016	4.595	30	970	367	36
Zugänge	-	-	-	8	-
Abgänge	138	-	23	-	-
<b>31.12.2016</b>	<b>4.457</b>	<b>30</b>	<b>947*</b>	<b>375</b>	<b>36</b>

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 312.134 m<sup>2</sup>

\*einschl. Tiefgaragenplätze

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- ▶ Verkauf der Objekte Tannenbergr. 59-63, Wannestr. 53-69, Vestische Str. 191-193, Concordiastr. 93, Sedanstr. 87 in Oberhausen sowie Kaulbachstr. 17-21 und Gebhardtstr. 32-34 in Essen. Im Zuge der Verkaufsmaßnahme wurden auch 23 Garagen veräußert
- ▶ Abgang von 7 Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen
- ▶ Schaffung von 8 Stellplätzen im Bereich Jakob-Plum-Straße

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	in %
Oberhausen	2.574	1.294	3.868	86,8%
Essen	454	-	454	10,2%
Mülheim	45	-	45	1,0%
Bottrop	90	-	90	2,0%
<b>Gesamt</b>	<b>3.163</b>	<b>1.294</b>	<b>4.457*</b>	<b>100%</b>

\* 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	598	13,4%
von 1949-1970	1.823	40,9%
von 1971- 1990	1.513	34,0%
von 1991- 2000	361	8,1%
von 2001- 2010	45	1,0%
seit 2011	117	2,6%
<b>Gesamt</b>	<b>4.457</b>	<b>100,0</b>

<b>Wohnungsbestand nach Wohnfläche</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
bis 30 m <sup>2</sup>	15	0,3%
31-50 m <sup>2</sup>	805	18,0%
51-70 m <sup>2</sup>	2.280	51,2%
71-90 m <sup>2</sup>	1.157	26,0%
über 90 m <sup>2</sup>	200	4,5%
<b>Gesamt</b>	<b>4.457</b>	<b>100,0%</b>

<b>Wohnungsbestand nach Raumanzahl</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
1-Raumwohnungen	323	7,3%
2-Raumwohnungen	1.769	39,7%
3-Raumwohnungen	2.030	45,5%
4-Raumwohnungen	293	6,6%
5-Raumwohnungen	31	0,7%
Mehr als 5 Räume	11	0,2%
<b>Gesamt</b>	<b>4.457</b>	<b>100,0%</b>

*(ohne Bad und Nebenräume)*

<b>Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
bis 300€	266	6,0%
über 300€ bis 400€	1.501	33,7%
über 400€ bis 500€	1.466	32,9%
über 500€ bis 550€	563	12,6%
über 550€	661	14,8%
<b>Gesamt</b>	<b>4.457</b>	<b>100,0%</b>

*(inkl. Betriebs- und Heizkosten)*

<b>Bestandsauslastung</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Leerstand am 31. Dezember	90	98	85	127	115
Leerstandsquote in %	2,0	2,1	1,8	2,8	2,5
Zahl der Wohnungswechsel	396	374	361	414	364
Fluktuationsquote in %	8,9	8,1	7,8	9,0	7,9

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

<b>Gründe für Wohnungswechsel</b>	<b>2016</b>	<b>in %</b>	<b>2015</b>	<b>in %</b>
Umzug innerhalb der GE-WO	42	10,6%	31	8,3%
Wohnung zu klein	25	6,3%	28	7,5%
Tod des Mitglieds	48	12,1%	41	11,0%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	34	8,6%	40	10,7%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	97	24,5%	51	13,6%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	104	26,3%	132	35,2%
Wohnung zu groß	10	2,5%	10	2,7%
Eigentum	4	1,0%	12	3,2%
Zahlungsverzug	10	2,5%	10	2,7%
Finanzielle Gründe	5	1,3%	3	0,8%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	9	2,3%	7	1,9%
Fehlen von Balkon/Terrasse	0	0,0%	3	0,8%
Wohnumfeld	3	0,7%	2	0,5%
Hausordnung	5	1,3%	4	1,1%
<b>Gesamt</b>	<b>396</b>	<b>100,0%</b>	<b>374</b>	<b>100,0%</b>

Die Analyse zeigt, dass 20,7% der Kündigungen (Vorjahr 21,7%) 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 10,6% der Mitglieder innerhalb des Bestandes der GE-WO um. Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mitglieder die Ge-

<b>Mahn- und Klagewesen</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Fristlose Kündigungen	57	68	50	54	66
Zahl der Räumungsklagen	7	21	10	14	15
Davon vollstreckt	3	5	2	4	8

<b>Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete</b>	<b>2016 T€</b>	<b>%</b>	<b>2015 T€</b>	<b>%</b>	<b>Δ T€</b>
Sollmieten vor Erlösschmälerung	17.545	100,0	17.652	100,0	-107
Abschreibungen	4.589	26,2	4.443	25,2	146
Verwaltungskosten	1.850	10,5	1.920	10,9	-70
Instandhaltung	4.018	22,9	4.123	23,4	-105
Kapitalkosten/Erbbauzinsen	2.674	15,2	3.001	17,0	-327
Erlösschmälerungen	533	3,0	506	2,9	27

<b>Durchschnittliche Sollmiete</b>	<b>2016 €/m²</b>	<b>2015 €/m²</b>	<b>2014 €/m²</b>	<b>2013 €/m²</b>	<b>2012 €/m²</b>
Im Dezember	4,92	4,81	4,74	4,68	4,64

## Modernisierung und Instandhaltung

Der Klimawandel und die globale Erwärmung sind große Herausforderungen, denen sich die Menschheit derzeit stellen muss. Auch die GE-WO leistet ihren Beitrag zum Klimaschutz und hat in diesem Jahr wieder erhebliche Mittel in die Instandsetzung und Modernisierung ihrer Wohnhäuser investiert.

In den Häusern Langenbeckstr. 40-48 in 45130 Essen wurden die vorhandenen Wärmespeicher, Gasetagenheizungen und Gaskombithermen ausgebaut und die Objekte an die Fernwärmeversorgung angebunden. Mit dem Anschluss an das Fernwärmenetz bietet die

GE-WO den Mitgliedern nun eine umweltschonende Wärmeversorgung, die technisch auf dem neuesten Stand ist.

Umfangreich energetisch saniert wurden auch die Häuser Odenwaldstr. 13 – 15 in Oberhausen. Die Wohnhäuser erhielten neue Kunststoffenster mit hochdämmender Isolierverglasung sowie eine Speicherbodendämmung. Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem warm eingepackt. Im Zuge der Maßnahme wurde die Fassade mit Edelkratzputz und Klinkerflächen farblich gestaltet.



► Energetische Sanierung der Wohnhäuser Odenwaldstr. 13-15

Auch die Sanierung der Wohnanlage „Hahnenviertel“ konnte in diesem Jahr weiter fortgesetzt werden. An den Häusern Eichstr. 87-89, Hahnenstr. 28-30 und Wehrstr. 90-98 wurden die Fenster erneuert, ein Fassadenanstrich durchgeführt und der Einbau von zentralen Lüftungsanlagen in den innenliegenden Bädern vorgenommen.

Die Sanierung des „Hahnenviertels“ wird in diesem und im kommenden Jahr weiter fortgeführt.



► *Farbliche Neugestaltung der Wohnhäuser Eichstr. 87-89*



► *Auch die Häuser Wehrstr. 90-98 erstrahlen in neuem Glanz*

Zusätzlich haben wir an vielen Wohnhäusern kleinere Maßnahmen durchgeführt.

Die Palette reicht vom Außenanstrich der Fenster in 6 Wohnhäusern über den Anstrich des Sockel- und Eingangsbereichs in 9 Wohnhäusern bis zur farblichen Gestaltung von 20 Garagen. Außerdem wurden ca. 56 Treppenhäuser neu gestaltet und gestrichen. Im Zuge der Anstricharbeiten wurden in vielen Wohnhäusern Gegensprechanlagen zur Verbesserung der Sicherheit installiert und Treppenhäuser mit PVC-Bodenbelag ausgestattet. Zudem wurden in 9 Objekten sowohl die Haustüren als auch teilweise die Treppenhausfenster erneuert. Die Mieter der Wohnhäuser Elpenbachstr. 164-180 konnten sich über neue Balkonbrüstungen freuen. Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr eine Vielzahl von Kleinreparaturen aller Art durchgeführt, um den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnungen für unsere Mitglieder zu gewährleisten.



► Erneuerung der Balkonbrüstungen an den Häusern Elpenbachstr. 164-180

Mit an erster Stelle unserer Tätigkeiten stand jedoch die Modernisierung einzelner Wohnungen. 72 Wohnungen wurden nach Wohnungswechseln technisch auf den neuesten Stand gebracht. Je nach Alter und Zustand der Wohnungen wurden neben den erforderlichen Schönheitsreparaturen wertverbessernde Maßnahmen wie Bäder- und Küchenerneuerungen vorgenommen, Grundrisse angepasst sowie Elektroinstallationen, Zimmertüren und Oberböden erneuert. Auch der weiterhin großen Nachfrage unserer Mitglieder nach modernen Badausstattungen sind wir, soweit technisch und finanziell realisierbar, wieder nachgekommen. So wurden zusätzlich zu den Bädern, die im Rahmen der Einzelmodernisierungen umgebaut wurden, weitere 12 Badmodernisierungen zum großen Teil im bewohnten Zustand durchgeführt. Um auch der Nachfrage nach größeren Wohneinheiten gerecht zu werden, haben wir im Berichtsjahr sieben kleinere Wohnungen mit Nachbarwohnungen zusammengelegt.

Die Ausgaben für die Bestandsunterhaltung betragen im Berichtsjahr insgesamt:

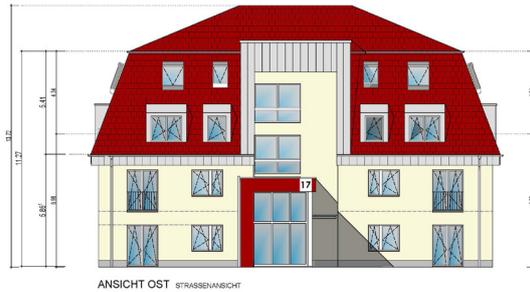
Ausgaben	2016 in T€	2015 in T€
Modernisierung	3.157	3.253
Instandhaltung	4.018	4.123
<b>Gesamt</b>	<b>7.175</b>	<b>7.376</b>
entspricht	(= 22,99€/m <sup>2</sup> )	(= 23,04€/m <sup>2</sup> )

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.

Auch im kommenden Jahr unternimmt die GE-WO große finanzielle Anstrengungen bei der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Im Wirtschaftsplan 2017 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 7,3 Mio. Euro eingeplant. Die Ausgaben sind notwendig, um weiterhin erfolgreich am Wohnungsmarkt bestehen zu können. Neben günstigen Nutzungsgebühren sind ein guter Zustand der Wohnhäuser und eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen wesentliche Voraussetzung für eine dauerhafte und gute Vermietbarkeit unserer Wohnungen.

## Neubauplanung

Im Bereich der Halterner Straße hat die Genossenschaft Anfang 2013 vier Altbauten abgerissen. Das Grundstück wurde eingefriedet und begrünt. Hier soll in naher Zukunft das Wohnprojekt „In den Gärten“ entstehen. Geplant ist der Bau von vier Häusern mit 43 barrierefreien Wohnungen. Die Wohnanlage wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zudem sind der Bau einer Tiefgarage und die Schaffung von Stellplätzen geplant. Eine entsprechende Baugenehmigung ist beantragt. Mit dem Bau soll dieses Jahr begonnen werden.



► Visualisierung des Neubauvorhabens „In den Gärten“



► Das zur Bebauung eingefriedete und begrünte Grundstück an der Halterner Straße in Oberhausen

## Organe der Genossenschaft

An der ordentlichen Vertreterversammlung am 22. Juni 2016 nahmen 65 von 95 stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertreter teil. In Erledigung der Regularien wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2015 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, eine Dividende von 4% beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2015 zur Kenntnis genommen.

Bei den anschließenden Aufsichtsratswahlen wurden die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder Horst Faßbender, Michael Kettler und Walter Wagner wiedergewählt.

Weiterhin wurde bekannt gegeben, dass das nebenamtliche Vorstandsmitglied Wolfgang Schumacher zum 31.12.2016 in den wohlverdienten Ruhestand treten wird.

Das Amt wurde zum 01.01.2017 von unserem Aufsichtsratsmitglied Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth übernommen.

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



► Die Vertreterversammlung fand am 22 Juni 2016 im Technologiezentrum (TZU) in Oberhausen statt

# Vertreterversammlung

(Stand 01. Januar 2017)

<b>Wahlbezirk I</b>	<b>Wahlbezirk II</b>	<b>Wahlbezirk III<sup>1</sup></b>	<b>Wahlbezirk III<sup>2</sup></b>
Clos, Kurt	Andemahr, Herbert	Altenburg, Anita	Nottelmann, Heinrich
Frensch, Udo	Brüninghoff, Egon	Bannert, Peter	Oehlen, Jörg
Herfurth, Volker	Dürr, Dieter	Behnert, Gerd	Schachner, Stefanie
Janzen, Sigrid	Hagenbach, Horst	Berg, Gregor	Schachner, Ulrike
Kleine-Breil, Andreas	Jung, Wolfgang	Böhner, Marcus	Schlicker, Wilhelm
Koch, Karl-Heinz	Kamps, Nicole	Bothen, Ralf	Schranz, Friedhelm
Lordick, Burkhard	Kamps, Thorsten	Bunzel, Klaus-Jürgen	Templin, Dietmar
Lux, Heinz-Wilhelm	Langer, Bernd	Denne, Heinz-Werner	Thiel, Volkmar
Meister-Spielmann, Brigitte	Laufkötter, Hildegard	Flader, Wilfried	van De Water, Hans-Josef
Nowak, Alfred	Lohmar, Manfred	Helbing, Dieter	Vogel, Eckhard
Panzok, Stefan	Peine, Andrea	Heun, Uwe	Wagner, Thomas
Pflips, Stefanie	Pip, Thomas	Küster, Sabine	Witkowski, Beate
Schlicker, Thomas	Schönfelder, Hans-Jürgen	Leibold, Horst	Witkowski, Frank
Schuhmacher, Reinhard	Schurig, Rudolf	Liedtke, Walter	
	Striefler, Kerstin	Mellis, Siegfried	
	Weisser, Hans-Joachim	Meyer, Angelika	
	Wellhöfer, Helmut		

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

## Aufsichtsrat



**Wilhelm Bauer**  
Elektroausbilder

Vorsitzender



**Michael Kettler**  
Sicherheitsfachkraft

Wohnungsausschussvorsitzender



**Horst Faßbender**  
Beamter

Stellvertr. Vorsitzender, Mitglied im Prüfungsausschuss, 1. Schriftführer



**Klaus Schachner**  
Staatlich geprüfter Betriebswirt

Mitglied im Prüfungs- und Wohnungsausschuss



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

Mitglied im Prüfungsausschuss, 2. Schriftführer



**Markus Ullmann**  
Rechtsanwalt

Prüfungsausschussvorsitzender



**Dieter Forstreuter**  
Technischer Angestellter

Mitglied im Prüfungs- und Wohnungsausschuss



**Walter Wagner**  
Diplom-Verwaltungswirt

Mitglied im Wohnungsausschuss

## Vorstand



- ▶ *Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth (Nebenamtliches Vorstandsmitglied) und Wolfgang Hoffmann (Hauptamtliches Vorstandsmitglied)*

## Nachruf



Wilhelm Lehmann

(† 26. Oktober 2016)

Am 26. Oktober 2016 verstarb nach kurzer, schwerer Krankheit **Willi Lehmann** im Alter von 83 Jahren.

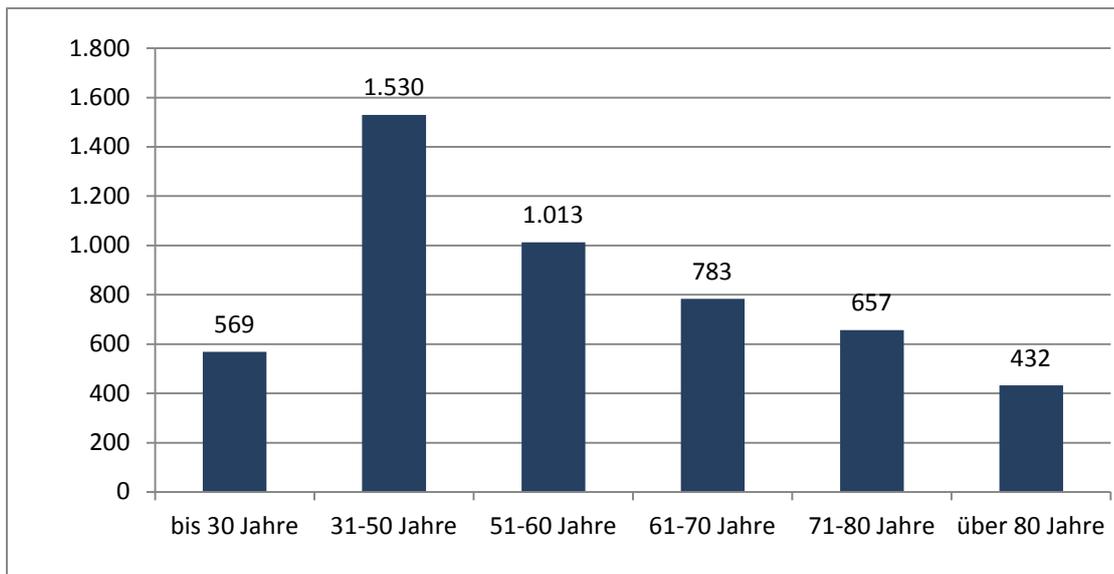
Herr Lehmann engagierte sich bis zuletzt bei der GE-WO als Wohnungswart und Genossenschaftsvertreter.

Wir trauern um ein GE-WO-Urgestein. Die gute Seele vom Tackenberg reißt eine große Lücke und wird uns fehlen.

## Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2016 zählten 4.984 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 4.988).

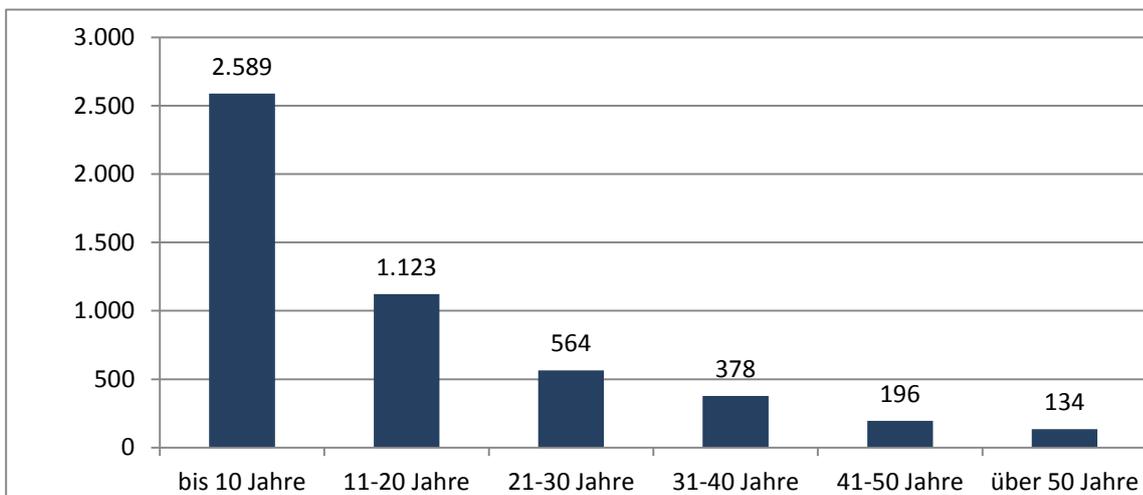
### Anzahl der Altersgruppen



### Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





► Wolfgang Hoffmann, Rolf-Günter Kleine-Vogelboth und Wilhelm Bauer 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.

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 über die Betriebskosten abgerechnet.

Unsere Wohnanlagen in Oberhausen, Mülheim und Bottrop sind mit Gemeinschafts-Satelliten-Anlagen der Firma Telecolumbus GmbH ([www.telecolumbus.de](http://www.telecolumbus.de)) ausgestattet. Die Anlagen verfügen über vier Sat-Positionen und liefern alle deutschen Rundfunk- und Fernsehprogramme von der Position Astra 19,2° Ost. Zudem besteht die Möglichkeit, kostenfrei ausländische Heimatsender über zusätzliche Satpositionen zu empfangen. Die Versorgung in Essen erfolgt über das Kabelnetz der Firma Unitymedia GmbH ([www.unitymedia.de](http://www.unitymedia.de)). Die monatlichen Kosten werden im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umgelegt. Um unsere Mitglieder so gut wie möglich vor Woh-

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

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. 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 75 Mitgliedsunternehmen stehen auf der Seite [www.wohnungsbaugenossenschaften.de](http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de) zur Verfügung.

Ein besonderes Augenmerk richtet die Genossenschaft auf die Betreuung ihrer älteren Mitglieder. Seit vielen Jahren arbeitet die GE-WO deshalb eng mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. zusammen. Kern des Angebots ist der Johanniter-Hausnotruf, der 24 Stunden rund um die Uhr mit Fachpersonal besetzt ist und im Notfall Hilfe organisiert. Mitglieder der GE-WO erhalten den

Hausnotruf zum besonderen Vorzugspreis. Außerdem bietet die GE-WO in Zusammenarbeit mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. regelmäßig Seniorennachmittage in der Cafeteria des Verwaltungsgebäudes an. Geladene Experten informieren zu unterschiedlichen Themen aus den Bereichen, die dazu beitragen sollen, den Senioren den Wohnalltag leichter zu machen. Ziel der Kooperation ist es, der zunehmenden Zahl der älteren Mitglieder zu ermöglichen, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung und in der vertrauten Umgebung zu bleiben. Auch Geburtstage und Jubiläen sind Anlässe, um mit den älteren Mitgliedern in Kontakt zu treten und Hilfe anzubieten.



► *In Notsituationen bietet der Johanniter-Hausnotruf schnelle und zuverlässige Hilfe*

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 26. Januar 2017 im Rahmen einer Feierstunde bei 13

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, eine Uhr und einen Gutschein über einen dreimonatigen kostenlosen Anschluss eines Hausnotrufgeräts.

---

„Wir legen großen Wert auf eine gute Kommunikation mit unseren Mitgliedern“

---

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

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 Veröffentlichungen sind jederzeit auch auf der Webseite [www.ge-wo.de](http://www.ge-wo.de) abrufbar.

Auch im vergangenen Jahr präsentierte sich die GE-WO mit einem Informationsstand beim Osterfelder Stadtfest und bot interessierten Besuchern die Möglichkeit sich über aktuelle Wohnungsangebote zu informieren.



► *Strahlender Sonnenschein beim Osterfelder Stadtfest*

## Personal

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

Beschäftigte am 31.12.	2016		2015	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte	26	7*	26	7*
Gewerbliche Arbeitnehmer	6	-	6	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs-, Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	44	-	48
<b>Summe</b>	<b>34</b>	<b>51</b>	<b>34</b>	<b>55</b>
Auszubildende	3	-	3	-
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	1	-	4	-

\*die 7 Teilzeitkräfte entsprechen 4,3 (Vorjahr 4,2) Vollzeitkräften.

Die Beschäftigungsrate bei der GE-WO ist gekennzeichnet durch eine hohe Kontinuität. Auch in 2016 konnten wir sowohl 10- als auch 25- jährige Dienstjubiläen verzeichnen.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen betrug im Jahr 2016 48 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 15 Jahre.



► Mitarbeiter der GE-WO beim TARGOBANK-Run in Duisburg

Zum 31.12.2016 endete das Altersteilzeitprogramm. Betreuung und Service werden weiterhin groß geschrieben. Der Bereich der gewerblichen Mitarbeiter

wird zukünftig aufgestockt. Als Botschafter der GE-WO werden sie im Bestand tätig sein.

Aus- und Weiterbildung ist fester Bestandteil im Tagesgeschäft. Sowohl interne Schulungen als auch der Besuch von externen Seminarveranstaltungen finden regelmäßig statt. Die Inhalte des Ausbildungsberufes „Immobilienkaufmann/-frau“ werden im Rahmen einer dreijährigen Ausbildung vermittelt. Es befinden sich 3 Auszubildende im Unternehmen, die zusätzlich zur praktischen Tätigkeit die schulischen Inhalte im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ in Bochum vermittelt bekommen.



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

## Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2015 für das Geschäftsjahr 2014

### „ G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG 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 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 Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 890 Häuser mit 4.595 Wohnungen, 31 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.373 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 2015 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 2015 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.274, welcher sich aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 2.976, einem negativen Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 653 und einem negativen neutralen Ergebnis von T€ 49 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis hat die Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss in Höhe von T€ 3.101 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Fehlbetrag von T€ 125 schließt.

Am 31. Dezember 2015 waren die langfristigen Vermögenswerte bis auf T€ 3.403 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 2016 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.890 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 10. Juni 2016

Siegel

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

Engbert  
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff  
Wirtschaftsprüfer

„

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2016 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.

In der Sitzung vom 07.09.2016 wurde das Aufsichtsratsmitglied Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth als Nachfolger von Wolfgang Schumacher zum nebenamtlichen Vorstandsmitglied mit Wirkung zum 01.01.2017 bestellt.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 22.06.2016 im TZU statt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2015 notwendigen Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2016 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 2016 sowie der Lagebericht 2016 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2016 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2016 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Für die im Jahre 2016 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern recht herzlich.

Oberhausen, den 15.02.2017

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer  
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		29.538,00	70.711,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.743.796,49		134.355.283,86
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.102.202,98		3.089.152,98
Grundstücke ohne Bauten	28.239,00		28.239,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	257.529,00		149.129,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	224.107,16		124.026,16
Bauvorbereitungskosten	287.786,18	135.649.413,70	311.776,58
<b>III. Finanzanlagen</b>			
Sonstige Ausleihungen	43.861,94		48.953,76
Andere Finanzanlagen	12.950,00	56.811,94	8.690,09
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>135.735.763,64</b>	<b>138.191.715,32</b>
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	6.669.733,81		6.798.616,02
Andere Vorräte	1.883,99	6.671.617,80	1.556,85
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	104.814,51		143.974,22
Sonstige Vermögensgegenstände	776.338,62	881.153,13	633.560,63
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		7.859.682,00	1.005.309,19
<b>IV. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Geldbeschaffungskosten		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>151.148.216,57</b>	<b>146.774.732,23</b>

<b>Passiva</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>		<b>Vorjahr €</b>
<b>Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	258.125,04		242.837,70
der verbleibenden Mitglieder	5.814.278,56		5.737.556,23
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.100,00	6.076.503,60	23.780,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: € 7.865,19			(6.298,04)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
Gesetzliche Rücklage	2.907.139,28		2.868.778,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 38.361,16			(5.396,25)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	13.658.177,22		9.773.217,10
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 3.884.960,12		27.974.316,50	(2.039.275,06)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
Jahresüberschuss	4.152.511,92		2.273.499,26
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.923.321,28	229.190,64	-2.044.671,31
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>34.280.010,74</b>	<b>30.283.997,10</b>
<b>Rückstellungen</b>			
Rückstellungen für Pensionen	5.284.612,00		5.435.461,00
Sonstige Rückstellungen	1.519.018,32	6.803.630,32	1.055.478,51
<b>Verbindlichkeiten</b>			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	80.350.409,27		78.144.584,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	20.254.056,00		22.941.776,43
Erhaltene Anzahlungen	8.127.054,88		8.227.598,97
Verbindlichkeiten aus Vermietung	216.932,51		241.650,37
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	1.025.122,55		347.660,88
Sonstige Verbindlichkeiten	91.000,30	110.064.575,51	96.524,69
davon aus Steuern: € 31.748,06			(31.024,53)
<b>Bilanzsumme</b>		<b>151.148.216,57</b>	<b>146.774.732,23</b>

<b>Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2016</b>	<b>Geschäftsjahr €</b>	<b>Vorjahr €</b>	<b>Vorjahr € vor BilRUG</b>
<b>Umsatzerlöse</b>			
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.884.426,50	24.636.507,29	24.636.507,29
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	20.960,25	21.213,87	-
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-578.882,21	304.197,54	304.197,54
Andere aktivierte Eigenleistungen	51.587,67	81.118,16	81.118,16
Sonstige betriebliche Erträge	3.176.193,06	765.076,36	786.290,23
<b>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.830.297,14	11.554.489,78	10.777.668,56
<b>Rohergebnis</b>	<b>16.723.988,13</b>	<b>14.253.623,44</b>	<b>15.030.444,66</b>
<b>Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	2.042.401,61	1.976.206,62	1.976.206,62
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	481.094,16	2.523.495,77	666.932,72
davon für Altersversorgung: € 79.403,24		234.215,59	234.215,59
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.489.183,18	4.683.226,36	4.683.226,36
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.747.408,53	1.089.703,31	1.089.703,31
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.591,03	1.384,67	1.384,67
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.868,13	3.431,26	3.431,26
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.813.954,60	3.567.366,12	3.567.366,12
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-26,29	-20,98	-20,98
<b>Ergebnis nach Steuern</b>	<b>4.153.378,92</b>	<b>2.274.983,26</b>	<b>3.051.804,48</b>
Sonstige Steuern	867,00	1.484,00	778.305,22
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.152.511,92</b>	<b>2.273.499,26</b>	<b>2.273.499,26</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.923.321,28	-2.044.671,31	-2.044.671,31
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>229.190,64</b>	<b>228.827,95</b>	<b>228.827,95</b>

## A. Allgemeine Angaben

Die GE-WO Gemeinnütziger Wohnungsbau 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 in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG) 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 Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich nachstehende Veränderungen aufgrund Umgliederung nach Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG): Die Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen wurden aus den betrieblichen Erträgen aus gegliedert. Den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (Betriebskosten) wurden die Grundsteuern zugeordnet, um das Ergebnis nach Steuern besser abbilden zu können. Auf das Primärkostenausweisprinzip wurde hierbei verzichtet. Das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit sowie das außerordentliche Ergebnis wurden gestrichen, dafür wurde das Ergebnis nach Steuern zwischen den Posten Steuern vom Einkommen und Ertrag und sonstige Steuern aufgenommen.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde für das Jahr 2016 nach BilRUG aufgestellt. Die Vorjahreszahlen wurden zwecks besserer Vergleichbarkeit nach den Erfordernissen des BilRUG neu gegliedert. Daher sind die Vorjahreszahlen (vor BilRUG) der Umsatzerlöse aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Zur Veranschaulichung wurden nachrichtlich in der Gewinn- und Verlustrechnung die Zahlen aus dem Vorjahr vor Umgliederung in einer zusätzlichen Spalte eingefügt.

## 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

In 2016 wurden mehrere Grundstücke aus dem Eigentum des Bundeseisenbahnvermögens zu einem Kaufpreis in Höhe von € 2.150.000,00 erworben. Bei den Zugängen der Sachanlagen in 2016 sind Fremdkosten sowie eigene Architektenleistungen als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert worden. Fertigungsgemeinkosten sind unter dem Aspekt der Wesentlichkeit nicht verrechnet worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die angefallenen Modernisierungskosten mit standardsteigerndem Charakter wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

### Abgänge

In 2016 wurden insgesamt 131 Wohnungen und 23 Garagen im Stadtgebiet von Oberhausen und Essen verkauft. Die übrigen 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.

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-Nutzungs-

tabelle beschrieben. In 2015 zugegangene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von € 410 wurden in voller Höhe beschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind in 2016 in Höhe von insgesamt € 663.592,23 vorgenommen worden. Bei dem Wohngebäude Kirch-/Vikariestraße wurde aufgrund Abrissabsicht die Restnutzungsdauer verkürzt. Die Außenhülle des Nahheizkraftwerk „Westerholtsiedlung“ wurde außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert beschrieben. Aus den Wohnbauten wurden technische Anlagen umgebucht und aufgrund geplanter technischer Umrüstung teilweise außerplanmäßig beschrieben. Weiterhin ergab sich außerplanmäßiger Abschreibungsbedarf durch die Unbewohnbarkeit einer Liegenschaft.

#### **Bauvorbereitungskosten**

Die Bauvorbereitungskosten betreffen den Neubau von 43 Wohnungen (Projekt „In den Gärten“), die Überplanung des Objektes Vikariestraße und die Errichtung von Garagen im Hahnenviertel. Bauvorbereitungskosten wurden wegen Umplanungen beschrieben.

#### **Finanzanlagen**

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen und Mitgliedschaften erfolgte zu Anschaffungskosten. Aufgrund des Wegfalls des Abschreibungsgrundes wurde gemäß Wertaufholungsprinzips auf den ursprünglichen Wert zugeschrieben. 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 wurde durch Wertberichtigung 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 Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz von 4,01% (Vorjahr 3,91%) 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 (Vorjahr: 7 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 € 505.895,00.

##### **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. Das Altersteilzeitprogramm endete im Jahr 2016 und somit ist die Altersteilzeitrückstellung auf € 0,00 zurückgeführt.

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. Unter den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind erstattete Grundbesitzabgaben für frühere Jahre enthalten.

Bis auf die oben dargestellten Änderungen blieben die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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.
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>340.132,51</b>	-	-	-	-	<b>340.132,51</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	246.510.676,71	4.989.533,40	5.097.018,12	-705.000,00	-	245.698.191,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.691.009,10	-	-	300.958,25	-	4.991.967,35
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	151.317,18	-	-	-	-	151.317,18
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89	-	-	-	-	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	549.921,93	2.036,94	2.948,87	705.000,00	-	1.254.010,00
Geschäftsausstattung	905.981,03	179.396,08	189.054,93	-	-	896.322,18
Anlagen im Bau	-	-	-	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	311.776,58	333.109,83	-	-300.958,25	-	343.928,16
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>253.126.435,42</b>	<b>5.504.076,25</b>	<b>5.289.021,92</b>	-	-	<b>253.341.489,75</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Beteiligungen	-	-	-	-	-	-
Sonstige Ausleihungen	48.953,76	-	5.091,82	-	-	-
Andere Finanzanlagen	13.002,00	-	52,00	-	4.260,78	12.950,00
<b>Finanzanlagen insgesamt</b>	<b>61.955,76</b>	-	<b>5.143,82</b>	-	<b>4.260,78</b>	<b>12.950,00</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>253.528.523,69</b>	<b>5.504.076,25</b>	<b>5.294.165,74</b>	-	<b>4.260,78</b>	<b>253.694.572,26</b>

	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 +/-			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
	<b>269.421,51</b>	<b>41.173,00</b>	-	-	-	<b>310.594,51</b>	<b>29.538,00</b>	<b>70.711,00</b>
	112.155.392,85	4.498.097,65	-	2.631.732,28	-67.362,72	113.954.395,50	131.743.796,49	134.355.283,86
	1.601.856,12	287.908,25	-	-	-	1.889.764,37	3.102.202,98	3.089.152,98
	123.078,18	-	-	-	-	123.078,18	28.239,00	28.239,00
	-	-	-	-	-	-	5.752,89	5.752,89
	400.792,93	531.274,22	-	2.948,87	67.362,72	996.481,00	257.529,00	149.129,00
	781.954,87	74.588,08	-	184.327,93	-	672.215,02	224.107,16	124.026,16
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	56.141,98	-	-	-	56.141,98	287.786,18	311.776,58
	<b>115.063.074,95</b>	<b>5.448.010,18</b>	-	<b>2.819.009,08</b>	-	<b>117.692.076,05</b>	<b>135.649.413,70</b>	<b>138.063.360,47</b>
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	43.861,94	48.953,76
	4.311,91	-	-	51,13	-	4.311,91	12.950,00	8.690,09
	<b>4.311,91</b>	-	-	<b>51,13</b>	-	<b>4.311,91</b>	<b>56.811,94</b>	<b>57.643,85</b>
	<b>115.336.808,37</b>	<b>5.489.183,18</b>	-	<b>2.819.060,21</b>	-	<b>118.006.982,47</b>	<b>135.735.763,64</b>	<b>138.191.715,32</b>

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 6.670 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

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

Sonstige Rückstellungen	T€
Verwaltungskosten u.a.	133
Prozessrisiken	1.386

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	2016 €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	458.201,49	469.892,53
<b>Gesamt-betrag</b>	<b>458.201,49</b>	<b>469.892,53</b>

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 152 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 Bestellobligo 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 €	über 1 Jahr €	davon zwischen 1 und 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €		
80.350.409,27	3.801.852,68 (5.630.499,99)	76.548.556,59 (72.514.084,29)	13.430.151,52	63.118.405,07	80.350.409,27	GPR
20.254.056,00	973.968,18 (1.037.403,88)	19.280.087,82 (21.904.372,55)	4.045.947,85	15.234.139,97	20.254.056,00	GPR
8.127.054,88	8.127.054,88 (8.227.598,97)	-	-	-	-	-
216.932,51	216.932,51 (241.650,37)	-	-	-	-	-
1.025.122,55	1.025.122,55 (347.660,88)	-	-	-	-	-
91.000,30	41.259,68 (48.662,03)	49.740,62 (47.862,66)	49.740,62 (47.862,66)	-	-	-
<b>110.064.575,51</b>	<b>14.186.190,48</b> <b>(15.533.476,12)</b>	<b>95.878.385,03</b> <b>(94.466.319,50)</b>	<b>17.525.839,99</b>	<b>78.352.545,04</b>	<b>100.604.465,27</b>	<b>-</b>

**Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl**

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Arbeitnehmer	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	28	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	6	-
Geringfügig Beschäftigte	-	46
<b>Gesamt</b>	<b>34</b>	<b>53</b>

Es bestanden drei Ausbildungsverhältnisse und ein ruhendes Arbeitsverhältnisse (Passivphase Altersteilzeit). Drei weitere in der Freistellungsphase der Altersteilzeit befindliche Mitarbeiter/-innen wechselten im Jahresverlauf in den Ruhestand. Eine unserer Auszubildenden bestand im Juni 2016 Ihre Prüfung zur Immobilienkauffrau.

**Mitgliederbewegung**

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2016	4.988	28.328
Zugang 2016	370	2.486
Abgang 2016	374	2.186
<b>Ende 2016</b>	<b>4.984</b>	<b>28.628</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 76.722,33 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 (bis zum 31.12.2016)  
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth,  
nebenamtliches Vorstandsmitglied (ab dem 01.01.2017)

**Mitglieder des Aufsichtsrates**

Wilhelm Bauer, Vorsitzender  
Horst Faßbender, stellv. Vorsitzender  
Dr. Christof Emschermann  
Dieter Forstreuter  
Michael Kettler  
Klaus Schachner  
Markus Ullmann  
Walter Wagner  
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth (bis zum 31.12.2016)

**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 € 229.190,64 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2016 auszuschütten.

**Nachtragsbericht**

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

Oberhausen, den 30. März 2017

Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

## I. Wesentliche Geschäftsfelder der Genossenschaft

### 1. Wohnungsbewirtschaftung / Bestandsverwaltung

Die Wohnungsbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Wohnungsteilmärkte, in denen die GE-WO vertreten ist, sind grundsätzlich Mietermärkte mit Angebotsüberhängen. Seit ca. 24 Monaten beobachten wir aber eine leichte Entspannung in unserem Einzugsbereich.

---

Lange Verweildauern in den Wohnungen gehören der Vergangenheit an.

---

Im Geschäftsjahr 2016 betrug die Fluktuationsrate 8,9%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 3,0%. 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€ 52 bei 0,3% 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 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. Daher gehört der Verkauf von nicht bedarfsgerechten Wohnungen zur Portfoliostrategie.

---

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

---

Sobald die Genehmigung vorliegt, könnte 2017 mit dem Bauvorhaben „In den Gärten“ begonnen werden. Dort können 43 Wohnungen in vier Häusern auf vorhandenen Grundstücken errichtet werden.

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 Jahres- ergebnisses	2016 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	3.316	3.108
Sonstiges/neutrales Ergebnis	837	-835
Ergebnis vor Steuern	4.153	2.273
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>4.153</b>	<b>2.273</b>

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2016 betrug T€ 5.619.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2017 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 1.735 gerechnet.

### Vermögens- und Finanzlage

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

Langfristiger Bereich	2016 T€	Vorjahr T€
Vermögenswerte	136.195	138.663
Kapitaldeckung	139.050	134.393
	<b>2.855</b>	<b>-4.270</b>
Kurzfristiger Bereich	2016 T€	Vorjahr T€
Liquide Mittel und kurz- fristige Forderungen	14.953	8.112
Kurzfristige Verpflichtungen	12.098	12.382
<b>Liquidität</b>	<b>2.855</b>	<b>-4.270</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beinhaltet Abschreibungen von planmäßig T€ 4.589 (2015 = T€ 4.443).

Die Instandhaltungskosten einschließlich verrechneter Verwaltungskosten belaufen sich auf T€ 4.018 (2015 = T€ 4.123).

Die Kapitalkosten betragen T€ 2.674 (2015 = T€ 3.001).

Im Bereich der Modernisierungstätigkeit sind Eigenleistungen in Höhe von T€ 51 aktiviert worden.

Das sonstige/ neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ 837 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge zusammen.

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

Abschlusszahlen	2016 T€	Vorjahr T€	Veränderungen T€
1. Bilanzsumme	151.148	146.775	4.373
2. Summe der Erträge	27.558	25.813	1.745
3. Summe der Aufwendungen	23.405	23.540	-135
4. Jahresergebnis	4.153	2.273	1.880
<b>5. Bilanzgewinn</b>	<b>229</b>	<b>229</b>	<b>0</b>

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 22,4% (2015 = 20,3%)

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

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2016 T€</b>	<b>Vorjahr T€</b>	<b>Differenz T€</b>
Jahresergebnis	4.153	2.274	1.879
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	5.489	4.683	806
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-265	258	-523
nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-52	-81	29
<b>Cash-Flow</b>	<b>9.325</b>	<b>7.134</b>	<b>2.191</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	577	7	570
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	-2.380	11	-2.391
Ab-/ Zunahme sonstiger Aktiva	21	-217	238
Abnahme sonstiger Passiva	-861	-2.125	1.264
<b>Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>6.682</b>	<b>4.810</b>	<b>1.872</b>
Einzahlungen für Desinvestitionen	4.850	0	4.850
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.452	-3.142	-2.310
Veränderungen der Finanzanlagen	5	8	-3
<b>Cash-Flow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-597</b>	<b>-3.134</b>	<b>2.537</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	19.488	0	19.488
Einzahlungen aus der Valutierung von Zwischenfinanzierungsmitteln	0	2.000	-2.000
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-3.706	-3.647	-59
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-14.860	-286	-14.574
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	76	11	65
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-229	-229	0
<b>Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>769</b>	<b>-2.151</b>	<b>2.920</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	<b>6.854</b>	<b>-475</b>	<b>7.239</b>
Finanzmittelbestand am 1.1.	<b>1.006</b>	<b>1.481</b>	<b>-475</b>
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>7.860</b>	<b>1.006</b>	<b>6.854</b>

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	2016 T€	Vorjahr T€
Zugänge	5.504	3.212
Abgänge	-2.470	-79
Abschreibungen	-5.448	-4.683
<b>Verminderung (Saldo)</b>	<b>-2.414</b>	<b>-1.550</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.

#### 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 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 Zinsbindungsfristen von bis zu 15 Jahren.

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.

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 2017

Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann

Rolf-Günther Kleine-Vogelpoth



**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](http://www.ge-wo.de)**

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

Wolfgang Hoffmann und  
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

**Umsetzung:**

GE-WO Gemeinnütziger Wohnungsbau eG

**Druck:**

Lebenshilfe Werkstätten Oberhausen gGmbH





GE-WO Gemeinnütziger Wohnungsbau eG

Bergstraße 40-42

46117 Oberhausen

Telefon: 02 08 / 8993 - 0