

G P E R

S P E E -

K T I W

O V E N

Firma und Sitz

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

Gründung

14. August 1904

Rechtsform

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

Registergericht

Duisburg GnR 250

Freiwillige Mitgliedschaften

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



Die Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland

Unter dem Logo der „Bauklötzchen“ haben sich in Deutschland mehr als 400 Genossenschaften zusammengeschlossen. Die Genossenschaften unserer Initiative stehen für moderne Dienstleistung und größtmögliche Kundenorientierung durch flexible Beratung und guten Service rund ums Wohnen.

www.wohnungsbaugenossenschaften.de

Lesehinweis

Die im nachfolgenden Geschäftsbericht verwendete Sprache ist Deutsch nach dem „Amtlichen Regelwerk der deutschen Rechtschreibung“, herausgegeben vom Rat für deutsche Rechtschreibung. Alle Texte sind genderlinguistikfrei, d.h. Zeichen wie * und : werden nur außerhalb von Nomen gemäß den Regeln der deutschen Grammatik verwendet. Partizipien werden nicht substantiviert, wenn geeignete Nomen mit generischem Maskulinum verwendet werden können. Letzteres stellt außerhalb direkter Ansprache die Norm dar.

INHALT

Vorwort	5
Lagebericht	6
Wohnungsmarkt Oberhausen	10
Neubau / Modernisierung	14
Neubau	16
Modernisierung und Instandhaltung	20
I. Geschäftsfelder der Genossenschaft	22
1. Wohnungsbewirtschaftung	22
2. Bauunterhaltung	27
3. Neubau von Mietwohnungen	28
II. Wirtschaftliche Lage	28
Risiko-, Chancen- und Prognosebericht	32
Organisation	34
Organe der Genossenschaft	36
Vertreterversammlung 2026 / 2027	38
Aufsichtsrat und Vorstand	40
Mitglieder	42
Personal	43
Bericht des Aufsichtsrats	44
Jahresabschluss	48
Bilanz	50
Gewinn- und Verlustrechnung	52
Anhang	54
Prüfungsbericht	66



Deutschland
und Europa
im Jahr 2025
© wortwolken.com

Zum Geleit | Vorwort

2025 im Rückblick zu beurteilen, ohne sich von den aktuellen Ereignissen leiten zu lassen, ist so gut wie unmöglich. Krise ist der neue Dauerzustand und Krise ist steigerbar, wie das laufende Jahr eindrucksvoll zeigt. Der wieder ins Amt gewählte US-Präsident beweist es täglich aufs Neue. Eines kann man dem alten Mann nicht vorwerfen: Langsamkeit. Mit atemberaubender Geschwindigkeit produziert er Dekrete, viel schneller als eine deutsche Baubehörde Genehmigungen erteilen kann. Genauso gerne spielt er mit Streichhölzern, um geopolitische Brandherde zu entfachen und neue Spannungsfelder zu eröffnen. Gleichzeitig ist er zu überraschenden Kehrtwendungen in der Lage.

Das fast harmlose Geplänkel, ob Grönland der 51. oder nach Kanada erst der 52. Bundesstaat der USA wird oder die Zollkeule, die wie Thors Hammer Freund und Feind trifft, wobei Freund und Feind austauschbar sind, oder auch die Ignoranz gegenüber juristischen Niederlagen durch die US-Justiz sind nichts im Vergleich zu den disruptiven Ereignissen des laufenden Jahres, als dessen Highlight das Allzeithoch des Dieselpreises von 2,60 € nicht pro Gallone, sondern pro Liter gelten darf.

So betrachtet war die zwölf tägige Bombardierung iranischer Atomanlagen im Sommer 2025 durch Israel unter Zuhilfenahme us-amerikanischer bunkerbrechender Munition nur der Auftakt.

Niemand kann sich seiner Sache sicher sein, wie der venezolanische Präsident Maduro am eigenen Leib erfuhr, als er aus/in seinem Präsidentenpalast in Caracas entführt/verhaftet und einem New Yorker Richter vorgeführt wurde. Der religiöse Führer des Iran hätte sich im Hinblick auf das Kommende sicherlich gerne die Zelle mit Maduro geteilt, Trump hat jedoch anders entschieden als er sich vornahm, das Mullah-Regime vom Mittelalter in die Steinzeit zurück zu bomben.



Unter der Bezeichnung Gastro-Senkung wurde ein ebenso beliebtes wie nutzloses Umsatzsteuerschlupfloch geschlossen. Bei Einkehr in ein schottisches Landgasthaus und der Bestellung der Spezialität des Hauses, eines BigMacs für 6,39 € mit 545 Kalorien, kam immer die Frage: Mitnehmen oder vor Ort essen? Lautete die Antwort „Mitnehmen“ und die Frikadelle wurde trotzdem an Ort und Stelle verzehrt, betrug der fiskalische Schaden für den deutschen Staat rd 60 Ct je BigMac, allerdings ohne Nutzen für den Frikadellenkonsumenten, weil die Endverkaufspreise sich nicht unterschieden, nur die Marge war in diesem speziellen Fall für die Schotten höher. Dieser unhaltbare Zustand wurde durch Absenkung der Umsatzsteuer für Speisen in der Gastronomie auf einheitlich 7% beseitigt. Das bestehende noch schlimmere Chaos bei Getränken wurde beibehalten. Die Bundesregierung erwartet einen Sturz der Restaurantpreise, weil bekanntlich Steuersenkungen von Produzenten und Dienstleistern sofort an Endkunden weitergegeben werden. Wenn nicht, droht demnächst ein Steuersenkungsendkundenweitergabegesetz. Am Rande notiert: In der Schweiz hat der BigMac nur 498 Kcal, 47 weniger als in Deutschland, kostet aber umgerechnet 2,25 € mehr.

Eher geht ein Kamel durchs Nadelöhr als ein Tanker unbehellig durch die Straße von Hormus. Letztere kontrolliert das geschwächte aber noch nicht bezwungene Regime immer noch, wobei wir wieder beim Dieselpreis angelangt sind. Nadelöhre und Weltwirtschaft – Engstelle und Preisgefüge, da bestehen empirisch betrachtet Wechselwirkungen.

Der Abnutzungskrieg in der Ukraine (nur zwei Flugstunden vor unserer Haustüre) geht in das vierte Jahr und dauert schon fast so lange wie der erste Weltkrieg, die angegriffene Ukraine dabei immer auch mit dem Damoklesschwert bedroht, die materielle Unterstützung des stärksten NATO-Mitglieds zu verlieren. Im Gaza-Konflikt gibt es seit Oktober eine „relative“ Waffenruhe, die immer noch Menschenleben kostet.

Die strategielose amerikanische Zollpolitik führt zur Vernichtung von Milliardenvermögen und zu spürbaren Verwerfungen der Weltwirtschaft, was sich neben einer verfehlten deutschen Energiepolitik nachteilig auf den hiesigen Arbeitsmarkt auswirkt, weil dort externe Schocks eine Verbindung mit hausgemachten Problemen eingehen.

Den Popularitätsverlust, für den die Ampel drei Jahre gebraucht hat, schaffte die Regierung Merz in knapp sechs Monaten und es war ein Wunder, dass die Regierung bis jetzt durchgehalten hat. Aus dem Herbst der Reformen ist ein Winter der Enttäuschungen geworden, da die drängendsten Probleme nur halbherzig oder mit völlig lebensfremden Ansätzen angegangen werden.

So konnte man sich nicht auf eine vollständige Wiedereinführung der Wehrpflicht verständigen, es kam eine „Wehrfreiwilligkeit“. Dies als Ausfluss einer spezifisch deutschen Ausprägung von Reform: ein politischer Kompromiss, der alle enttäuscht, aber den Eindruck von Handlungsfähigkeit erzeugt. Deutsche Innenpolitik hat die Kunst des Zielkonfliktes zur höchsten Perfektion entwickelt. Die Jonglage mit Haushaltsdisziplin, Infrastrukturmodernisierung, Klimaziele und Wirtschaftsankurbelung entgleitet dem Zauberlehrling, wie unlängst an der Zweckentfremdung der „Sondervermögen“ erkennbar wurde.

Als Wohnungswirtschaft wird man mit Enteignungsgesetzen umgarnt, man bekommt das Vermieten mit der Mietpreisbremse versüßt, die energetischen Bauvorschriften wurden jahrelang so verschärft, dass sich vermieten nicht rechnet und trotz all dieser schönen Anreize baut niemand! Planungssicherheit war nur ein theoretisches Konzept, die wahre Stärke liegt in der täglichen Praxis, mit Unsicherheit professionell umzugehen.

Jetzt soll es der Bauturbo richten - getrieben vom Wachstumsbooster, schnell und unbürokratisch, so wie man es von staatlichen Stellen gewöhnt ist. Wir werden sehen.



Der aktuelle Vorstand v.l.n.r.: Wolfgang Hoffmann, Ulrike Schachner und Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth



Aktuelles vom Vorstand

Zum 1. Januar 2026 hat es eine Veränderung im Vorstand der GE-WO gegeben. Ulrike Schachner wurde in den Vorstand berufen. Bereits seit 2014 war sie als Prokuristin in der Geschäftsleitung tätig. Mit Beginn der Ausbildung zur Immobilienkauffrau vor über 40 Jahren hat ihr Werdegang bei der GE-WO begonnen und mit der Berufung in den Vorstand seinen krönenden Abschluss gefunden. Der Vorstand der GE-WO setzt sich damit aus Wolfgang Hoffmann, Ulrike Schachner sowie Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth zusammen, der sein Amt nebenamtlich ausführt und zum 31.12.2026 ausscheidet.



L'AGGEBERICHT

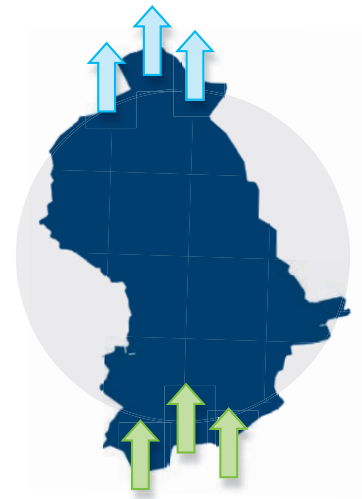


LAGEBERICHT

Wohnungsmarkt Oberhausen 2026 kurz und knapp

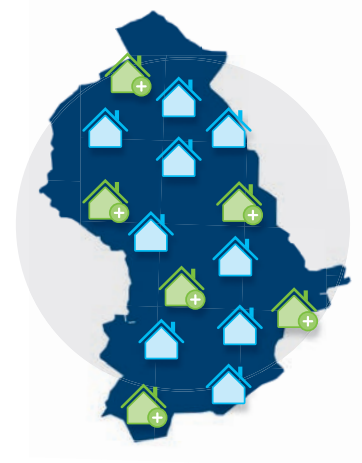
Bevölkerungsentwicklung

- Die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre ist stabil, was auf Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen ist.
- Bis 2040 wird ein leichter Bevölkerungsrückgang prognostiziert.
- Die Alterung der Bevölkerung schreitet weiter voran.
- Es werden lokale Wanderungsgewinne aus den südlichen Nachbarstädten generiert.
- Lokale Wanderungsverluste liegen vor allem in die ländlich geprägten Kommunen des Kreises Wesel vor.



Haushaltsstruktur und Haushaltsentwicklung

- Trotz stagnierender Bevölkerungszahlen ist die nachfragebestimmende Zahl der Haushalte in den vergangenen Jahren gestiegen.
- In den innenstadtnahen Quartieren sind gleichzeitig auffallend viele Single-Haushalte sowie besonders große Familien zu finden.
- Auch zukünftig werden weiter schrumpfende Haushaltsgrößen prognostiziert, die Anzahl der Haushalte wird weiter ansteigen.
- Durchschnittlich besteht ein Haushalt aus 1,97 Personen.



Wohnungsbestand und Wohnungsmarkt

- Die Oberhausener Wohnungsbestände wurden in weiten Teilen zwischen 1950 und 1970 errichtet.
- Der Wohnungsbestand erfüllt in weiten Teilen nicht die notwendigen Anforderungen in Bezug auf Größen, Ausstattungen und energetische Standards.
- Die Leerstandsquote liegt bei über 3% . Hierunter sind viele Wohnungen, die offenbar dauerhaft nicht mehr am Markt zu platzieren sind.
- Die Mietpreissteigerung gegenüber 2014 beträgt fast 47%.
- Kaufpreise haben sich in allen Segmenten seit 2014 ebenfalls nahezu verdoppelt.
- Die sehr niedrigen Baufertigstellungszahlen liegen insgesamt deutlich unter den Bedarfzahlen.
- Der Markt für neue Einfamilienhäuser ist fast vollständig zum Erliegen gekommen.

Sozialstruktur

- Das Pro-Kopf-Einkommen in Oberhausen ist in den vergangenen Jahren leicht gestiegen, wobei das verfügbare Einkommen unter dem landesweiten Schnitt liegt.
- Die räumliche Verteilung der Sozialstruktur weist starke Ungleichheiten auf, insbesondere zwischen dem Norden und dem Süden.
- Milieuanalysen zeigen, dass die Gruppen der so genannten Anspruchsvollen und Einkommensstarken im Stadtnorden dominieren, die Funktionalen eher in der Innenstadt angesiedelt sind und die Kommunikativen den Standort Sterkrade-Mitte bevorzugen.



Verwahrloste Gebäude

- Im gesamten Stadtgebiet verteilt gibt es etwa 50 Gebäude mit erheblichen Schäden.
- Verwahrlosungsursache liegt i.d.R. bei den Eigentümern (z.B. Insolvenz, unklare Besitzverhältnisse).
- Etliche dieser Gebäude werden derzeit mit dem Ziel eines Abbruchs vermarktet.
- Eine räumliche Häufung verwahrloster Gebäude ist jedoch ein Indikator für städtebauliche Probleme mit Auswirkung auf den Immobilienmarkt.
- Solche Häufungen sind aktuell in der südlichen Innenstadt, insbesondere an der Hermann-Albertz-Straße und Grenzstraße sowie in Lirich-Süd, insbesondere an der Duisburger Straße, zu finden.



Wohnungsbedarfsprognose 2040

- Es werden - je nach Annahme - jährlich zwischen 314 und 391 neue Wohnungen benötigt. Somit entsteht ein Gesamtbedarf zwischen 5.330 und 6.654 Wohneinheiten bis 2040.
- Der Großteil (70 %) der Neubaubedarfe ist auf Ersatz- und Ergänzungsbedarf zurückzuführen.
- Weite Teile der ermittelten Wohnungsbedarfe werden bereits bis 2035 benötigt.
- Folgende Wohnungen sind im besonderen Maß erforderlich: Singlewohnungen und große Wohnungen für Familien mit vielen Kindern, barrierefreie Wohnungen, preiswerte und qualitätsvolle Mietwohnungen für einkommensschwächere Haushalte als auch hochwertige Angebote im gehobenen Segment (Eigentum und Miete).

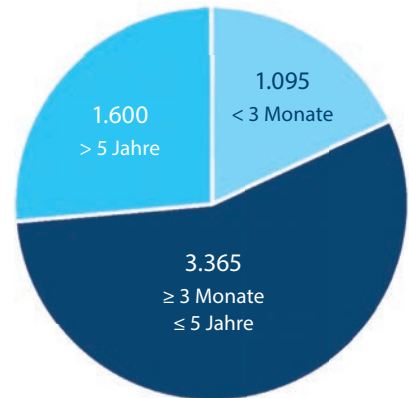
Quelle:
 Stadt Oberhausen Bereich 4-5/Stadtentwicklung & Statistik
 Themenjahr Wohnen Endbericht Mai 2025
 Icons KI-generiert (DALL-E) durch Stadt Oberhausen.

Wohnungsbestand und -leerstand in Oberhausen

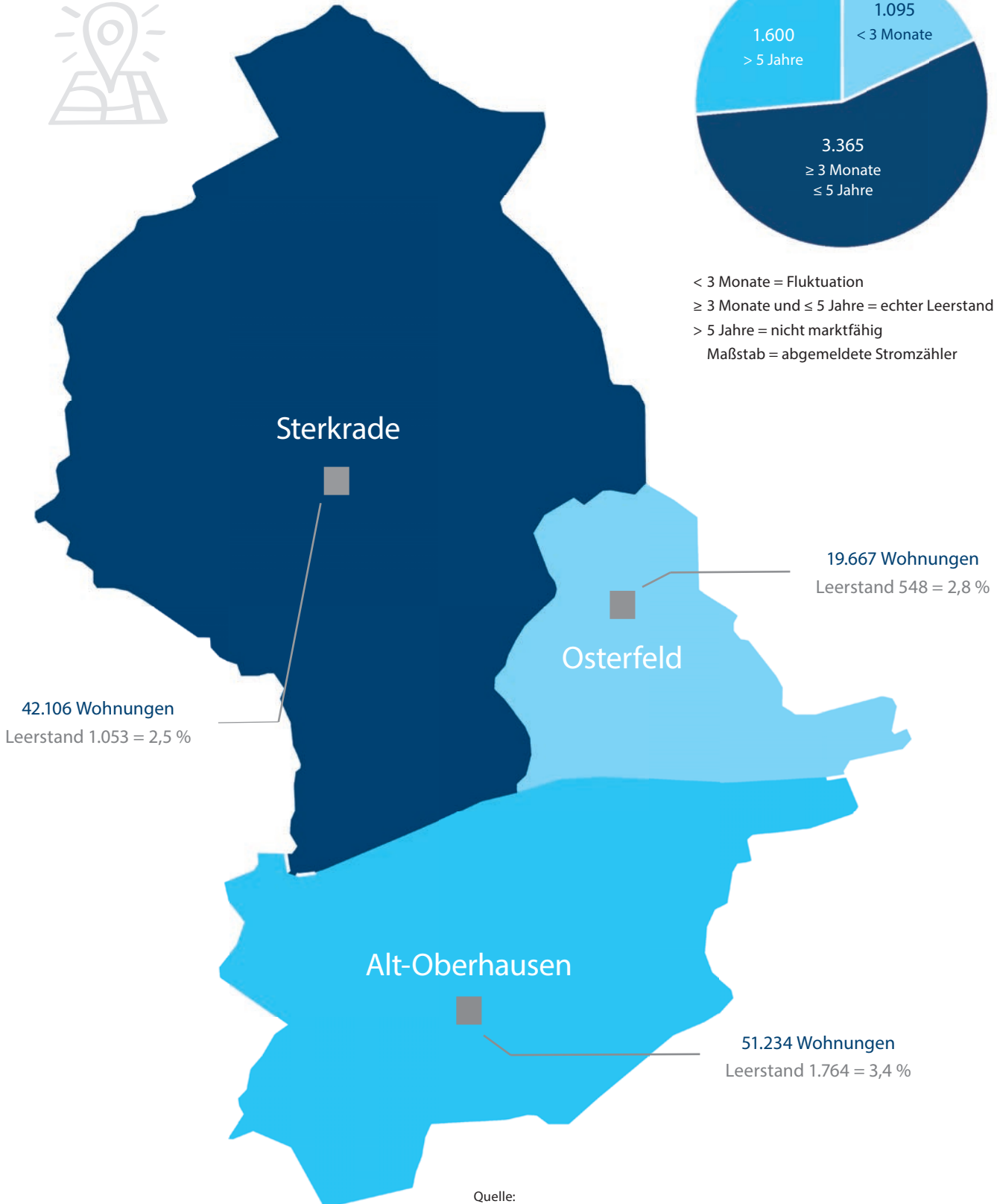
In Oberhausen gab es am 31.12.2025 einen Bestand von 113.007 Wohnungen, davon standen 3.365 Wohnungen (= 3%) leer.



Leerstand nach Dauer
Oberhausen gesamt

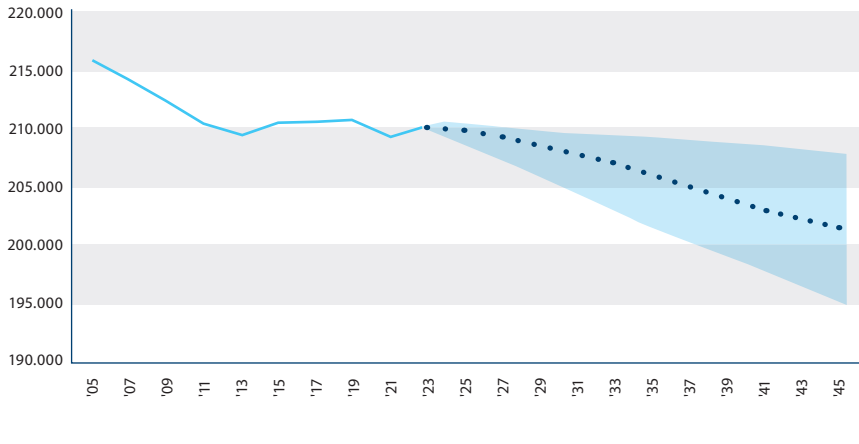


< 3 Monate = Fluktuation
≥ 3 Monate und ≤ 5 Jahre = echter Leerstand
> 5 Jahre = nicht marktfähig
Maßstab = abgemeldete Stromzähler

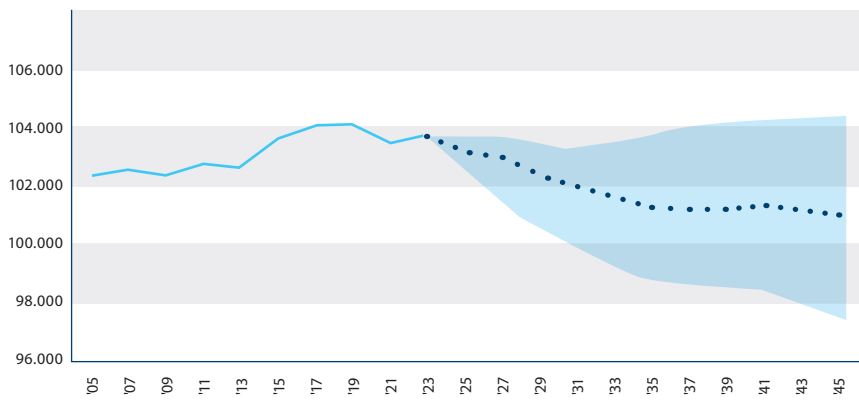


Quelle:
Stadt Oberhausen, Fachbereich 4-5-10/Statistik
Kurznachrichten 2/2026

Anzahl Einwohner & Prognose

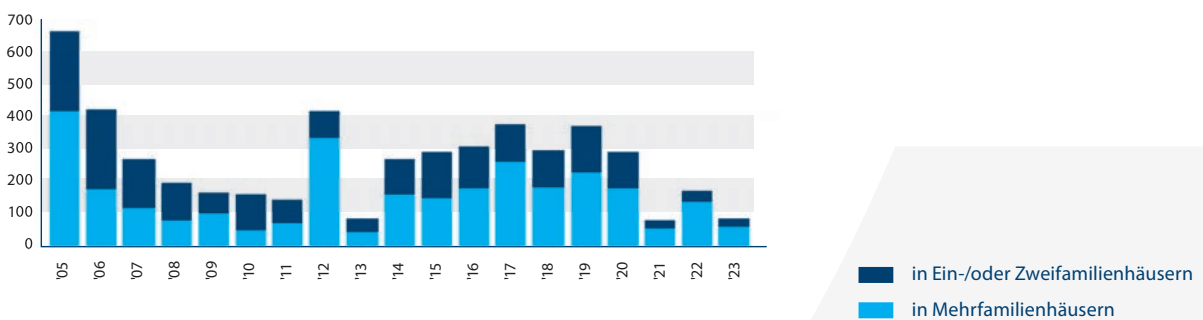


Anzahl Haushalte & Prognose

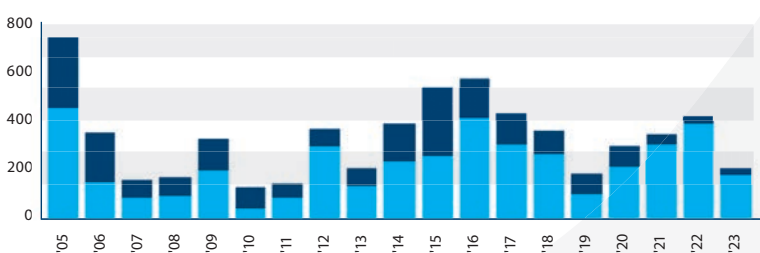


© empirica Bevölkerungs-/ Haushaltsprognose 2024, Basisjahr 2022; Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2018-2024

Fertiggestellte Wohnungen (Neubauten)



Genehmigte Wohnungen (Neubauten)



© empirica Datenbasis: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland 2018-2024

NEUBAU MODERNISIERUNG





NEUBAU MODERNISIERUNG



Das neuen Räume des Hospizes bieten viel Platz für gemeinsame Aktivitäten und Begegnungen.



Die barrierearmen Genossenschaftswohnungen mit hochwertiger Ausstattung können alle über Aufzüge erreicht werden.

Neubau

Pankratusviertel - Fertigstellung

Auf der Vikariestr. 5-9 sind 19 frei finanzierte Wohnungen entstanden, die sukzessive ab Juli 2026 bezogen werden. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnungen verfügen über eine Wohnfläche von rund 46 bis 98 Quadratmetern und sind bereits alle vergeben. Der Mietpreis liegt bei unter 10 €/m² Kaltmiete.

Das stationäre Hospiz St. Vinzenz Pallotti wird mit 12 Gästezimmern für die vollstationäre palliative Pflege ebenfalls in dem Neubau ab Juni 2026 ein neues Zuhause finden. Am 29. Mai 2026 fand die feierliche Eröffnung statt. Die Baukosten für dieses Projekt belaufen sich auf 16 Mio. €.



Neubau

Wohnquartier „Grüne Aue Ackerfeld“

Angrenzend an den vorhandenen GE-WO Bestand entstehen 47 moderne Genossenschaftswohnungen an der Ackerfeldstraße und bieten eine attraktive Mischung aus Zwei-, Drei- und Vier-Zimmerwohnungen. 34 Wohnungen sind öffentlich gefördert (WBS Typ A oder B erforderlich) und dreizehn Wohnungen sind frei finanziert. Die Bauarbeiten haben im letzten Jahr begonnen und sollen in den kommenden Monaten zügig voranschreiten, so dass die ersten Wohnungen voraussichtlich im Frühjahr 2027 bezogen werden können. Projektpartner ist Plassmeier & PTNs aus Osterfeld.

Die GE-WO investiert rund 13 Mio. € in das neue Projekt.





Am 8. September 2025 begann mit dem feierlichen ersten Spatenstich offiziell der Bau des Wohnprojekts „Grüne Aue Ackerfeld“.



Modernisierung und Instandhaltung

Im vergangenen Jahr setzte die GE-WO ihre umfangreichen Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen weiter fort, um den Wohnkomfort für ihre Mitglieder zu verbessern und die Energieeffizienz zu steigern.

Emsstraße 34-36

Wohnungen: 12

Investition: 260.000,00 €

Maßnahmen:

- Betonbalkonplatten entfernt und neue Vorsatzbalkone aufgestellt
- Fassaden wärmebrückenfrei beigearbeitet und gereinigt
- Kellertreppengeländer erneuert



Schöne, große Balkone für die Wohnungsnutzer der Emsstraße

Herzogstraße 129-143

Wohnungen: 35

Investition: 366.000,00 €

Maßnahmen:

- Betonbalkonplatten entfernt und neue Vorsatzbalkone aufgestellt
- Fassaden wärmebrückenfrei beigearbeitet und gereinigt
- Neue Fenster zur Energieoptimierung
- Kellertreppengeländer erneuert
- Wiederherstellung der Außenanlagen mit Pflasterung und Sträuchern



Die Wohnhäuser an der Herzogstraße während der Modernisierung



Die Wohnungsnutzer freuen sich über größere Aluminiumbalkone



Flöz-Matthias-Straße 63 - 67

(Fortführung aus 2024)

Wohnungen: 18

Investition: 447.000,00 €

Maßnahmen:

- Größere Vorsatzbalkone im 1. und 2. OG, EG-Balkone mit Zugang zu Mietergärten
- Neue Fenster zur Energieoptimierung
- Verlegte Kellerausgänge mit Fahrradspur
- Aufwendige Wiederherstellung der Außenanlagen mit Pflasterarbeiten, Sträuchern und Wirtschaftsweg



Die Häuser der Flöz-Matthias-Straße 63-67 erstrahlen in neuem Glanz



Die Erdgeschossbewohner freuen sich über den direkten Zugang zum eigenen Garten

Einzelmodernisierungen

Wohnungen: 80

Investition: 3.200.000,00 €

Maßnahmen:

- Erneuerung Elektroinstallation
- Erneuerung Fliesen / Bad
- Erneuerung Oberböden



Beispiel einer modernisierten Wohnung durch die GE-WO



I. Geschäftsfelder der Genossenschaft

1. Wohnungsbewirtschaftung

Die Wohnungsbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Wohnungsteilmärkte an den GE-WO-Standorten Oberhausen, Essen, Mülheim und Bottrop haben sich in den letzten Jahren langsam aber stetig in unterschiedlichen Intensitäten in Richtung Vermietermarkt entwickelt. Insgesamt beurteilen wir die Lage zu unseren Gunsten als leicht angespannt, wenn auch weit weg von Düsseldorfer oder Münsteraner Verhältnissen.

Die nachfragerrelevante Einwohner- und Haushaltsentwicklung der Stadt Oberhausen im Überblick

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Einwohner	212.535	213.119	212.818	212.545	210.041	210.891
Haushalte	106.127	106.262	105.882	105.518	104.458	104.850
davon Single-Haushalte	47.774	47.844	47.398	46.918	46.037	46.001

Die Bevölkerungsabnahme betrug 584 Einwohner. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von aktuell 1,97 Personen einem rechnerischen Minderbedarf von 295 Wohnungen. Hierbei handelt es sich um eine Momentaufnahme, die dem aktuellen Trend widerspricht.

Leistungsindikatoren

	2025	2024	2023	2022	2021
Bilanzsumme (T€)	175.884	175.309	169.951	168.537	161.987
Eigenkapitalquote (%)	33,3	31,6	29,6	29,0	29,1
Sollmieten (T€)	20.265	20.061	19.873	19.057	18.817
Jahresergebnis	3.185	5.474	1.433	1.744	2.096
Bilanzgewinn	296	289	282	275	270
Zahl der Wohnungen	4.475	4.477	4.516	4.512	4.484
Neubautätigkeit (T€)	3.950	6.005	928	4.535	3.617
Bauunterhaltung (T€)	9.939	8.771	9.119	9.501	7.930

Das Mengengerüst der Hausbewirtschaftung

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2025	4.477	30	985	509	36
Zugänge	-	-	-	-	-
Abgänge	2	-	-	-	-
31.12.2025	4.475	30	985*	509	36

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 321.646,82 m².

* Einschließlich Tiefgaragenplätze.

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- Abgang von zwei Wohnungen durch Zusammenlegung

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	Anteil
Oberhausen	2.676	1.251	3.929	87,8%
Essen	417	-	417	9,3%
Mülheim	41	-	41	0,9%
Bottrop	90	-	90	2,0%
Gesamt	3.224	1.251	4.475*	100,0%

* Davon für 691 Wohnungen Belegungsrechte durch Bergbau und Bundeseisenbahnvermögen.

Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen	Anzahl	Anteil
bis 1948	564	12,6%
von 1949- 1970	1.783	39,8%
von 1971- 1990	1.521	34,0%
von 1991- 2000	361	8,1%
von 2001- 2010	44	1,0%
seit 2011	202	4,5%
Gesamt	4.475	100,0%



Wohnungsbestand nach Wohnfläche	Anzahl	Anteil
bis 30 m ²	12	0,3%
31-50 m ²	782	17,5%
51-70 m ²	2.278	50,9%
71-90 m ²	1.199	26,8%
über 90 m ²	204	4,5%
Gesamt	4.475	100,0%

Wohnungsbestand nach Raumanzahl	Anzahl	Anteil
1-Raumwohnungen	321	7,2%
2-Raumwohnungen	1.756	39,2%
3-Raumwohnungen	2.065	46,2%
4-Raumwohnungen	290	6,5%
5-Raumwohnungen	33	0,7%
Mehr als 5 Räume	10	0,2%
Gesamt	4.475	100,0%

(ohne Bad und Nebenräume)

Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren	Anzahl	Anteil
bis 300€	253	5,7%
über 300€ bis 400€	1.474	32,9%
über 400€ bis 500€	1.463	32,7%
über 500€ bis 550€	560	12,5%
über 550€	725	16,2%
Gesamt	4.475	100,0%

(inkl. Betriebs- und Heizkosten)

Bestandsauslastung	2025	2024	2023	2022	2021
Leerstand am 31. Dezember	44	76	63	88	94
Leerstandsquote in %	1,0	1,7	1,4	2,0	2,1
Zahl der Wohnungswechsel	293	273	300	305	305
Fluktuationsquote in %	6,6	6,1	6,7	6,8	6,8

Mahn- und Klagewesen	2025	2024	2023	2022	2021
Fristlose Kündigungen	40	52	29	30	33
Zahl der Räumungsklagen	10	13	10	4	5
Vollstreckte Räumungsklagen	7	6	3	2	3

Im Geschäftsjahr 2025 betrug die Fluktuationsrate 6,6%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur und enger Handwerkerkapazitäten Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 2,1%. 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€ 95 bei 0,5%.

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



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

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

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

Objekt	Ende der Bindung	Anzahl der Wohnungen
Westerholtstr. 61-75 Teutoburger Str. 280-294	31.12.2026	88
Rothebuschstr. 168-174 Westerholtstr. 45-59 Teutoburger Str. 268-278	31.12.2026	99
Teutoburger Str. 298-300 Westerholtstr. 77-83 Siepenstr. 103-113	31.12.2026	60
Westerholtstr. 46-80	31.12.2026	78
Rothebuschstr. 160-166b	31.12.2026	41
Am Steinberg 35a	31.12.2028	3
Gesamt		369



2. Bauunterhaltung

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

Insgesamt betragen die Ausgaben in diesem Bereich:

Ausgaben	2025 T€	2024 T€	2023 T€
Modernisierung	5.665	4.489	4.946
Instandhaltung	4.274	4.282	4.173
Gesamt	9.939	8.771	9.119
entspricht	(=30,90€/ m ²)	(=27,28€/ m ²)	(=31,32€/ m ²)

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

Inhaltlicher Schwerpunkt in den kommenden Jahren sind u.a. Balkonsanierungen und Balkonanbauten und Fenstererneuerungen. Im Wirtschaftsplan 2026 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rund 8,3 Mio. € eingeplant.

Kostenrelevante Preisindizes	2025	2024	2023	2022	2021
Verbraucherpreisindex Deutschland	118,2	115,7	113,2	106,9	100,0
Baupreisindex Wohngebäude NRW	131,3	127,4	123,3	114,6	100,0
Nettokaltmietenindex NRW	106,3	104,5	102,9	101,4	100,0
Baupreisindex Instandhaltung Wohngebäude NRW	132,7	128,4	123,0	113,1	100,0
Preisindex Schönheitsreparaturen NRW	131,9	127,4	121,5	109,8	100,0
Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft Gr. III (9.Bj.)	113,6	110,5	105,3	103,0	100,0

Quelle: z.T. Destatis, IT-NRW; 2021 = 100,0 (ohne Gewähr)

3. Neubau von Mietwohnungen

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

Laufende Bauvorhaben	Investition T€
Pankratiusviertel	16.000
Grüne Aue Ackerfeld	13.000

Geplante Maßnahmen	Baubeginn	Investition T€
St. Marien Rothebusch	2027	20.000



II. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Struktur des Jahresergebnisses	2025 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	3.773	4.050
Bautätigkeit	-740	-814
Sonstiges/neutrales Ergebnis	153	2.262
Ergebnis vor Steuern	3.186	5.598
Steuern von Einkommen und Ertrag	-1	-24
Jahresüberschuss	3.185	5.474

Die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprach bezogen auf das Betriebsergebnis im Wesentlichen unseren Erwartungen.

Die Bewirtschaftungstätigkeit lieferte den größten Ergebnisbeitrag mit T€ 3.773. Aus der Neubautätigkeit resultiert ein Betrag von T€ -740.

Das sonstige/neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ 153 und fasst u.a. periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge zusammen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2025 betrug T€ 3.612 (2024 = T€ 6.477).

Nach dem Wirtschaftsplan für 2026 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 1.964 gerechnet.

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2025 T€	Anteil	2024 T€	Anteil
Sollmieten vor Erlösschmälerung	20.265	100,0%	20.061	100,0%
Abschreibungen	6.935	34,2%	6.543	32,6%
Verwaltungskosten	2.564	12,7%	2.533	12,6%
Instandhaltung	4.274	21,1%	4.282	21,3%
Kapitalkosten/Erbbauzinsen	1.567	7,7%	1.632	8,1%
Erlösschmälerungen	435	2,1%	550	2,7%

Nutzungsgebühr €/m ² /mtl. am 01.12.	2025 €	2024 €	2023 €	2022 €	2021 €
Gesamt	5,57	5,53	5,43	5,31	5,21
frei finanziert	5,87	5,82	5,84	5,61	5,47
öffentlich gefördert	4,84	4,84	4,84	4,58	4,58
Betriebskostenvorauszahlung	2,29	2,29	2,28	2,25	1,89
Heizkostenvorauszahlung	1,47	1,39	1,36	1,19	0,91

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2025 ergaben folgendes Bild:

Langfristiger Bereich	2025 T€	Vorjahr T€
Vermögenswerte	161.086	159.469
Kapitaldeckung	158.537	158.078
	-2.549	-1.391
Kurzfristiger Bereich	2025 T€	Vorjahr T€
Liquide Mittel und kurzfristige Forderungen	14.797	15.846
Kurzfristige Verpflichtungen	17.346	17.237
Liquiditätsbedarf	-2.549	-1.391

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

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	2025 T€	Vorjahr T€
Zugänge	8.726	10.186
Abgänge	-	726
Abschreibungen	7.094	6.741
Veränderung (Saldo)	1.632	2.719

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.

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 33,3 % (2024 = 31,6 %).

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

Abschlusszahlen	2025 T€	Vorjahr T€
1. Bilanzsumme	175.884	175.309
2. Summe der Erträge	32.234	34.664
3. Summe der Aufwendungen	29.049	29.190
4. Jahresergebnis	3.185	5.474
5. Bilanzgewinn	296	289

Kapitalflussrechnung	2025 T€	Vorjahr T€	Differenz T€
Jahresergebnis	3.185	5.474	-2.289
Abschreibungen Anlagevermögen	7.105	6.741	364
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-328	102	-430
aktivierte Eigenleistungen/sonstiges	-781	-570	-211
Cash-Flow	9.181	11.747	-2.566
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	-75	890	-965
Buchwertabgänge im Anlagevermögen	-11	-3931	3.920
Veränderung sonstiger Aktiva	-353	-523	170
Veränderung sonstiger Passiva	182	202	-20
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.924	8.385	539
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	-	4.657	-4.657
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-7.944	-9.626	1.682
Veränderung Finanzanlagen	-6	6	12
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-7.950	-4.963	-2.987
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.312	5.000	-1.688
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-5.569	-5.276	-293
Außerplanmäßige Tilgungen	-	-917	917
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	166	174	-8
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-289	-282	-7
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.380	-1.301	-1.079
Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittel	-1.406	2.121	-3.527
Finanzmittelbestand am 1.1.	6.820	4.699	2.121
Finanzmittelbestand am 31.12.	5.414	6.820	-1.406



Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Risiken

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

Die Tätigkeit der Genossenschaft auf den Wohnungsteilmärkten, in denen sie vertreten ist, ist mit mehreren branchenspezifischen Risiken behaftet. Zum einen ist das Leerstandsrisiko aufgrund eines nicht nachfragekonformen Angebotes zu nennen, zum anderen existiert das Mietausfallrisiko aufgrund nachlassender Zahlungsmoral. Diese Risiken lassen sich naturgemäß nicht vermeiden oder ausschließen. Ziel unseres Wirkens ist, dass wir diese verbundenen überschaubaren Risiken durch Bereitstellung eines marktgerechten Angebots bzw. durch ein straffes Forderungsmanagement minimieren, um für unsere Mitglieder Wertschöpfung zu betreiben.

Chancen

Aktuelle Meldungen der Lokalpresse wie „Experten schlagen Alarm: Oberhausen droht eine XXL-Wohnungskrise“ zeigen, wie sehr sich auch in einem bisher als strukturschwach wahrgenommenen Gebiet die Marktlage geändert hat. Die Veränderung von einem Mietermarkt hin zu einem Gebiet mit angespannter Versorgungslage war in den letzten fünf Jahren ein unauffälliger Prozess. 6.000 Wohnungen fehlen Experten zufolge bis 2040 in Oberhausen. Um diesen Bedarf zu decken, wäre jährlich eine lokale Bauleistung von 400 Wohnungen bei den derzeitigen immer noch schwierigen Rahmenbedingungen erforderlich. Der „Bauturbo“, ein in der Baugesetzbuchnovelle vorgesehener Verfahrensbeschleunigungsmechanismus in kommunaler Verantwortung, den die Stadt Oberhausen zur Behebung der Wohnungsnot nutzen will, ist der richtige Weg. Ob das ausreicht, wird sich zeigen. Die Folge der Wohnungsknappheit zeigt sich in der Entwicklung der durchschnittlichen Marktmiete (netto kalt je m²), die sich in Oberhausen von 5,58€ innerhalb von 10 Jahren auf 8,19€ (= 47%) erhöht hat. Hier zeigt sich übrigens die Wirkung der Genossenschaften als eigentliche „Mietpreisbremse“, denn im gleichen Zeitraum stieg die durchschnittliche GE-WO-Miete lediglich von 4,81€ auf 5,57€/m² (=14%). Wirtschaftlichen Risiken sehen wir uns nach wie vor in vielfacher Weise aus der Politik durch Instabilität und fehlende Verlässlichkeit der ordnungspolitischen Rahmenbedingungen ausgesetzt. Dies geschieht entweder unmittelbar, indem

unsere Ertragslage bzw. Vermögens- und Finanzlage belastet wird, oder mittelbar, indem finanzielle Belastungen von Wohnungsnutzern mittel- bis langfristig auf unsere Ertragslage einwirken.

So zeigt die Entwicklung der Heizkosten im GE-WO-Bestand für die letzten zwei Jahre eine durchschnittliche Zunahme je Wohnung um ca. 500€. Auch die Folgen der vermurksten Grundsteuerreform sowie der Rechtswidrigkeit gespaltener Hebesätze führt zu einer erwarteten Mehrbelastung von bis zu 38% pro Kopf, die bislang bei 230€ jährlich pro Kopf lag.

Wir halten die gesetzliche Regulatorik zum Erreichen der sogenannten Klimaneutralität des Gebäudesektors für einen gefährlichen Irrweg. Klimaneutralität ist ein irrationales Ziel, an das man als religiöse Vorstellung glauben kann, das aber nicht erreichbar ist. Der Klimawandel ist durch den marginalen Beitrag, den ein winziges Land wie Deutschland leisten kann, nicht aufzuhalten. Deutschland wird die Welt nicht retten. Solange es keine globale Strategie gibt, bleibt nur, sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen.

Prognose

Die erheblichen Mittel, die derzeit in unserer Branche in die Hand genommen werden, um Klimapfade zu beschreiten, Roadmaps oder CO²-Bilanzen zu erstellen, werden zu einer gigantischen Fehlallokation von Ressourcen oder, anders formuliert, zu volkswirtschaftlicher Verschwendung führen. Dieser Fehlentwicklung werden wir uns aufgrund gesetzgeberischer Vorgaben nicht entziehen können. Die sehr grobe Aussage, dass Wohnungsunternehmen das anderthalbfache der Bilanzsumme, mithin bei uns rd. 262,5 Mio € zusätzlich aufwenden müssen, um das Klimaparadies bis 2045 zu erreichen, verdeutlicht wie unerreichbar dieses Ziel ist. Jeder Euro für jedwede Investition muss verdient werden, bei gesetzlich gedeckelten oder durch Marktverhältnisse vorgegebenen Mieten hängen die Klimatrauben zu hoch. Das Ausbleiben der Umsteuerung in der bisherigen Klimapolitik der Bundesregierung stellt für unsere Branche das größte Risiko dar. Aus diesem Grund steht die Erarbeitung einer Emissionsbilanz, einer technischen Bestandsanalyse sowie einer daraus folgenden Klimastrategie zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz noch aus, da wir mittelfristig zumindest eine Revision dieser Ziele durch die Bundesregierung auf ein realistisches Niveau erwarten. Für die Genossenschaft sind – trotz der vorgenannten Ausführungen – keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, wohl aber welche, die mittel- bis langfristig Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen haben könnten. Für das Geschäftsjahr 2026 weist der Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 1.964 aus. Nichtsdestotrotz wird die GE-WO auch zukünftig den erfolgreichen Weg der letzten Jahre fortsetzen.

Oberhausen, den 15. März 2026

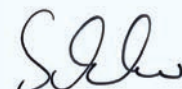
Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth



Ulrike Schachner

ORGANISATION



ORGANISATION



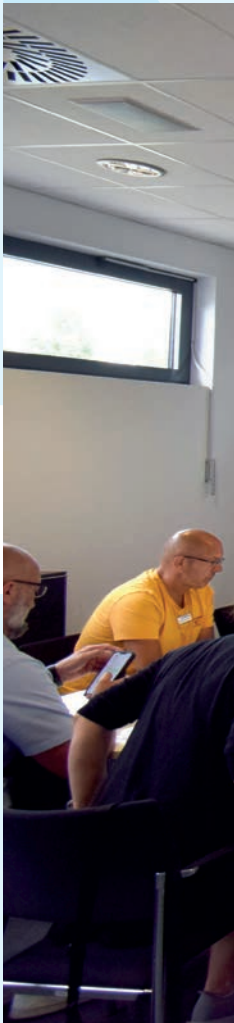
Organe der Genossenschaft

Am 23. Juni 2025 trafen sich die Vertreterinnen und Vertreter der GE-WO im Tagungszentrum der Ruhrkohle AG (Haus Osterfeld) zur jährlichen ordentlichen Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2024.

Von den 76 gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren 51 anwesend.

Nach Abarbeitung der Regularien stellte die Vertreterversammlung den Jahresabschluss fest, beschloss die traditionelle Dividende von 4% auszuschütten und entlastete Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig.

Die Vertreterversammlung
fand am 23. Juni 2025
im Tagungszentrum
der Ruhrkohle AG statt





Vertreterversammlung 2026

(Stand 30. April 2026)

Wahlbezirk I

Bothen, Ralf	Denne, Heinz-Werner	Eickholt, Martina	Herfurth, Volker
Kettler, Susanne	Pflips, Stefanie	Pistone, Graziano	Preussner, Heike
Rheinberger, Michael	Rosche, Johannes	Rosche, Sabine	Vollmer-Heigl, Jeannine
Wagner, Silke	Weiner, Sandra		

Wahlbezirk II

Andermahr, Herbert	Bannert, Peter	Brünninghoff, Egon	Burgsmüller, Kerstin
Dürr, Dieter	Heimann, Christian	Heun, Uwe	Kaltenborn, Mike
Kamps, Nicole	Laufkötter, Hildegard	Lohmar, Manfred	Lordick, Burkhard
Peine, Andrea	Pflips, Simon	Schachner, Stefanie	Schönfelder, Hans-Jürgen
Templin, Dietmar	van de Water, Hans-Josef	Vogel, Eckehard	Weisser, Hans-Joachim
Witkowski, Andreas	Witkowski, Beate	Witkowski, Frank	Wolter, Wolfgang

Wahlbezirk III

Frensch, Udo	Nowak, Ilona	Schlicker, Thomas	Schurig, Rudolf
Sünkler, Sandra	Tuchen, Beatrix		

Wahlbezirk IV

Bartel, Detlef	Buettner, Marco	Daskalopoulos, Panagiotis	Graab, Katharina
Gramsch, David	Gramsch, Silke	Kocks, Christa	Maas, Hans
Pip, Thomas	Putze, Kurt	Radtke, Laura	Rahlf, Alexander
Rahlf, Constantin	Rahlf, Harald Dieter	Rahlf, Tanja	Schenkelberg, Christian
Talluto, Amalia			

Wahlbezirk V

Busch, Astrid	Issel, Michaela	Kohlstadt, Dirk	Köster, Fiona
Kwiatkowski, Axel	Lux, Heinz-Wilhelm	Meis, Christoph	Nordmann, Claudia

Wahlbezirk VI

Büldge, Simone	Günther, Volker	Hoyer, Anne	Nicke, Thomas
Schikorra, Sven			

Die Wahl hat vom 18.03.2025 bis zum 07.04.2025 stattgefunden.
Die in dieser Wahl gewählten Vertreterinnen und Vertreter treten erstmals planmäßig im Juni 2027 zusammen.

Vertreterversammlung 2027

(Stand 30. April 2026)

Wahlbezirk I

Bauer, Karl-Werner	Bothen, Ralf	Denne, Heinz-Werner	Eickholt, Martina
Herfurth, Volker	Kettler, Susanne	Kwiatkowski, Axel	Lux, Heinz-Wilhelm
Pistone, Graziano	Rheinberger, Michael	Rosche, Sabine	Vollmer-Heigl, Jeannine
Wagner, Silke	Weiner, Sandra	Westphal, Jens	

Wahlbezirk II

Altenbeck, Lisa	Bannert, Peter	Bauer, Ann-Kathrin	Bergauer, Walter
Brünninghoff, Egon	Burgsmüller, Kerstin	Dürr, Dieter	Grote, Philipp
Heinz, Artur	Heun, Uwe	Kaltenborn, Mike	Kamps, Nicole
Laufkötter, Hildegard	Lohmar, Manfred	Peine, Andrea	Pflips, Stefanie
Pip, Thomas	Schachner, Stefanie	Schönfelder, Hans-Jürgen	Staubach, Jorina
Templin, Dietmar	Templin, Ingo	van de Water, Hans-Josef	Vogel, Eckehard
Vogel, Laura	Witkowski, Andreas	Witkowski, Beate	Witkowski, Frank
Wolter, Wolfgang			

Wahlbezirk III

Frensch, Udo	Gißa, Barbara	Knop, Wolfgang	Nowak, Ilona
Staubach, Claudia	Tuchen, Beatrix		

Wahlbezirk IV

Bartel, Detlef	Buettner, Marco	Graab, Katharina	Gramsch, David
Gramsch, Silke	Hevendehl, Michael	Maas, Hans	Paucnik, Burkhard
Putze, Kurt	Rahlf, Alexander	Rahlf, Constantin	Rahlf, Harald Dieter
Rahlf, Tanja	Rosche, Johannes	Schenkelberg, Christian	Talluto, Amalia
Wisnewski, Daniela			

Wahlbezirk V

Busch, Astrid	Grefrath, Ingeborg	Hallberg, Claudia	Kohlstadt, Dirk
Köster, Alina	Köster, Fiona	Meis, Christoph	Schubert, Thomas

Wahlbezirk VI

Büldge, Simone	Hoyer, Anne	Pflips, Simon	Schikorra, Sven
Vanscheidt, Thomas			

Aufsichtsrat und Vorstand



Reihe oben, v.l.n.r.: Thomas Wagner, Dr. Christof Emschermann, Horst Faßbender, Dieter Forstreuter, Markus Ullmann, Wolfgang Hoffmann
Reihe unten, v.l.n.r.: Wilhelm Bauer, Julia Wagner, Klaus Schachner, Doris Preute, Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth



Wolfgang Hoffmann

Vorstand



Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

Nebenamtlicher Vorstand



Ulrike Schachner

Vorstand (ab 01.01.2026)



Wilhelm Bauer
Elektroausbilder

Vorsitzender



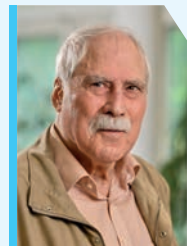
Markus Ullmann
Rechtsanwalt

Stellvertr. Vorsitzender,
Prüfungsausschuss-
vorsitzender



Dr. Christof Emschermann
Facharzt für Innere Medizin

Mitglied im Prüfungsausschuss,
2. Schriftführer



Horst Faßbender
Beamter

Mitglied im
Prüfungsausschuss



Dieter Forstreuter
Technischer Angestellter

Mitglied im Prüfungs-, Bau-
und Wohnungsausschuss



Doris Preute
Bilanzbuchhalterin

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



Klaus Schachner (bis zum 31.12.2025)
Staatlich geprüfter Betriebswirt

Bau- und Wohnungsausschuss-
vorsitzender



Julia Wagner
Rechtsanwältin

Mitglied im
Prüfungsausschuss



Thomas Wagner
Berufsfeuerwehrmann

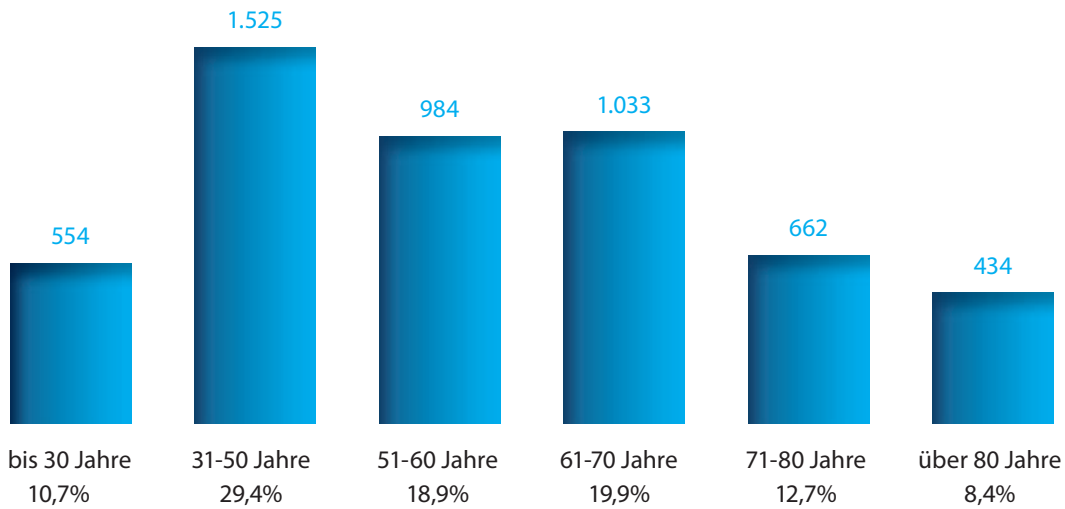
Mitglied im Prüfungs-, Bau-
und Wohnungsausschuss



Mitglieder

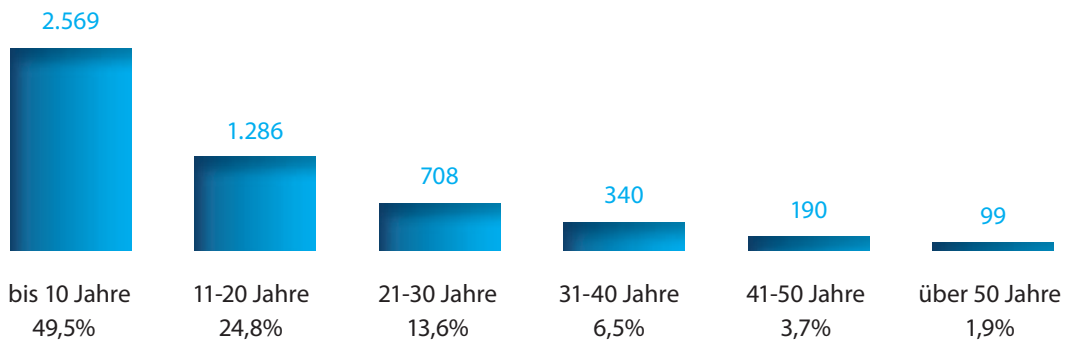
Mit Ablauf des Jahres 2025 zählten 5.192 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 5.168).

Anzahl der Altersgruppen



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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen





Wer will fleißige Handwerker sehen? Das Team der gewerblichen Arbeitnehmer bei der GE-WO wächst.



Personal

Der Geschäftsbetrieb wird im eigenen Wohn- und Servicegebäude, Bergstr. 40-42, und im Außenbüro, Hermannstadtstr. 38, in Oberhausen-Osterfeld abgewickelt.

Beschäftigte am 31.12.	2025		2024	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte (kaufmännisch und technisch)	24	7*	24	6*
Gewerbliche Arbeitnehmer	25	2	24	2
Auszubildende	4	-	4	-
Geringfügig Beschäftigte	-	-	-	1
Gesamt	55	9	54	9
Davon ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	-	-	-	-

*die 9 Teilzeitkräfte entsprechen 6,4 (Vorjahr 5,8) Vollzeitkräften.

Im Jahr 2025 sind zwei Mitarbeiter eingestellt worden.

Ein Auszubildender konnte nach erfolgreich abgelegter Abschlussprüfung in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen werden.

Ein Mitarbeiter hat im vergangenen Geschäftsjahr das Unternehmen verlassen. Insgesamt führte die Veränderung zu keiner nennenswerten Fluktuation.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter betrug am 31.12.2025 49,6 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 13,47 Jahre.



BERICHT DES AUFSICHTS- RATS



BERICHT DES AUF SICHTSRATS



Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2025 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 23.06.2025 im Tagungszentrum der Ruhrkohle AG (Haus Osterfeld) statt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2024 notwendigen Beschlussfassungen wurden ordnungsgemäß gefasst.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2024 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2025 statt. Der Verband bestätigte die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. 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 2025 sowie der Lagebericht 2025 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2025 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2025 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Zum 31.12.2025 ist Klaus Schachner, wegen der Berufung von Ulrike Schachner in den Vorstand, aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.





Für die im Jahre 2025 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich.

Oberhausen, den 15. März 2026

Der Aufsichtsrat

Wilhelm Bauer
Vorsitzender

JAHRES- ABSCHLUSS

A blurred background image showing several people in a meeting or office setting. The text 'JAHRES-ABSCHLUSS' is overlaid in large, white, sans-serif font across the center of the image.



JAHRESABSCHLUSS



Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.450,00	19.246,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	140.260.751,75		142.366.865,24
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.301.001,16		8.490.955,16
Grundstücke ohne Bauten	348.713,22		1.641.487,34
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	52.108,30		68.504,30
Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.896,27		295.617,27
Anlagen im Bau	11.176.020,52		4.942.612,95
Bauvorbereitungskosten	342.518,74	160.776.762,85	1.332.639,81
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	33.691,65		27.673,22
Andere Finanzanlagen	12.950,00	46.641,65	12.950,00
Anlagevermögen insgesamt		160.831.854,50	159.204.304,18
Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	9.162.442,95		8.782.712,14
Andere Vorräte	31.528,94	9.193.971,89	25.239,23
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	115.748,70		84.393,57
Sonstige Vermögensgegenstände	327.361,43	443.110,13	391.814,52
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		5.414.579,60	6.820.514,09
Bilanzsumme		175.883.516,12	175.308.977,73
Kautionen		15.233,19	17.776,43

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€		€
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	238.491,95		205.193,82
der verbleibenden Mitglieder	7.567.544,93		7.401.679,22
aus gekündigten Geschäftsanteilen	205,00	7.806.241,88	2.050,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 7.320,70			(5.809,43)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.783.772,47		3.700.839,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 82.932,86			(86.927,96)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	35.739.702,08	50.932.474,55	32.933.316,36
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.806.385,72			(5.098.569,97)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.185.033,10		5.474.209,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.889.318,58	295.714,52	-5.185.497,93
Eigenkapital insgesamt	59.034.430,95		55.940.790,08
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	7.033.919,00		7.361.444,00
Sonstige Rückstellungen	2.819.355,24	9.853.274,24	2.894.050,55
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.379.646,79		93.513.911,85
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.510.246,46		1.632.959,74
Erhaltene Anzahlungen	12.623.342,65		12.419.560,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a.) Verbindlichkeiten aus Vermietung	415.867,41		430.669,04
b.) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	746.718,08		789.517,32
Sonstige Verbindlichkeiten	112.659,88	106.788.481,27	108.378,87
davon aus Steuern: € 41.355,10			(35.792,54)
Rechnungsabgrenzungsposten		207.329,66	217.696,14
Bilanzsumme	175.883.516,12		175.308.977,73
Kautionen		15.233,19	17.776,43



Gewinn- und Verlustrechnung

Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2025	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
a.) aus Bewirtschaftungstätigkeit	30.475.538,58	29.007.372,62
b.) aus anderen Lieferungen und Leistungen	20.462,41	21.550,41
Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	379.730,81	537.645,36
Andere aktivierte Eigenleistungen	770.665,23	559.906,77
Sonstige betriebliche Erträge	520.145,39	4.451.138,74
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	14.612.421,05	13.549.025,59
Rohergebnis	17.554.121,37	21.028.558,31
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.636.221,54	3.401.958,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	739.551,00	4.375.772,54
davon für Altersversorgung: € 4.464,02		(289.233,96)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.104.727,68	6.741.297,55
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.374.156,25	2.806.971,17
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.486,50	1.561,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	66.069,41	85.409,95
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.578.565,12	1.727.379,01
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	847,59	23.475,34
Ergebnis nach Steuern	3.187.608,10	5.476.680,00
Sonstige Steuern	2.575,00	2.471,00
Jahresüberschuss	3.185.033,10	5.474.209,00
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-2.889.318,58	-5.185.497,93
Bilanzgewinn	295.714,52	288.711,07



ANHANG

The background is a collage of images. On the left, a hand points at a screen. In the center, a white keyboard sits on a wooden desk. On the right, a hand holds a pen over a document. The word 'ANHANG' is centered in white text.

ANHANG



A. Allgemeine Angaben

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

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

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 2025 sind Fremdkosten sowie eigene Architektenleistungen als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert worden. Fertigungsgemeinkosten sind unter dem Aspekt der Wesentlichkeit nicht verrechnet worden.

Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die angefallenen Modernisierungskosten mit standardsteigerndem Charakter wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Zugänge

In 2025 wurde ein Grundstück Ackerfeldstraße als Verkehrsfläche für die Neubaumaßnahme gekauft. Weiterhin wurden zwei Objekte in Nachbarschaft zu unserem Neubauprojekt „Pankratiusviertel“ erworben. Die weiteren Zugänge verteilen sich wie in den Vorjahren auf Anschaffungen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit.

Abgänge

Die Abgänge betreffen nicht mehr verwendete Vermögensgegenstände.

Abschreibung

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen werden bei Wohnbauten grundsätzlich auf eine Nutzungsdauer von 80 Jahren vorgenommen. Neubauten ab 2011 werden über eine Nutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

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

Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände werden gemäß AfA-Nutzungstabelle abgeschrieben. In 2025 zugegangene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von € 1.000

wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen und Mitgliedschaften erfolgte zu Anschaffungskosten.

Die Ausleihungen sind zum Nominalwert bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet die mit den Wohnungsnutzern noch nicht abgerechneten Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis abzüglich eines Wertberichtigungsabschlages wegen Leerstand. Die Zunahme ist der Tatsache geschuldet, dass sich die angefallenen Betriebskosten unter anderem durch die hohe Inflationsrate und Energiekosten erhöht haben.

Vorräte

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

Forderungen

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

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

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

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die aktualisierten Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie ein Abzinsungssatz von 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) sowie ein Gehaltstrend von 3 % (Vorjahr 2 %) und ein Rententrend von unverändert 2% p.a. zugrunde gelegt. Der bei der Abzinsung verwendete Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ermittelt.

Bei Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ -142 (Vorjahr T€ -59).

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

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

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Ein Tilgungszuschuss der NRW.Bank in Höhe von aktuell T€ 207 (Vorjahr T€ 218) wurde passiviert. Die Laufzeit orientiert sich an der Laufzeit der Belegungsbindung von 25 Jahren.



C. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungs- kosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs/ Herstellungs- kosten zum 31.12.
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	332.188,96	-	-	-	-	332.188,96
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	298.399.898,10	4.617.810,01	-	-	-	303.017.708,11
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	11.440.693,88	-	-	-	-	11.440.693,88
Grundstücke ohne Bauten	1.761.733,12	-	-	-1.292.774,12	-	468.959,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89	-	-	-	-	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	1.426.801,96	4.808,79	1.267,86	-	-	1.430.342,89
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.581.831,75	153.324,56	69.592,83	-	-	1.665.563,48
Anlagen im Bau	4.942.612,95	3.829.383,05	-	2.404.024,52	-	11.176.020,52
Bauvorbereitungskosten	1.846.267,60	121.129,33	-	-1.111.250,40	-	856.146,53
Sachanlagen gesamt	321.405.592,25	8.726.455,74	70.860,69	-	-	330.061.187,30
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	27.673,22	15.000,00	8.981,57	-	-	33.691,65
Andere Finanzanlagen	12.950,00	-	-	-	-	12.950,00
Finanzanlagen insgesamt	40.623,22	15.000,00	8.981,57	-	-	46.641,65
Anlagevermögen insgesamt	321.778.404,43	8.741.455,74	79.842,26	-	-	330.440.017,91

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 +/-			
€	€	€	€	€	€	€	
312.942,96	10.796,00	-	-	-	323.738,96	8.450,00	19.246,00
156.033.032,86	6.723.923,50	-	-	-	162.756.956,36	140.260.751,75	142.366.865,24
2.949.738,72	189.954,00	-	-	-	3.139.692,72	8.301.001,16	8.490.955,16
120.245,78	-	-	-	-	120.245,78	348.713,22	1.641.487,34
-	-	-	-	-	-	5.752,89	5.752,89
1.358.297,66	21.204,79	-	1.267,86	-	1.378.234,59	52.108,30	68.504,30
1.286.214,48	158.849,39	-	69.396,66	-	1.375.667,21	289.896,27	295.617,27
-	-	-	-	-	-	11.176.020,52	4.942.612,95
513.627,79	-	-	-	-	513.627,79	342.518,74	1.332.639,81
162.261.157,29	7.093.931,68	-	70.664,52	-	169.284.424,45	160.776.762,85	159.144.434,96
-	-	-	-	-	-	33.691,65	27.673,22
-	-	-	-	-	-	12.950,00	12.950,00
-	-	-	-	-	-	46.641,65	40.623,22
162.574.100,25	7.104.727,68	-	70.664,52	-	169.608.163,41	160.831.854,50	159.204.304,18

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 9.162 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

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

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

Sonstige Rückstellungen	T€
Verwaltungskosten u.a.	183
Prozessrisiken	2.636

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	2025 T€	Vorjahr T€
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	254	264
Gesamtbetrag	254	264

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt €	bis zu 1 Jahr €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.379.646,79	5.916.877,58 (5.478.545,33)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.510.246,46	125.156,61 (122.713,28)
Erhaltene Anzahlungen	12.623.342,65	12.623.342,65 (12.419.560,14)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	415.867,41	415.867,41 (430.669,04)
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	746.718,08	746.718,08 (789.517,32)
Sonstige Verbindlichkeiten	112.659,88	59.198,29 (61.443,43)
Gesamtbetrag	106.788.481,27	19.887.160,62 (19.302.448,54)

Vorjahr in Klammern (),
GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Finanzergebnis wurden Erträge aus der Abzinsung (wegen Zinssatzänderung) von Rückstellungen in Höhe von T€ 147 (Vorjahr T€ 69) mit Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen in Höhe von T€ 143 (Vorjahr T€ 136) saldiert ausgewiesen.

In den Posten der G+V sind keine periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen/Erträge enthalten.

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

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

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten. Am 31.12.2025 bestanden Fertigstellungsverpflichtungen aus zwei Neubauvorhaben in Höhe von insgesamt T€ 14.452, die durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und im übrigen mit Eigenmitteln finanziert werden.

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den

Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung €
über 1 Jahr €	davon zwischen 1 und 5 Jahre €	davon über 5 Jahre €		
85.462.769,21 (88.035.366,52)	23.128.778,37	62.333.990,84	91.379.646,79	GPR
1.385.089,85 (1.510.246,46)	526.605,52	858.484,33	1.510.246,56	GPR
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
-	-	-	-	-
53.461,59 (46.935,44)	53.461,59	-	-	-
86.901.320,65 (89.592.548,42)	23.708.845,48	63.192.475,17	92.889.893,25	-

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.

Angabe der Arbeitnehmerzahl

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

Arbeitnehmer (m/w/d)	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	24	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	25	2
Geringfügig Beschäftigte	-	-
Gesamt	49	9

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

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

Der Ausbildungsplatz für 2026 wurde bereits vergeben.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2025	5.168	36.368
Zugang 2025	292	2.951
Abgang 2025	268	2.143
Ende 2025	5.192	37.176

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 165.865,71 erhöht. Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz keine Nachschüsse zu leisten.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Hoffmann
(hauptamtlich)

Ulrike Schachner
(hauptamtlich)

Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth
(nebenamtlich)

Ulrike Schachner wurde zum 01.01.2026 zu einem weiteren Vorstandsmitglied bestellt.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wilhelm Bauer
(Vorsitzender)

Markus Ullmann
(stellv. Vorsitzender)
Dr. Christof Emschermann
Horst Faßbender
Dieter Forstreuter
Doris Preute
Klaus Schachner (bis 31.12.2025)
Julia Wagner
Thomas Wagner

Forderungen an Mitglieder des Vorstands und Aufsichtsrates

Forderungen an Mitglieder des Vorstands
und Aufsichtsrats bestanden am Bilanz-
stichtag nicht.

Ergebnisverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorge-
schlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn
mit Billigung der Rücklagenbildung von
€ 295.714,52 als Dividende in Höhe von 4%
auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar
2025 auszuschütten.

Nachtragsbericht

Besondere Vorkommnisse nach dem Bilanz-
stichtag, die für die Beurteilung des Jahres-
abschlusses von Relevanz sind, sind nicht
gegeben.

Oberhausen, den 15. März 2026

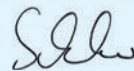
Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Rolf-Günter Kleine-Vogel



Ulrike Schachner



PRÜFUNGS- BERICHT



PRÜFUNGSBERICHT



Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2025 für das Geschäftsjahr 2024

// G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG, Oberhausen, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

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

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 870 Häuser mit 4.477 Wohnungen, 31 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.530 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliedervorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Siegel

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

Ring
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff **W**
Wirtschaftsprüfer



GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG

Presserechtlich verantwortlich:

Wolfgang Hoffmann, Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth & Ulrike Schachner

Druck: Eigendruck

www.osterfelder.de