

The background of the top half of the page is a photograph of a woman with long, wavy brown hair, seen from behind. She is leaning over a black metal balcony railing. Her hands are clasped behind her head, and she is wearing a dark-colored top. A watch is visible on her left wrist. The background shows green foliage and a blurred view of a city.

Meine Art zu leben.

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

A white silhouette of a city skyline is positioned horizontally across the middle of the page, separating the top image from the bottom text.

Geschäftsbericht 2017

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.
- Osterfelder Bürgerring e.V.
- Volksbank Rhein-Ruhr eG
- Werbegemeinschaft Osterfeld e.V.



Geschäftsbericht 2017	Seite
Geschäftsverlauf 2017	5
Bauunterhaltung/ Neubautätigkeit	14
Organisation	16
Bericht über die gesetzliche Prüfung	24
Bericht des Aufsichtsrates	25

Jahresabschluss 2017	
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Lagebericht 2017 gemäß §289 HGB	35

Die GE-WO im 5-Jahresvergleich

	2017	2016	2015	2014	2013
Bilanzsumme (T€)	148.656	151.148	146.775	148.512	147.649
Eigenkapitalquote (%)	24,6	22,7	20,3	18,7	17,6
Sollmieten (T€)	17.732	17.545	17.652	17.418	17.170
Zahl der Wohnungen	4.454	4.457	4.595	4.596	4.601
Bauunterhaltung					
Neubautätigkeit (T€)	282	56	58	110	372
Instandhaltung (T€)	4.160	4.018	4.123	4.317	4.611
Modernisierung (T€)	2.711	3.157	3.253	2.684	2.822

Wichtige Preisindizes

	2017	2016	2015	2014	2013
Baupreisindex Neubau MFH*	116,8	113,4	111,1	109,4	107,5
Baupreisindex Instandhaltung MFH*	120,7	116,8	114,4	111,5	109,0
Baukostenindex Instandhaltung Wohnung	116,8	112,8	110,0	107,8	109,4
Verbraucherpreise Gesamtindex	109,3	107,4	106,9	106,6	105,7
Preisindex Wohnungsmiete Strom/Gas/Wasser	109,6	107,9	108,0	108,4	107,5
Nettokaltmietenindex (NRW)	111,6	108,9	107,5	106,6	103,8
Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft Gr. III	118,6	115,8	113,1	110,5	107,8

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

Rückblickendes Geleitwort

Happy Birthday?

Im Jahr 2018 konkurrieren zwei Jubiläen um die Gunst des Publikums miteinander, namentlich zwei runde Geburtstage. Der eine wird aufwendig (mit bereits bewilligten hohen Beträgen an nicht nur deutschen Steuergebern) von Trier bis Peking sowie von Havanna bis Pjöngjang gefeiert werden. Für den anderen dürften die Mittel und (wichtiger) die mediale Aufmerksamkeit für eine angemessene Feier fehlen.

Der eine, von Beruf je nach Sichtweise Journalist oder Philosoph, betrachtete den Staat als Machtwerkzeug der herrschenden Klasse. Der andere, von Beruf Verwaltungswirt bzw. Dorfbürgermeister, sah den Staat als eine Art gottgegebener Ordnung, die es mit Hilfe von Reformen zu bewahren galt. Der erste forcierte, der zweite fürchtete den Umsturz. Der erste schrieb das Kapital, der zweite nahm es in die Pflicht.

Vor 200 Jahren wurden Karl Marx in Trier (5. Mai) und Friedrich-Wilhelm Raiffeisen in Hamm/Sieg (30. März) geboren.

Beide haben gesellschaftstheoretisch und -politisch Großes geleistet indem sie neuartige Gesellschaftsideen nachhaltig in die Welt setzten: Der zutiefst religiöse Sozialethiker Raiffeisen als Reformers mit der genossenschaftlichen Bewegung in der Praxis; Marx mit seiner Kapitalismuskritik als Vordenker der Arbeiterbewegung in der Theorie. Beide wollten die Gesellschaft auf unterschiedliche Weise verändern und haben „vorsichtig formuliert“ fundamentale Transformationsprozesse angestoßen.

Vor allem aber sind die nachgeborenen Exegeten der reinen Lehre mit dem geistesgeschichtlichen Erbe der beiden sehr unterschiedlich umgegangen.

Im Ergebnis lässt sich daher feststellen, dass das Modell von Raiffeisen erfolgreicher und nachhaltiger war und immer noch ist. Es existiert heute noch und wird weiterentwickelt, während die Werke von Marx zwar geistesgeschichtlich und wirtschaftstheoretisch von Bedeutung sind, aber in Deutschland keinerlei praktische Relevanz mehr besitzen. Sie dienen nur noch als theoretische Legitimation diktatorischer Regime außerhalb Europas, die zwar die Werke studieren, aber nicht verstanden haben.

Die Geschichte Raiffeisens und seiner Darlehenskassenvereine ist die klassische Sozial-Geschichte der Genossenschaften als Kinder der Not. Während des Hungerwinters 1846/47, als die Landbevölkerung verelendete, organisierte er als amtierender Bürgermeister die Selbsthilfe des Dorfes Weyerbusch, verbunden mit dem persönlichen Risiko des unehrenhaften Amtsverlustes, da er sich über die Weisung seines Dienstherrn, des preußischen Staates, hinwegsetzte und staatliche Kornlieferungen an Bedürftige, nicht wie angeordnet gegen Barzahlung, sondern auf Kredit verteilte. Die Selbsthilfe wurde zunächst noch durch wohlhabende Spender unterstützt, deren Engagement im Zeitablauf abnahm.

Einige Jahre später verkündete Raiffeisen: „Wenn sie (die Reichen) nicht mehr mittun wollen, gehe ich hinaus auf die Landstraße und hole mir die Blinden und Lahmen.“ – und das tat er: In Schicksalsgemeinschaften bürgte auf dem Land jeder für jeden: Die Vereine gewährten Darlehen (heute als Mikrokredite bezeichnet) und machten bald noch mehr - sie wurden zu Waren-genossenschaften, die Saatgut, Vieh und Ackergeräte anschafften. Raiffeisens Standardwerk war im 19. Jahrhundert ein Bestseller: „Die Darlehenskassenvereine“ - darin steht auch die berühmte Forderung nach Solidarhaftung - die Genossenschaftsmitglieder bürgen „Einer für Alle und Alle für Einen“.

Die Genossenschaftsidee wurde, trotz eines späteren Richtungsstreites und der noch jahrzehntelangen Zeitspanne bis die Genossenschaft als Rechtsform juristisch kodifiziert wurde, eine weltweite Erfolgsgeschichte.

Rund 2.000 Wohnungsgenossenschaften bieten in Deutschland 2,2 Millionen Wohnungen für über fünf Millionen Menschen an. Bundesweit sind etwa 2,8 Millionen Menschen Mitglieder einer Wohnungsgenossenschaft. Drei reichen, um eine Genossenschaft nach deutschem Recht zu gründen.

**MENSCH
RAIFFEISEN.
STARKE IDEE!**

Rahmenbedingungen

Deutschland und Europa am Scheideweg - oder weiter so?

Keine Erfolgsgeschichte stellt das vergangene Jahr 2017 dar, zumindest was die Welt im Allgemeinen und den geistigen Zustand der meisten ihrer Führer im Besonderen angeht. Die Gemengelage der Welt im abgelaufenen Jahr ist schwierig zu beschreiben und dies erschwert die Einordnung bestimmter Ereignisse in den Gesamtzusammenhang.

Probleme, die vor zwei bis drei Jahren omnipräsent waren wie die Schuldenkrise, Griechenland oder die Flüchtlingswelle, sind aus der öffentlichen Wahrnehmung weit weggerückt, gleichwohl sie noch existieren. Es ist auch schwierig festzustellen, ob innen- oder außenpolitische Ereignisse stärkeren Einfluss auf die hiesige Stimmung ausübten oder mehr oder minder starke Persönlichkeiten durch Medienpräsenz die öffentliche Wahrnehmung dominierten.

Da ist zunächst der 2017 ins Amt gewählt US-Präsident mit einem neuen „Politikstil“, den es so noch nicht gegeben hat. Sein eklektisches, äußerst schnell veränderliches politisches Programm enthält Elemente des Populismus, Protektionismus und Isolationismus. Es erstaunt, dass er als Unternehmer erfolgreich sein konnte. Ohne die Losung „Viel Feind – Viel Ehr“ zu kennen, verfährt er dennoch danach. China, Nordkorea, die Rest-Nato und die EU bekommen seine Fußtritte und seinen Zorn zu spüren. Wobei- ein möglicher atomarer Erstschatz gegen Nordkorea ist schon mehr als ein Fußtritt.

Da wäre auch noch der Superkalif vom Bosphorus, der politische Allianzen oft wechselt und Ausländer gerne in Geiselschaft nimmt, zehntausende von vermeintlichen Staatsfeinden aus ihren Ämtern entfernt und gerne Krieg führt. Er hat sein autokratisches Regime in einem „Verfassungsreferendum“ mit einer hauchdünnen überzeugenden Mehrheit (von 51,4%) demokratisch legitimieren lassen. Vor allem das Wahlverhalten der in Deutschland lebenden Auslandstürken überraschte, es war als ob Freilandhühner ihrer Käfighaltung zugestimmt haben.

Die nächste tragische Gestalt kommt aus Großbritannien, wo der Scherbenhaufen des Brexits weder aufgekehrt noch anderswie beseitigt wurde. Um eine stärkere parlamentarische Rückendeckung für einen

harten Brexit zu erhalten und durch ein Umfragehoch verblendet, führte Theresa May vorzeitige Neuwahlen in Erwartung eines erdrutschartigen Wahlsiegs herbei und erlitt eine Bauchlandung. Der Verlust der absoluten Mehrheit zwang die Konservative in eine labile Koalitionsregierung. Ihre Tage als Premierministerin sind gezählt.

Als Lichtgestalt und sich vom politischen Establishment abgrenzend steht der neugewählte französische Präsident Macron, dem mit einer neuen Partei/Bewegung ein furioser Wahlsieg gelang und dies, obwohl er für ein Wahlprogramm steht, das ein wenig vergleichbar mit der Agenda 2010 der SPD der Jahrtausendwende ist. Er ist sogar dabei, dies umzusetzen, ohne das seine Landsleute auf die gewohnte drastische französische Form des Protestes wie brennende Barrikaden oder das Abkippen von LKW-Ladungen von Obst/Gemüse/ Gülle auf Straßen oder einfach nur Generalstreik zurückgreifen. Macron ist zusätzlich überzeugter Europäer und damit unterscheidet er sich von einigen anderen vor allem osteuropäische EU-Staatschefs, die zunehmend autoritär und europakritisch agieren.

Überhaupt Europa bzw. die EU. Die Tendenz des Auseinanderdriftens ist nach wie vor vorhanden, auch wenn das Feilschen um die Bedingungen des Brexits einem Eiertanz um einen weichen Rückzieher ohne Gesichtsverlust nahekommt. Die (nach spanischer Ansicht illegale) Volksabstimmung um die Unabhängigkeit Kataloniens ist ebenfalls ein Zeichen für Spaltung statt für Einigung. Europa funktioniert anscheinend derzeit am besten noch beim Roaming und beim Online-Shopping.

Gesellschaftspolitisch hat sich in Deutschland einiges durch Rechtsprechung und Gesetzgebung getan. Die Ehe für alle (also die Beförderung der gleichgeschlechtlichen Lebenspartnerschaft zum Rechtinstitut mit steuerlichen Privilegien und mit Anspruch auf Spießbürgerlichkeit) wurde eingeführt, wobei die Bundeskanzlerin das Kunststück vollbrachte, dafür zu sein und dagegen zu stimmen. In einer historisch zu nennenden Entscheidung hat das Bundesverfassungsgericht geurteilt, dass es eine positive (dritte) Eintragungsmöglichkeit in das Personenstandregister geben muss, für Menschen, die weder männlich noch weiblich sind, um die freie Entfaltung der Persönlichkeit zu gewährleisten.



► Auf dem Rondell vor unserem Servicegebäude wurde ein Original Kohlenwagen als Denkmal aufgestellt und in einer bewegten Feierstunde mit der Anwesenheit zahlreicher Kumpel eingeweiht

Bei derartigen historischen Entscheidungen geht es glatt unter, dass Frauen in Deutschland jetzt Bundesligaspiele pfeifen oder in Saudi-Arabien als Folge einer einmaligen Liberalisierung demnächst Auto fahren dürfen. Autofahren zu dürfen ist eine Frage, die sich hierzulande ebenfalls stellt, drohen doch Fahrverbote für Diesel-Pkw, die bestimmte Schadstoffgrenzen nicht einhalten. Das Bundesverwaltungsgericht hat geurteilt, dass Kommunen Fahrverbote nach geltendem Recht und damit auch ohne eine bundesweit einheitliche Regelung anordnen können, um die Schadstoffgrenzwerte insbesondere bei Stickoxiden einzuhalten.

Die Bundesrepublik (bzw. das Wahlvolk) strafte viele demoskopische Studien und Prognosen Lügen. Es gab einige heftige Überraschungen aus dem innenpolitischen Superwahljahr 2017 zu vermelden.

Vom 24. September 2017 bis zum 15. März 2018 stand die stärkste Wirtschaftsmacht Europas und größte Handelsnation der Welt ohne handlungsfähige Regierung (sieht man von der geschäftsführenden einmal ab) dar. Die große Koalition (und zwar alle drei Parteien) wurde vom Wahlvolk regelrecht abgewatscht. Da nun sieben Parteien (eigentlich sechs und eine Gruppe von Parias) im Bundestag sitzen und die SPD sehr voreilig noch am Wahlabend eine Fortsetzung der Großen Koalition strikt ausschloss, gab es zum ersten Mal die Möglichkeit einer sogenannten Jamaika-Koalition. Die aber nach mehreren Wochen gescheiterten Sondierungsgesprächen zwischen CDU, Grünen und der von den Toten wiederauferstandenen FDP brachten die SPD (durch etliche strategische und taktische Fehler) in eine existenzielle Zwickmühle. Wie sie es macht, sie macht es falsch. Der Juniorpartner einer Koalition profitiert traditionell nicht von den Erfolgen einer solchen in Form von Wählerstimmen, so sehr er einer solchen Koalition auch den eigenen Stempel aufgedrückt haben mag.

Entzieht er sich, wird dies vom Wähler als Flucht aus der Verantwortung ebenfalls abgestraft. Wird das Ganze noch durch einen Schlingerkurs flankiert, wird es in der Regel nicht besser. Es hatte alles so gut angefangen mit dem innenpolitisch unbekannten Kandidaten Martin Schulz, der prognosemäßig abging wie eine Rakete und einen sagenhaften Hype verursachte.

Nachdem es in Schleswig-Holstein und in Nordrhein-Westfalen zu Machtwechseln kam und im Saarland wie in Rheinland-Pfalz die Regierungen im Amt bestätigt wurden, verpuffte die Rakete und verglomm mit dem schlechtesten Wahlergebnis der Nachkriegszeit. Vom Hero zum Zero vergingen nur 5 Monate.

Das seit Mitte März 2018 beendete Interregnum hat gezeigt, dass eine Regierung, die es nicht gibt, auch keinen Schaden anrichten kann.

Die (nicht mehr ganz so große) Koalition der Beschädigten und Lädierten wird fortgesetzt, die SPD-Basis hat dem durch den Mitgliederentscheid keinen Strich durch die Rechnung gemacht. Der Koalitionsvertrag, der mittlerweile im Entwurf vorliegt, lässt nichts Gutes für die Immobilienbranche hoffen.

Die neue Bundesregierung plant eine Wohnraumoffensive und will viel Geld (bis zu zwei Milliarden Euro) in den Sozialwohnungsbau pumpen. Für frei finanzierte Wohnungen im unteren Mietsegment soll zusätzlich zur linearen Abschreibung eine bis Ende 2021 befristete Sonderabschreibung von fünf Prozent jährlich eingeführt werden. Wie die neue Regierung dereinst wohl das untere Mietsegment definieren wird? Wir werden es bald wissen.

Bestandsimmobilien werden mit dirigistischen Maßnahmen wie der bisher völlig wirkungslosen, jetzt durch den geplanten Offenlegungszwang nachgeschärften Mietpreisbremse benachteiligt. Die Maßnahme erinnert in ihrer (tragischen) Komik an die Energieausweise, für die sich bei Einführung seinerzeit niemand interessierte und die Regierung deswegen den Vorzeigezwang einführte. Es interessiert sich immer noch niemand dafür.

Mietspiegel, die ursprünglich einmal als statistisches Abbild von Marktdaten zur einfachen Vergleichbarkeit von Wohnungen dienten, werden ebenfalls als interventionistisches Instrument genutzt, um Marktpreisentwicklungen zu strecken bzw. Preissteigerungen zu dämpfen. Dies geschieht durch die Ausweitung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre, eine Ausdehnung auf vier Jahre ist nicht ausgeschlossen.

Die geplante Absenkung der Modernisierungumlage von elf auf acht Prozent in Gebieten mit abgesenkter Kappungsgrenze ist ein weiterer planwirtschaftlicher Eingriff, der in unseren Breiten aber aufgrund der Marktlage nicht zum Tragen kommt.

Positive Impulse kommen hingegen überraschender Weise von der neuen Landesregierung in NRW. Der Wohnungsbau rangiert jetzt nach Heimat und Kommunales, aber noch vor Gleichstellung. So lautet jetzt der Name des zugeordneten Ministeriums unter der neuen Ministerin Scharrenbach.

Die neue Landesregierung hat ein erstes Maßnahmenpaket zum Bürokratieabbau in Nordrhein-Westfalen beschlossen. Das sogenannte Entfesselungspaket 1 umfasst die verkaufsfreien Sonntage innerhalb des Ladenöffnungsgesetzes, die Überarbeitung des Tariftreue- und Vergabegesetzes, die Einführung der elektronischen Vergabe, die Abschaffung der so genannten Hygiene-Ampel für Restaurants, die Einführung der vollelektronischen Gewerbeanmeldung, eine Reihe von Vereinfachungen im Verwaltungsverfahren, Verbesserungen im Sozial-, Pflege- und Krankenhausrecht sowie die Aufhebung des umstrittenen „Spionage-Erlasses“ der von der chemischen Industrie die Offenlegung sämtlicher Unterlagen im Internet verlangte, die für immissionsschutzrechtliche Genehmigungen vorzulegen sind. Die Streichungen, Änderungen und Vereinfachungen umfassen dreizehn Gesetze und drei Rechtsverordnungen. Der Nomenklatur entsprechend wurde noch im Dezember des Jahres ein Entfesselungspaket 2 auf den Weg gebracht, das weitere 23 Gesetze

und Erlasse betrifft. Darin sind auch Anpassungen und Erläuterungen des Landesentwicklungsplans (LEP) vorgesehen, die mehr Flexibilität bei der bedarfsgerechten Planung von Siedlungs- und Gewerbeflächen zu Erleichterungen bei Planung und Genehmigung von Industrieanlagen bringen sollen. Weiterhin sollen Existenzgründungen erleichtert werden, die weitere Entwicklung der erneuerbaren Energien restriktiver gehandelt werden und im Rahmen des E-Government in NRW die elektronische Rechnungsstellung eingeführt werden. Sogar der Sport soll entbürokratisiert werden, Hürdenlauf ohne bürokratische Hürden ist demnächst möglich.

Eine für die Wohnungswirtschaft äußerst wichtige Änderung außerhalb jeglicher Entfesselung betrifft die Landesbauordnung. Die noch von der Vorgängerregierung beschlossene LBO wurde noch vor dem Inkrafttreten von der neuen Landesregierung einem zwölfmonatigem Moratorium unterworfen. Die rotgrüne LBO enthielt die umstrittene R-Quote, also die Verpflichtung bei mehr als acht Wohnungen eine und ab 15 Wohnungen zwei Wohnungen rollstuhlgerecht zu errichten ohne Rücksicht auf den tatsächlichen Bedarf und natürlich baukostentreibend. Der nun vorliegende Entwurf verfolgt die R-Quote nicht länger, macht aber barrierefreies Bauen grundsätzlich verbindlich. Künftig darf der Abstand zwischen zwei Bauten kleiner sein als bisher. Dadurch soll die „Nachverdichtung“ in Ballungsräumen erleichtert werden und zahlreiche Sonderregelungen, die das Bauen bisher erschwerten, wegfallen. Das genehmigungsfreie Bauen für 1-2-Familienhäuser - wichtig in Kleinkommunen - wird wieder eingeführt. Wohnhäuser aus Holzkonstruktion dürfen künftig höher sein als bisher: Statt nur drei oberirdische Geschosse sind dann bis zu fünf Geschosse mit einer Gesamthöhe bis zu dreizehn Metern zulässig.

Anders als bisher muss beim Bau von Wohnungen künftig nicht mehr eine pauschal festgelegte Zahl von Stellplätzen nachgewiesen werden. Jede Kommune kann dazu eigene Vorgaben machen. Angedacht sei aber die Vorgabe, pro Wohnung zwei wettergeschützte Fahrradstellplätze einzuplanen.

Insgesamt sind viele Annäherungen an die Musterbauordnung des Bundes vorhanden, und damit auch an viele LBOs anderer Bundesländer vorhanden. Unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten kann man diese echte Reform fast als großen Wurf bezeichnen, so sie denn so kommt.

Ein Projekt was jetzt noch politisch in den Startlöchern steht, ist die Reform der Grundsteuer. Ist die Berechnungsgrundlage nämlich die Einheitsbewertung auf Basis von Zahlen von 1935/1964 schon etliche Jahre in der Kritik, steht jetzt die endgültige Verfassungswidrigkeit der Einheitswerte fest. Die Politik blieb hier Jahre untätig. Es geht um 14 Milliarden Euro p.a. die in die Kommunalkassen fließen. Grundsteuer zahlt jeder, gleich ob Villenbesitzer oder Mieter. Sie ist für viele überschuldete Kommunen auch der regelmäßig genutzte Notnagel zur Haushaltskonsolidierung, in dem die Hebesätze (immer nach oben) angepasst werden. Immobilien können nicht mit den Füßen abstimmen. Ob eine Kommune wohl der Versuchung widerstehen kann, bei einer aufkommensneutralen Umgestaltung ein Plus mitzunehmen?

Im Bereich der Mietrechtsprechung, sonst immer für unangenehme Überraschungen gut, hat es im abgelaufenen Jahr keine höchstrichterlichen Urteile gegeben, die von Relevanz für unsere Geschäftsfelder sind.

Interessant ist die allgemeine Entwicklung des Wohnungsmarktes. Da die deutsche Wirtschaft seit acht Jahren in Folge brummt und die Exportüberschüsse über die Schmerzgrenze unserer Handelspartner hinaus in den Himmel wachsen, befinden sich alle Branchen in Hochkonjunktur. Die Bauindustrie hat volle Auftragsbücher und das bemerken auch wir bzw. das lässt sie uns spüren. Wir vergeben Aufträge und niemand kann oder will sie ausführen, und wenn, dann zu einem Preisniveau, dass jeglicher Wirtschaftlichkeit Schmerz zufügt.

Zwischen Baugenehmigungen und Fertigstellungen besteht ein statistischer Zusammenhang – wen wundert es - aber es gibt natürlich eine Verzögerung von ca. zwei Jahren zwischen beiden.

Wachstumsmotor der Bauwirtschaft war in den letzten Jahren der Wohnungsneubau. Auch in den nächsten zwei Jahren wird das Neubauvolumen weiter zulegen.

Aber die Zahl der Baugenehmigungen geht im gleichen Zeitraum deutlich zurück. Dies markiert zwar noch keinen Abschwung beim Wohnungsneubau, da Sondereffekte für den Rückgang verantwortlich waren, deutet aber dennoch ein Ende des Neubaubooms in den kommenden Jahren an. Ein Teil der rückläufigen Baugenehmigungen im Jahr 2017 ist auf Vorzieheffekte zurückzuführen, die im Jahr 2016 zu einer sehr starken Steigerung der Baugenehmigungen geführt hatten. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von 7 % verursacht. Trotz aller Bautätigkeit wird der Bedarf an Wohnungsneubauten (ca. 400.000 pro Jahr) nicht erreicht. Gründe dafür sind der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der EU sowie der Zuzug von Flüchtlingen.

Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Es wurde schlicht zu wenig gebaut. Bereits vor der Flüchtlingswelle hat sich in Deutschland ein Wohnungsdefizit aufgebaut.

Für den Bereich Oberhausen, Essen und Mülheim gilt dies nicht in gleichem Ausmaß. In unserem Geschäftsbereich ist zwar eine Entspannung im Bereich der Vermietung zu beobachten, unser Leerstand ist so niedrig, wie seit 25 Jahren nicht mehr. Nichtsdestotrotz gibt es hierzulande einen Angebotsüberhang von Wohnungen und für einkommensschwache Haushalte ist speziell genügend Wohnraum vorhanden. Unsere Leerstandsquote führen wir auf unsere Instandhaltungs- und Modernisierungsbemühungen zurück. Trotzdem halten wir Neubau auch hierzulande für erforderlich. Nur so verschwinden geringwertige Überkapazitäten vom Markt.

Einwohnerentwicklung der Stadt Oberhausen

2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008
212.690	212.640	211.888	210.326	210.354	211.173	211.585	212.091	213.249	215.594

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

Die Hausbewirtschaftung in Zahlen

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2017	4.457	30	947	375	36
Zugänge	-	1	-	15	-
Abgänge	3	-	-	-	-
31.12.2017	4.454	31	947*	390	36

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 312.320 m²

*einschl. Tiefgaragenplätze

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- ▶ Abgang von 2 Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen
- ▶ Umwandlung von einer Wohnung in eine Gewerbeeinheit
- ▶ Schaffung von 15 Stellplätzen im Bereich Antoniestraße

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	in %
Oberhausen	2.572	1.294	3.866	86,8%
Essen	454	-	454	10,2%
Mülheim	44	-	44	1,0%
Bottrop	90	-	90	2,0%
Gesamt	3.160	1.294	4.454*	100%

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

Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen	Anzahl	Anteil
bis 1948	598	13,4%
von 1949-1970	1.821	40,9%
von 1971- 1990	1.512	34,0%
von 1991- 2000	361	8,1%
von 2001- 2010	45	1,0%
seit 2011	117	2,6%
Gesamt	4.454	100,0

Wohnungsbestand nach Wohnfläche	Anzahl	Anteil
bis 30 m ²	15	0,3%
31-50 m ²	801	18,0%
51-70 m ²	2.280	51,2%
71-90 m ²	1.158	26,0%
über 90 m ²	200	4,5%
Gesamt	4.454	100,0%

Wohnungsbestand nach Raumanzahl	Anzahl	Anteil
1-Raumwohnungen	323	7,3%
2-Raumwohnungen	1.763	39,6%
3-Raumwohnungen	2.032	45,6%
4-Raumwohnungen	294	6,6%
5-Raumwohnungen	31	0,7%
Mehr als 5 Räume	11	0,2%
Gesamt	4.454	100,0%

(ohne Bad und Nebenräume)

Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren	Anzahl	Anteil
bis 300€	266	6,0%
über 300€ bis 400€	1.496	33,6%
über 400€ bis 500€	1.465	32,9%
über 500€ bis 550€	565	12,7%
über 550€	662	14,8%
Gesamt	4.454	100,0%

(inkl. Betriebs- und Heizkosten)

Bestandsauslastung	2017	2016	2015	2014	2013
Leerstand am 31. Dezember	76	90	98	85	127
Leerstandsquote in %	1,7	2,0	2,1	1,8	2,8
Zahl der Wohnungswechsel	324	396	374	361	414
Fluktuationsquote in %	7,3	8,9	8,1	7,8	9,0

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

Gründe für Wohnungswechsel	2017	in %	2016	in %
Umzug innerhalb der GE-WO	30	9,3%	42	10,6%
Wohnung zu klein	14	4,3%	25	6,3%
Tod des Mitglieds	49	15,1%	48	12,1%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	33	10,2%	34	8,6%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	98	30,3%	97	24,5%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	78	24,1%	104	26,3%
Wohnung zu groß	3	0,9%	10	2,5%
Eigentum	3	0,9%	4	1,0%
Zahlungsverzug	10	3,1%	10	2,5%
Finanzielle Gründe	2	0,6%	5	1,3%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	1	0,3%	9	2,3%
Fehlen von Balkon/Terrasse	0	0,0%	0	0,0%
Wohnumfeld	1	0,3%	3	0,7%
Hausordnung	2	0,6%	5	1,3%
Gesamt	324	100,0%	396	100,0%

Die Analyse zeigt, dass 25,3% der Kündigungen (Vorjahr 20,7%) 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 9,3% der Mitglieder innerhalb des Bestandes der GE-WO um. Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mitglieder die Ge-

Mahn- und Klagewesen	2017	2016	2015	2014	2013
Fristlose Kündigungen	34	57	68	50	54
Zahl der Räumungsklagen	4	7	21	10	14
Vollstreckte Räumungsklagen	8*	3	5	2	4

* Davon 7 durchgeführte Zwangsräumungen aufgrund (alter) Titel aus Vorjahren

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2017 T€	%	2016 T€	%	Δ T€
Sollmieten vor Erlösschmälerung	17.732	100,0	17.545	100,0	80
Abschreibungen	4.770	26,9	4.589	26,2	-327
Verwaltungskosten	1.911	10,8	1.850	10,5	-61
Instandhaltung	4.160	23,5	4.018	22,9	-142
Kapitalkosten/Erbbauzinsen	2.568	14,5	2.674	15,2	106
Erlösschmälerungen	514	2,9	533	3,0	19

Durchschnittliche Sollmiete	2017 €/m²	2016 €/m²	2015 €/m²	2014 €/m²	2013 €/m²
Gesamt	5,00	4,92	4,81	4,74	4,64
frei finanziert	5,23	5,13	5,00	4,92	4,81
öffentlich gefördert	4,45	4,41	4,38	4,36	4,27

Modernisierung und Instandhaltung

Um weiterhin erfolgreich am Wohnungsmarkt bestehen zu können, unternimmt die GE-WO jedes Jahr große finanzielle Anstrengungen, um ihren Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und Wohnungen mit guter Ausstattung zur Verfügung zu stellen.

Die Ausgaben in diesem Bereich beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt:

Ausgaben	2017 in T€	2016 in T€
Modernisierung	2.711	3.157
Instandhaltung	4.160	4.018
Gesamt	6.871	7.175
entspricht	(= 22,00 €/m ²)	(= 22,99€/m ²)

Mit an erster Stelle unserer Tätigkeiten stand die Modernisierung einzelner Wohnungen. 65 Wohnungen wurden nach Wohnungswechseln technisch auf den neuesten Stand gebracht. Je nach Alter und Zustand der Wohnungen wurden neben den erforderlichen Schönheitsreparaturen wertverbessernde Maßnahmen wie Bäder- und Küchenerneuerungen vorgenommen, Grundrisse angepasst sowie Elektroinstallationen, Zimmertüren und Oberböden erneuert.

Auch der weiterhin großen Nachfrage unserer Mitglieder nach modernen Badausstattungen sind wir, soweit technisch und finanziell realisierbar, wieder nachgekommen. So wurden zusätzlich zu den Bädern, die im Rahmen der Einzelmodernisierungen umgebaut wurden, weitere 12 Badmodernisierungen zum großen Teil im bewohnten Zustand durchgeführt. Weitere 10 Bäder konnten durch Überplattierung der alten Fliesen optisch aufgewertet werden.



► Visualisierung des Neubauvorhabens „In den Gärten“

Um auch der Nachfrage nach größeren Wohneinheiten gerecht zu werden, haben wir im Berichtsjahr drei kleinere Wohnungen mit Nachbarwohnungen zusammengelegt. In der Krawehlstraße 47 in Essen wurde zur Grundrissoptimierung und besseren Vermietbarkeit eine Loggia in die Dachgeschosswohnung eingebaut.

Das seit einigen Jahren laufende Programm zum Anbau von Vorsatzbalkonen konnte im vergangenen Jahr an den Häusern Gathestraße 61-65 und 69-71 in Mülheim weiter fortgeführt werden. Insgesamt wurden hier 13 Balkone und vier Terrassen erstellt. Eine Dachgeschosswohnung wurde mit einer neuen, großen Dachgaube versehen. Im Zuge der Maßnahme erhielt auch das Wohnumfeld ein neues Erscheinungsbild. In diesem Jahr setzt die GE-WO die Maßnahme an den Häusern Bänkskenweg 3-5 und 9-11 in Mülheim fort.

Umfangreich energetisch saniert wurde das Haus Lilienthalstraße 17 in Oberhausen. Die Fassade wurde mit einem Wärmedämmverbundsystem warm eingepackt und die Trennfuge zum Nachbarhaus mit einer Einblasdämmung auf der ganzen Giebelfront aufwendig gedämmt. Im Zuge der Maßnahme wurde die Fassade mit Edelkratzputz farblich gestaltet und der Sockel des Gebäudes mit Riemchen verkleidet. Zusätzlich konnten die Balkontrennwände durch das Einsetzen von neuen Glasbausteinen repariert werden.

Auch die Sanierung der Wohnanlage „Hahnenviertel“ konnte in diesem Jahr weiter fortgesetzt werden. An den Häusern Eichstraße 67-85 wurden die Fenster erneuert, ein Fassadenanstrich durchgeführt und der Einbau von zentralen Lüftungsanlagen in den innenliegenden Bädern vorgenommen. Die Sanierung der Wohnanlage wird in diesem Jahr weiter fortgeführt. Neben den genannten Projekten wurden an einer Vielzahl von Wohnhäusern kleinere Maßnahmen der steuerbaren Instandhaltung vorgenommen.

In Essen wurde die Fassade des Straßenzugs Steinhaußenstraße 10-18 und Lenbachstraße 13 farblich neu gestaltet. In Oberhausen wurden die Häuser Hans-Sachs-Straße 21, Marktplatz Osterfeld 14-18 und Vestische Straße 12 im Innenhofbereich sowie die Häuser Friedrich-Karl-Straße 74-82 farblich umgestaltet. Die Häuser in der Friedrich-Karl-Straße erhielten zusätzlich noch einen Fensteranstrich. Die beiden letzteren Maßnahmen wurden durch das Programm „Soziale Stadt Oberhausen“ gefördert. Außerdem wurden ca. 32 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. Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr eine Vielzahl von Kleinreparaturen aller Art durchgeführt, um den ordnungsgemäßen Zustand der Wohnungen für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Um die Attraktivität des Wohnungsangebotes dauerhaft zu sichern, wird die GE-WO das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm unvermindert weiter fortsetzen. Inhaltlicher Schwerpunkt sind u.a. wieder Maßnahmen zur Energieeinsparung. Grundlage und Orientierung aller Investitionen ist ein 5-Jahresplan, der kontinuierlich überprüft und jährlich fortgeschrieben wird. Im Wirtschaftsplan 2018 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 7,048 Mio. Euro eingeplant.

Neubauplanung

Auf dem eingefriedeten und begrünten Grundstück an der Halterner/Borkener Straße entsteht in naher Zukunft das Wohnprojekt „In den Gärten“.

Geplant ist der Bau von vier Niedrigenergiehäusern mit 44 barrierearmen Wohnungen. Die Wohnanlage wird an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zudem sind der Bau einer Tiefgarage und die Schaffung von Stellplätzen geplant. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt vor. Im Sommer dieses Jahres soll mit dem Bau begonnen werden.



- Am 21. Juni 2017 fand die jährliche ordentliche Vertreterversammlung im Technologiezentrum (TZU) in Oberhausen statt.

Organe der Genossenschaft

An der ordentlichen Vertreterversammlung am 21. Juni 2017 nahmen 76 von 99 stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertreter teil. In Erledigung der Regularien wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2016 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, eine Dividende von 4% beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2016 zur Kenntnis genommen.

Es wurden Satzungsänderungen und Änderungen der Wahlordnung beschlossen.

Für das in das nebenamtliche Vorstandsamt gewechselte Aufsichtsratsmitglied Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth wurde Frau Doris Preute in den Aufsichtsrat gewählt.

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



- Bei strahlendem Sonnenschein informierten sich die Vertreter/-innen über aktuelle Maßnahmen.

Im Mai 2017 fand eine Informationsrundfahrt für die Vertreter durch einige Wohnanlagen der Genossenschaft statt. Rund 60 Vertreterinnen und Vertreter nutzten die Gelegenheit, sich über die aktuellen Bauvorhaben und Modernisierungsarbeiten der GE-WO zu informieren.

Vertreterversammlung

(Stand 31. März 2018)

Wahlbezirk I	Wahlbezirk II	Wahlbezirk III ¹	Wahlbezirk III ²
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
Koch, Karl-Heinz	Jung, Wolfgang	Böhner, Marcus	Schlicker, Wilhelm
Lordick, Burkhard	Kamps, Nicole	Bothen, Ralf	Schranz, Friedhelm
Lux, Heinz-Wilhelm	Kamps, Thorsten	Bunzel, Klaus-Jürgen	Templin, Dietmar
Nowak, Alfred	Langer, Bernd	Denne, Heinz-Werner	Thiel, Volkmar
Panzok, Stefan	Laufkötter, Hildegard	Flader, Wilfried	van De Water, Hans-Josef
Pflips, Stefanie	Lohmar, Manfred	Helbing, Dieter	Vogel, Eckhard
Schlicker, Thomas	Peine, Andrea	Heun, Uwe	Wagner, Thomas
Schuhmacher, Reinhard	Pip, Thomas	Küster, Sabine	Witkowski, Beate
	Schönfelder, Hans-Jürgen	Leibold, Horst	Witkowski, Frank
	Schurig, Rudolf	Liedtke, Walter	
	Striefler, Kerstin	Mellis, Siegfried	
	Weisser, Hans-Joachim	Meyer, Angelika	
	Wellhöfer, Helmut		

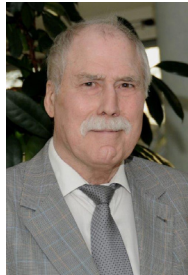
Wahlbezirk IV	Wahlbezirk V	Wahlbezirk VI
Bartel, Detlef	Busch, Dirk	Eickholt, Martina
Buil, Otmar	Franke, Volker	Günther, Volker
Graab, Katharina	Hermeßen, Manfred	Holl, Peter
Gruner, Harald	Issel, Michaela	Nicke, Thomas
Herrmann, Manfred	Klossek, Peter	Putze, Kurt
Hickmann, Dieter	Kohlstadt, Dirk	Rheinberger,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

Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Elektroausbilder

Vorsitzender



Horst Faßbender
Beamter

Stellvertr. Vorsitzender

Mitglied im Prüfungsaus-
schuss, 1. Schriftführer



Dr. Christof Emschermann
Facharzt für Innere Me-
dizin

Mitglied im Prüfungsaus-
schuss, 2. Schriftführer



Dieter Forstreuter
Technischer Angestellter

Mitglied im Prüfungs- und
Wohnungsausschuss



Michael Kettler
Sicherheitsfachkraft

Wohnungsausschuss-
vorsitzender



Doris Preute
Bilanzbuchhalterin

Mitglied im Prüfungs- und
Wohnungsausschuss



Klaus Schachner
Staatlich geprüfter
Betriebswirt

Mitglied im Wohnungsaus-
schuss



Markus Ullmann
Rechtsanwalt

Prüfungsausschuss-
vorsitzender



Walter Wagner
Diplom-
Verwaltungswirt

Mitglied im Wohnungsaus-
schuss

Vorstand

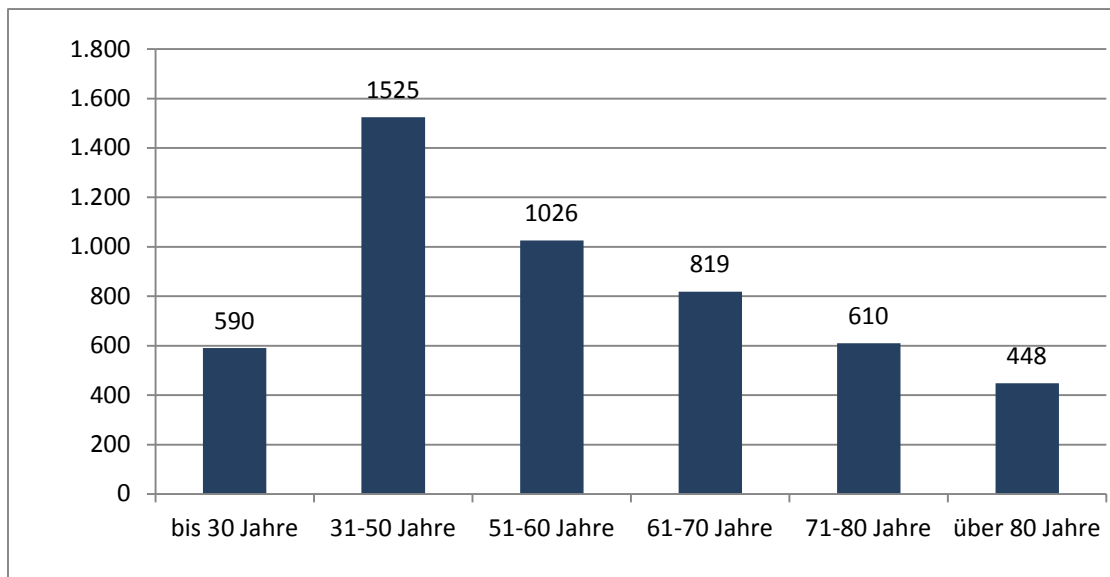


- *Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth (Nebenamtliches Vorstandsmitglied) und Wolfgang Hoffmann (Hauptamtliches Vorstandsmitglied)*

Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2017 zählten 5.018 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 4.984).

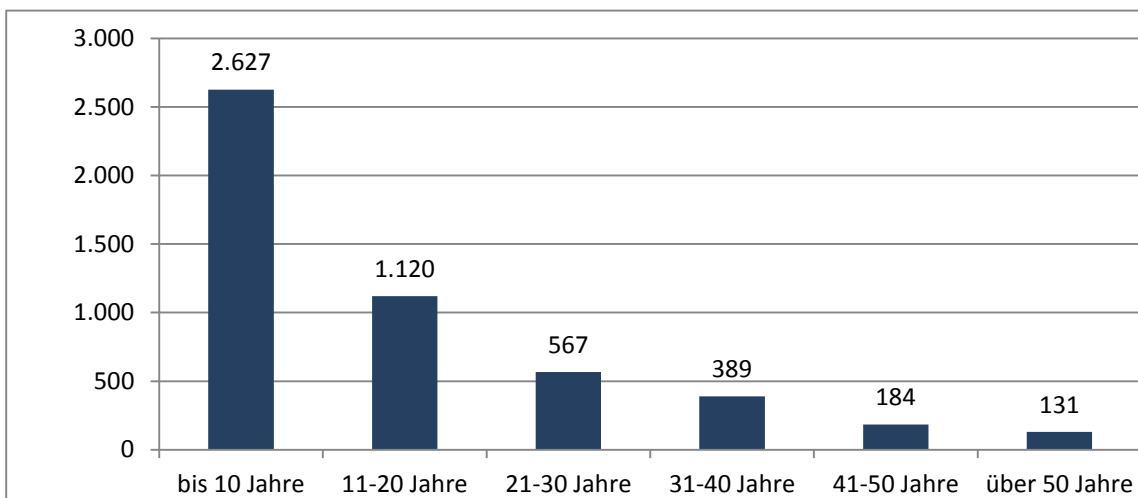
Anzahl der Altersgruppen



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





► Wolfgang Hoffmann, Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth 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 und stets weiter ausgebaut werden.

Aktuell hat die GE-WO einen neuen Kooperationsvertrag mit dem Spezialisten für Einbauküchen, der Firma Küchenkontor NRW GmbH in Mülheim, geschlossen. Von dieser Partnerschaft sowie den Mehrwerten sollen insbesondere unsere Mitglieder profitieren. Die Firma Küchenkontor NRW GmbH arbeitet ausschließlich mit zuverlässigen und namhaften Küchenherstellern von Einbauküchen und Lieferanten zusammen. Bei der Auswahl der Hersteller und Lieferanten wurde auf unterschiedliche Kompetenzen sowie das Preis- und Leistungsniveau geachtet, um ein breites Kundenklientel abdecken zu können. Mitglieder der GE-WO erhalten unter anderem Preisgruppenreduzierungen und Ermäßigungen auf Elektrogeräte.

Als weiteren Service stellt die Genossenschaft den Mitgliedern Gästewohnungen zur Verfügung. Die Gästewohnungen sind modern eingerichtet und bieten je nach Größe Platz für ein bis fünf Personen. Sie werden von den Mitgliedern gut angenommen und verzeichnen eine hohe Auslastung. In Kooperation mit der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V stehen unseren Mitgliedern außerdem noch Gästewohnungen in vielen Regionen zur Verfügung. Die Angebote der rund 83 Mitgliedsun-

ternehmen finden Sie auf der Seite www.wohnungsbaugenossenschaften.de.

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



Um unsere Mitglieder so gut wie möglich vor Wohnungseinbrüchen zu schützen, hat die GE-WO in Zusammenarbeit mit anderen Oberhausener Genossenschaften im Jahr 2014 einen Kooperationsvertrag mit dem Polizeipräsidium Oberhausen, vertreten durch das Kommissariat Kriminalprävention/Opferschutz

(KPO), geschlossen. Ziel des Kooperationsvertrages ist es, die Sicherheitstechnik in den Wohnungen zu optimieren und die Bewohner über sicherheitsbewusstes Verhalten zu informieren. Ratschläge, wie Sie sich und Ihr Eigentum wirkungsvoll schützen können, erhalten Sie unter www.riegelvor.nrw.de.

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

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

Damit die GE-WO sich noch näher auf ihre Mieter zubewegen kann, hat die Genossenschaft sich im letzten Jahr dazu entschlossen die Betreuung ihrer Wohnanlagen in die Hände von hauptamtlichen Hausmeistern zu legen. Die Hausmeister sollen die ersten Ansprechpartner der Mieter in den jeweiligen Wohnanlagen sein. Kleinere Probleme sollen nach Möglichkeit sofort vor Ort gelöst werden, bei größeren Themen wird Rücksprache mit dem Gruppenleiter gehalten. Doch die Hausmeister sollen nicht nur auf Meldungen der Mieter warten, sondern selbst nach dem Rechten sehen, damit etwaige Probleme schnellstmöglich gelöst werden können. Diesem Ziel dienen regelmäßige Kontrollen der Treppenhäuser, Allgemeinflächen, Garagen, Stellplätze und Außenanlagen.

Ein besonderes Augenmerk richtet die Genossenschaft auf die Betreuung ihrer älteren Mitglieder. Die seit vielen Jahren bestehende Kooperation mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. hat sich mittlerweile zu einem festen Bestandteil der Mitgliederbetreuung entwickelt. Kern des Angebots ist der Johanniter-Hausnotruf, der 24 Stunden rund um die Uhr mit Fachpersonal besetzt ist und im Notfall Hilfe organisiert. Mitglieder der GE-WO erhalten den Hausnotruf zum besonderen Vorzugspreis. Außerdem bietet die GE-WO in Zusammenarbeit mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. regelmäßig

Seniorenachmittage in der Cafeteria des Verwaltungsgebäudes an. Geladene Experten informieren zu unterschiedlichen Themen aus den Bereichen, die dazu beitragen sollen, den Senioren den Wohnalltag leichter zu machen. Ziel der Kooperation ist es, der zunehmenden Zahl der älteren Mitglieder zu ermöglichen, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung und in der vertrauten Umgebung zu bleiben.

Der hohe Anteil von älteren Mitgliedern, die über viele Jahre die Genossenschaft begleiten, ist heutzutage keine Selbstverständlichkeit mehr. Hier spiegelt sich die große Zufriedenheit und das gute Verhältnis zwischen den Mitgliedern und der GE-WO wieder. Aus diesem Grund luden Vorstand und Aufsichtsrat am 1. Februar 2018 10 Jubilare, die der GE-WO vor 50 Jahren beigetreten sind und neun Jubilare, die seit 50 Jahren oder länger in einer GE-WO Wohnung leben, zu einer gemeinsamen Feierstunde ein. Zum Dank und zur Erinnerung an diesen Tag erhielten die Jubilare eine Urkunde, eine Uhr und einen Gutschein über einen dreimonatigen kostenlosen Anschluss eines Hausnotrufgeräts.

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.osterfelder.de abrufbar.

Personal

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

Beschäftigte am 31.12.	2017		2016	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte	25	8*	26	7*
Gewerbliche Arbeitnehmer	12	-	6	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs-, Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	34	-	44
Summe	39	42	34	51
Auszubildende	3	-	3	-
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	-	-	1	-

*die 8 Teilzeitkräfte entsprechen 5,1 (Vorjahr 4,3) Vollzeitkräften.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde die Abteilung Facility Management gegründet. In der Hermannstadtstraße ist ein neues, zeitgemäßes Außenbüro mit ausreichend Lagerfläche entstanden. Es hat sich in der Vergangenheit bewährt, Instandhaltungsarbeiten von eigenen Mitarbeitern durchführen zu lassen. Wir werden die Entwicklung beobachten und den Personalbedarf entsprechend anpassen.



► Das neue Außenbüro in der Hermannstadtstraße wurde am 25. April 2017 offiziell eingeweiht

Die Fluktuation war gering. 10- und 25-jährige Dienstjubiläen sind keine Seltenheit. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen betrug am 31.12.2017 48 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 14 Jahre.

Es wird bei der GE-WO weiterhin auf kontinuierliche Weiterbildung der Belegschaft Wert gelegt und diese gefördert. Die Auszubildenden bekommen die theoretischen Kenntnisse am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft EBZ in Bochum vermittelt. Die Weiterbildung z.B. zum Immobilienfachwirt erfolgt ebenfalls hier.



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

Im Bereich der Wohnungswirtschaft bewährt sich die Zusammenarbeit im Team, jeweils ein Techniker und ein Verwalter kümmern sich gemeinschaftlich um die Bewirtschaftung der Wohneinheiten und Gewerbe.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2017 für das Geschäftsjahr 2016

„ 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 865 Häuser mit 4.457 Wohnungen, 31 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.358 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 2016 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen; er entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstel-

lung 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 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 4.153, welcher sich aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 3.226, einem positiven Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 5 und einem positiven neutralen Ergebnis von T€ 922 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis hat die Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss in Höhe von T€ 3.338 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Fehlbetrag von T€ 112 schließt.

Am 31. Dezember 2016 waren die langfristigen Vermögenswerte durch langfristige Mittel finanziert. Es ergibt sich eine Stichtagsliquidität im kurzfristigen Bereich von T€ 14.302. Die Vermögenslage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit gegeben.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2017 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.735 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 14. Juni 2017

Siegel

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

*Engbert
Wirtschaftsprüfer*

*Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer*

”

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2017 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 21.06.2017 im TZU statt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2016 notwendigen Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt.

Für das aus dem Aufsichtsrat ausgeschiedene Vorstandsmitglied Herrn Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth wurde die ehemalige Mitarbeiterin der GE-WO Frau Doris Preute in den Aufsichtsrat gewählt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2016 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2017 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 2017 sowie der Lagebericht 2017 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2017 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2017 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Für die im Jahre 2017 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern recht herzlich.

Oberhausen, den 14.02.2018

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.920,00	29.538,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	129.739.094,34		131.743.796,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.993.417,98		3.102.202,98
Grundstücke ohne Bauten	26.160,94		28.239,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	123.971,00		257.529,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	288.769,00		224.107,16
Bauvorbereitungskosten	569.886,40	133.747.052,55	287.786,18
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	42.632,42		43.861,94
Andere Finanzanlagen	12.950,00	55.582,42	12.950,00
Anlagevermögen insgesamt	133.811.554,97		135.735.763,64
Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.110.867,91		6.669.733,81
Andere Vorräte	1.165,16	7.112.033,07	1.883,99
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	97.872,67		104.814,51
Sonstige Vermögensgegenstände	814.082,36	911.955,03	776.338,62
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		6.820.756,94	7.859.682,00
Bilanzsumme	148.656.300,01		151.148.216,57

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	213.229,50		258.125,04
der verbleibenden Mitglieder	6.168.849,86		5.814.278,56
aus gekündigten Geschäftsanteilen	16.695,11	6.398.774,47	4.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: € 3.783,51			(7.865,19)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.084.424,93		2.907.139,28
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 177.285,65			(38.361,16)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	15.514.612,41	30.008.037,34	13.658.177,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.856.435,19			(3.884.960,12)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.265.906,62		4.152.511,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.033.720,84	232.185,78	-3.923.321,28
Eigenkapital insgesamt	36.638.997,59		34.280.010,74
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	5.610.508,00		5.284.612,00
Sonstige Rückstellungen	1.636.765,37	7.247.273,37	1.519.018,32
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	77.229.752,09		80.350.409,27
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	17.622.608,15		20.254.056,00
Erhaltene Anzahlungen	8.237.245,56		8.127.054,88
Verbindlichkeiten aus Vermietung	278.090,08		216.932,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leis- tungen	1.310.243,87		1.025.122,55
Sonstige Verbindlichkeiten	92.089,30	104.770.029,05	91.000,30
davon aus Steuern: € 34.706,71			(31.748,06)
Bilanzsumme	148.656.300,01		151.148.216,57

Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2017	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.415.215,36	24.884.426,50
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	20.905,50	20.960,25
Erhöhung (Vorjahr: Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	441.134,10	-578.882,21
Andere aktivierte Eigenleistungen	47.877,00	51.587,67
Sonstige betriebliche Erträge	426.231,24	3.176.193,06
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.119.021,44	10.830.297,14
Rohergebnis	14.232.341,76	16.723.988,13
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.269.924,00	2.042.401,61
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	718.661,57	2.988.585,57
davon für Altersversorgung: € 305.908,87		(79.403,25)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.966.891,65	5.489.183,18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.008.345,34	1.747.408,53
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.770,88	1.591,03
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.245,24	1.868,13
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.005.030,86	2.813.954,60
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-100,84	-26,29
Ergebnis nach Steuern	2.267.403,62	4.153.378,92
Sonstige Steuern	1.497,00	867,00
Jahresüberschuss	2.265.906,62	4.152.511,92
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-2.033.720,84	-3.923.321,28
Bilanzgewinn	232.185,78	229.190,64

A. Allgemeine Angaben

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

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

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

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

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

Sachanlagevermögen

Bei den Zugängen der Sachanlagen in 2017 sind Fremdkosten sowie eigene Architektenleistungen als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert worden. Fertigungsgemeinkosten sind unter dem Aspekt der Wesentlichkeit nicht verrechnet worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die angefallenen Modernisierungskosten mit standardsteigerndem Charakter wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Abgänge

Die Abgänge betreffen nicht mehr verwendete Vermögensgegenstände.

Abschreibung

Die Gegenstände des Anlagevermögens werden linear abgeschrieben. Die planmäßigen Abschreibungen wer-

den 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 Prozent abgeschrieben. Die eingebauten Rauchmelder werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände werden gemäß AfA-Nutzungstabelle abgeschrieben. In 2017 zugegangene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von T€ 410 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind in 2017 in Höhe von insgesamt T€ 101 vorgenommen worden. Abgeschrieben wurden Grundstückswerte auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten betreffen den Neubau von 44 Wohnungen (Projekt „In den Gärten“), die Überplanung des Objektes Vikariestraße und die Errichtung von Garagen im Hahnenviertel.

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.

Vorräte

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

Forderungen

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

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

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz von 3,68% (Vorjahr 4,01%) sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2% p.a. zugrunde gelegt. Der bei der Abzinsung verwendete Rechnungszinssatz wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ermittelt.

Bei Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren im Geschäftsjahr ein Unterschiedsbetrag in Höhe von T€ 639.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Für Prozessrisiken wurden die Rückstellungen um T€ 194 erhöht.

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.

c. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz
Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	340.132,51	-	-	-	-	340.132,51	310.594,51	20.618,00	-	-	-	331.212,51	8.920,00	29.538,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	245.698.191,99	2.583.836,07	-	-	-	248.282.028,06	113.954.395,50	4.588.538,22	-	-	-	118.542.933,72	129.739.094,34	131.743.796,49
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.991.967,35	-	-	-	-	4.991.967,35	1.889.764,37	108.785,00	-	-	-	1.998.549,37	2.993.417,98	3.102.202,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	151.317,18	-	-	-	-	151.317,18	123.078,18	2.078,06	-	-	-	125.156,24	26.160,94	28.239,00
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89	-	-	-	-	5.752,89	-	-	-	-	-	-	5.752,89	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	1.253.816,51	533,59	-	-	-	1.254.350,10	996.287,51	134.091,59	-	-	-	1.130.379,10	123.971,00	257.529,00
Geschäftsausstattung	896.322,18	177.442,62	40.516,67	-	-	1.033.248,13	672.215,02	112.780,78	-	40.516,67	-	744.479,13	288.769,00	224.107,16
Bauvorbereitungskosten	343.928,16	282.100,22	-	-	-	626.028,38	56.141,98	-	-	-	-	56.141,98	569.886,40	287.786,18
Sachanlagen gesamt	253.341.296,26	3.043.912,50	40.516,67	-	-	256.344.692,09	117.691.882,56	4.946.273,65	-	40.516,67	-	122.597.639,54	133.747.052,55	135.649.413,70
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	43.861,94	4.800,00	6.029,52	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.632,42	43.861,94
Andere Finanzanlagen	12.950,00	-	-	-	-	12.950,00	-	-	-	-	-	-	12.950,00	12.950,00
Finanzanlagen insgesamt	56.811,94	4.800,00	6.029,52	-	-	12.950,00	-	-	-	-	-	-	55.582,42	56.811,94
Anlagevermögen insgesamt	253.738.240,71	3.048.712,50	46.546,19	-	-	256.697.774,60	118.002.477,07	4.966.891,65	-	40.516,67	-	122.928.852,05	133.811.554,97	135.735.763,64

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 7.111 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.	135
Prozessrisiken	1.502

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	2017 T€	Vorjahr T€
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	456	458
Gesamt-betrag	456	458

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 420 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 €		
	77.229.752,09	3.955.378,99 (3.801.852,68)	73.274.373,10 (76.548.556,59)	13.628.318,77	59.646.054,33	77.229.752,09	GPR
	17.622.608,15	931.231,31 (973.968,18)	16.691.376,84 (19.280.087,82)	4.061.829,86	12.629.546,98	17.622.608,15	GPR
	8.237.245,56	8.237.245,56 (8.127.054,88)	-	-	-	-	-
	278.090,08	278.090,88 (216.932,51)	-	-	-	-	-
	1.310.243,87	1.310.243,87 (1.025.122,55)	-	-	-	-	-
	92.089,30	41.296,71 (41.259,68)	50.792,59 (49.740,62)	50.792,59 (49.740,62)	-	-	-
	104.770.029,05	14.754.486,52 (14.186.190,48)	95.878.385,03 (95.878.385,03)	17.740.941,22	72.275.601,31	94.852.360,24	-

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Arbeitnehmer	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Angestellte	25	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	11	-
Geringfügig Beschäftigte	-	35
Gesamt	36	43

Im Geschäftsjahr befanden sich drei junge Menschen in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Nach bestandener Abschlussprüfung konnte eine Auszubildende im Sommer 2017 übernommen werden. Die Anzahl der Mitarbeiter im gewerblichen Bereich wurde erhöht.

Mitgliederbewegung

Mitglieder- bewegung	Mitglieder	Geschäfts- anteile
Anfang 2017	4.984	28.628
Zugang 2017	351	3.275
Abgang 2017	317	1.569
Ende 2017	5.018	30.334

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 354.571,30 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 Wesfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Hoffmann,
hauptamtliches Vorstandsmitglied
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth,
nebenamtliches Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

Forderungen an Mitglieder

des Vorstandes und Aufsichtsrates

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

Ergebnisverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn mit Billigung der Rücklagenbildung von € 232.185,78 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2017 auszuschütten.

Nachtragsbericht

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

Oberhausen, den 31. März 2018

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 drei Jahren beobachten wir aber eine leichte Entspannung in unserem Einzugsbereich.

Lange Verweildauern in den Wohnungen gehören der Vergangenheit an.

Im Geschäftsjahr 2017 betrug die Fluktuationsrate 7,3%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 2,9%. Die Zahlungsmoral ist an den Rückständen erkennbar. Damit einher gehen Mahnbesciede 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€ 36 bei 0,2% und sind somit ein sehr guter Wert.

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

Im Rahmen der gültigen Mietspiegel und der unternehmenseigenen Mietenstrategie werden 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, barrierearmen Genossenschaftswohnungen durch unsere Mitglieder ist – nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklung – durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Daher gehört die Desinvestition von nicht bedarfsgerechten Wohnungen zur Portfoliostrategie.

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

In diesem Jahr wird mit dem Bauvorhaben „In den Gärten“ begonnen. Dort werden 44 Wohnungen in vier Häusern auf vorhandenen Grundstücken errichtet.

In den nächsten 3-5 Jahren sind mehrere Baumaßnahmen angedacht, teilweise soll alte Substanz abgerissen werden, um Neubau zu ermöglichen. Das Investitionsvolumen beträgt 8,5 Mio. €.

II. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Struktur des Jahres- ergebnisses	2017 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	2.987	3.316
Sonstiges/neutrales Ergebnis	-720	837
Ergebnis vor Steuern	2.267	4.153
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	2.267	4.153

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2017 betrug T€ 3.369.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2018 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 2.342 gerechnet.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2017 ergaben folgendes Bild:

Langfristiger Bereich	2017 T€	Vorjahr T€
Vermögenswerte	134.281	136.195
Kapitaldeckung	135.999	139.050
	1.718	2.855
Kurzfristiger Bereich	2017 T€	Vorjahr T€
Liquide Mittel und kurz- fristige Forderungen	14.376	14.953
Kurzfristige Verpflichtungen	12.658	12.098
Liquidität	1.718	2.855

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beinhaltet Abschreibungen von planmäßig T€ 4.635 (2016 = T€ 4.589).

Die Instandhaltungskosten einschließlich verrechneter Verwaltungskosten belaufen sich auf T€ 4.160 (2016 = T€ 4.018).

Die Kapitalkosten betragen T€ 2.533 (2016 = T€ 2.674).

Im Bereich der Modernisierungstätigkeit sind Eigenleistungen in Höhe von T€ 48 aktiviert worden.

Das sonstige/ neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ -720 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge zusammen.

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

Abschlusszahlen	2017 T€	Vorjahr T€	Veränderungen T€
1. Bilanzsumme	148.656	151.148	-2.492
2. Summe der Erträge	25.356	27.558	-2.202
3. Summe der Aufwendungen	23.089	23.405	-316
4. Jahresergebnis	2.267	4.153	-1.886
5. Bilanzgewinn	232	229	3

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 24,6% (2016 = 22,7%).

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

Kapitalflussrechnung	2017 T€	Vorjahr T€	Differenz T€
Jahresergebnis	2.266	4.153	-1.887
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	4.967	5.489	-522
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	326	-265	591
nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-48	-52	4
Cash-Flow	7.511	9.325	-1.814
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	117	577	-460
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	-2.380	-2.380
Ab-/ Zunahme sonstiger Aktiva	-479	21	-500
Zu-/ Abnahme sonstiger Passiva	492	-861	1.353
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.641	6.682	959
Einzahlungen für Desinvestitionen	0	4.850	-4.850
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.994	-5.452	2.458
Veränderungen der Finanzanlagen	6	5	1
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-2.988	-597	-2.391
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0	19.488	-19.488
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.142	-3.706	-436
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-1.676	-14.860	13.184
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	355	76	279
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-229	-229	0
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-5.692	769	-6.461
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.039	6.854	-7.893
Finanzmittelbestand am 1.1.	7.860	1.006	6.854
Finanzmittelbestand am 31.12.	6.821	7.860	-1.039

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	2017 T€	Vorjahr T€
Zugänge	3.044	5.504
Abgänge	-41	-2.470
Abschreibungen	-4.946	-5.448
Verminderung (Saldo)	-1.943	-2.414

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

IV. Risikomanagement und Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

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

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

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

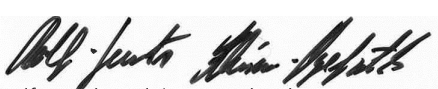
Für die Genossenschaft sind – aufgrund der vorgenannten Ausführungen – keine Risiken erkennbar, die bestandsgefährdend sein werden oder die wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben könnten. Die GE-WO wird auch zukünftig den erfolgreichen Weg der letzten Jahre fortsetzen.

Oberhausen, den 31. März 2018

Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Rolf-Günther Kleine-Vogel



GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG

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

www.osterfelder.de

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

Wolfgang Hoffmann und
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

Umsetzung:

GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG

Druck:

Lebenshilfe Werkstätten Oberhausen gGmbH





GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG

Bergstraße 40-42

46117 Oberhausen

Telefon: 02 08 / 8993 - 0