



GEWO

**Wie für uns
gemacht.**

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



Geschäftsbericht 2018

Besser wohnen^{eG}

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



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



Geschäftsbericht 2018	Seite
Geschäftsverlauf 2018	5
Bauunterhaltung/Neubautätigkeit	17
Organisation	20
Bericht über die gesetzliche Prüfung	28
Bericht des Aufsichtsrates	29

Jahresabschluss 2018

Bilanz	30
Gewinn- und Verlustrechnung	32
Anhang	33
Lagebericht 2018 gemäß §289 HGB	39

Die GE-WO im 5-Jahresvergleich

	2018	2017	2016	2015	2014
Bilanzsumme (T€)	150.781	148.656	151.148	146.775	148.512
Eigenkapitalquote (%)	26,3	24,6	22,7	20,3	18,7
Sollmieten (T€)	17.873	17.732	17.545	17.652	17.418
Zahl der Wohnungen	4.427	4.454	4.457	4.595	4.596
Bauunterhaltung					
Neubautätigkeit (T€)	1.496	282	56	58	110
Instandhaltung (T€)	4.326	4.160	4.018	4.123	4.317
Modernisierung (T€)	2.829	2.711	3.157	3.253	2.684

Wichtige Preisindizes

	2018	2017	2016	2015	2014
Baupreisindex Wohngebäude NRW	108,6	104,4	102,1	100,0	99,3
Baupreisindex Instandhaltung Wohngebäude NRW	107,3	104,2	102,1	100,0	97,6
Preisindex Schönheitsrepara- turen Wohnung NRW	104,2	102,4	100,9	100,0	97,9
Harmonisierter Verbraucher- preisindex	104,0	102,1	100,4	100,0	99,9
Preisindex Wohnungsmiete Strom/Wasser	103,5	101,8	99,9	100,0	100,4
Nettokaltmietenindex (NRW)	104,5	102,8	100,9	100,0	98,8
Tarifvertrag für die Woh- nungswirtschaft Gr. III (9.Bj.)	107,2	104,9	102,4	100,0	97,6

Quelle: z.T. Destatis, IT-NRW (ohne Gewähr); 2015 = 100,0



► Umfangreiche Sanierung der Wohnhäuser Am Steinberg 26-32

Rahmenbedingungen

Chaos und Stagnation allenthalben

„Jedem Ende wohnt bekanntlich ein neuer Anfang inne“, wenn man Hermann Hesse sehr frei zitiert. Richtigerweise heißt es bekanntlich „jedem Anfang wohnt ein neuer Zauber inne“. Die Synthese aus beiden Aussagen lässt einen angst und bange werden, wenn man das Jahr 2018 aus diesem Blickwinkel betrachtet.

Im Jahr 2018 wurde das Ende besiegelt für:

die Ära Merkel,
die Volksparteien,
die Konjunktur,
den Steinkohlebergbau
und etwas profaner für:
den 500 €-Schein,
den Fußballweltmeister und
die Lindenstraße.

Man fragt sich allerdings, worin der Zauber liegen soll, in dem was wohl nachfolgt.

In der Bundesrepublik ist es mittlerweile Tradition, das Regierungschefs als absolutes Minimum zwei, wenn nicht sogar drei Legislaturperioden durchhalten müssen. Die Kanzlerinnendämmerung der derzeitigen sich in ihrer vierten Legislaturperiode befindlichen Amts-

inhaberin Angela Merkel (seit 2005), der im Oktober nicht ganz überraschend angekündigt wurde, ist ein Abschied auf Raten, der aber noch wohl einige Zeit andauern wird. Als die Meldung erfolgte, dass Frau Merkel nicht wieder als CDU-Vorsitzende und als Kanzlerkandidatin antreten werde, überdies auf eine erneute Kandidatur für den Bundestag verzichte, ließen die Nachrufe nicht lange auf sich warten. Vergessen waren die Folgen ihrer Flüchtlingspolitik, ihr Aussitzen von Konflikten (eine Fähigkeit, in der sie ihren politischen Ziehvater Helmut Kohl längst in den Schatten gestellt hat) und die ewigen Kompromisse. Auch dass sie in den Jahren ihrer Regentschaft keine Reform angestoßen hat und alle wesentlichen Probleme irgendwelchen Kommissionen überließ, seien es Rente, Kohleausstieg, künstliche Intelligenz oder Strategiebildung, zeugte nicht von Führungsstärke. Vorausgegangen war dem ganzen zwei Wahlschlägen in Bayern und Hessen, die der Union schwere Verluste bescherten, die gescheiterten Koalitionsverhandlungen mit FDP und Grünen zur Bildung einer neuen Bundesregierung, die Wiederaufnahme der Großen Koalition, deren Fortsetzung sich die SPD widerwillig mit erheblichen politischen Zugeständnissen abringen ließ.

Große innenpolitische Querelen, die die Schlagzeilen beherrschten, kamen hinzu. Man denke an den Asylstreit, der die Fraktionsgemeinschaft von CDU/CSU an den Rand des Auseinanderbrechens brachte, dann die Affäre um das unglückliche Agieren von Verfassungschef Hans-Georg Maaßen, der von Innenminister Seehofer erst lange gestützt, dann fallengelassen wurde, zunächst in den Ruhestand versetzt, dann (mit Zustimmung des Koalitionspartners) befördert werden sollte, um dann doch in der Versenkung zu verschwinden.

Immerhin hat es die ewige Kanzlerin geschafft, in einer Kampfabstimmung ihre Wunschkandidatin Annegret Kramp-Karrenbauer (Spitzname Mini-Merkel) als Nachfolgerin durchzusetzen gegen den Kandidaten Friedrich Merz (Spitzname Anti-Merkel).

Vielleicht liegt auch in dem gerade Beschriebenen die Ursache für das Ende der Volksparteien. Wahlergebnisse von über 40% sind schon lange Geschichte. 2018 durchbrachen SPD und CDU jedoch rote Haltelinien. Die SPD dümpelt bei 14-15 Prozent in Umfragen, die CDU steckt in einem Loch von 26-29 Prozent. So kann man beide nicht mehr mit gutem Gewissen Volksparteien nennen. Lediglich Grüne und AFD haben steigende Zustimmungswerte. Sind dies die kommenden Volksparteien? Spießbürgerliche Klientel bei den Grünen oder Protestler quer durch alle Bevölkerungsschichten bei den Braunen? FDP und Linke dümpeln beide bei 10 Prozent mit sinkender Tendenz.

Der Bedeutungsverlust kommt nicht überraschend. Aufgrund der Großen Koalitionen, die seit 2005 regieren ist das Ringen um den kleinsten gemeinsamen Nenner und ständige Rücksichtnahme auf den Koalitionspartner eigentlich Tagesgeschäft. Die Folge, dass man politische Parteien in ihren Positionen nicht mehr unterscheiden kann und richtige Probleme nicht angepackt werden, führt dazu, dass man ihnen die Problemlösungskompetenz abspricht und den Rücken zukehrt.

Wie man Politik macht bzw. die etablierten Parteien vor sich hertreibt, beweist derzeit ein gemeinnütziger Abmahnverein mit rd. 5.000 Mitgliedern und einer handvoll Mitarbeitern, der sich vordergründig Umweltschutz auf die Fahne geschrieben und hintergründig mehr als 2,5 Mio € Umsatz p.a. aus Konventionalstrafen und Unterlassungserklärungen aus wettbewerbsrechtlichen Verstößen erzielt. Die Rede ist hier von der Deutschen Umwelthilfe, die bundesweit durch dutzende Prozesse gegen deutsche Städte mediale Aufmerksamkeit gene-

riert, in dem sie versucht Diesel-Fahrverbote zwecks Einhaltung von unrealistischen Feinstaubgrenzwerten zu erzwingen. Auch Silvesterfeuerwerke sind ihr ein Dorn im Auge, alles im Namen des Umweltschutzes. Frankfurt, Berlin, Mainz, Hamburg und einige andere sind bereits betroffen, als Gipfel des Unfugs lässt sich die Sperrung der Stadtautobahn A40 in Essen, angeordnet vom Verwaltungsgericht Gelsenkirchen, bezeichnen. Bezüglich der Effizienz muss man der Umwelthilfe widerwillig Respekt zollen, ihre Legitimation ist hingegen äußerst fragwürdig und die Prüfung der steuerlichen Gemeinnützigkeit steht auf dem Prüfstand.

Als ob der Wirtschaftsstandort Deutschland nicht dringendere Probleme zu lösen hätte. Wirtschaftlich zeichnen sich am Horizont Gewitterwolken ab. Die Konjunkturprognosen sehen für die nächste Zeit ein deutliches Schwächeln des Wachstums. Zwar gibt es derzeit noch 1,2 Mio freie Stellen und damit verbunden einen deutlichen Rückgang der Arbeitslosigkeit, aber die Alarmzeichen mehren sich.

Vielfach sind externe Anstöße die Ursachen. Zum einen hängt die protektionistische US-Handelspolitik unter dem Motto „America first“ wie ein Damoklesschwert über dem Geschäftsmodell des Exportweltmeisters, dessen Stahl- und Autoexporte nicht mehr wohlgeilten sind. Die USA haben durch ihre Schutzzollpolitik gegenüber China klare Kante gezeigt und einen Handelskrieg vom Zaun gebrochen. Zum anderen gibt es erhebliche Unsicherheiten bezüglich des Brexits, der (Stand April) erst einmal für einige Wochen verschoben ist. Das britische Parlament liefert Realsatire aus dem Tollhaus, die unzähligen Abstimmungsvarianten, die egal ob „Deal“ oder „no Deal“ oder „a little bit Deal“, bislang alle durch die Bank weg scheiterten.

Inwieweit die zweitgrößte Wirtschaftsmacht des Kontinents [sic!] durch die hausgemachte Malaise ins Trudeln gerät, ist spannend zu beobachten. Derzeit werden bereits auf der Insel Medikamente und Lebensmittel für den Tag X gehortet. Noch spannender freilich sind die Auswirkungen in NRW, wo doch mehr Arbeitsplätze durch den Brexit gefährdet sind als gemeinhin angenommen wird.

So gibt es beispielsweise in den Branchen Maschinenbau, Pharma und Automobilindustrie eine starke Verquickung der Lieferketten über den Ärmelkanal hinweg. Diese Lieferketten dürften zu einem erheblichen Maß gestört und wohl auch teilweise zerstört werden.

Mit einem Handelsvolumen von 22,3 Milliarden Euro (in 2016) ist das Vereinigte Königreich der viertwichtigste Handelspartner von NRW. 1.500 britische Unternehmen haben ihren Sitz in Nordrhein-Westfalen, darunter BP, Dyson und Vodafone.

Welches Vertragsmodell künftig für die Beziehungen zwischen Brüssel und London zum Einsatz kommt ist mehr als unklar. Die Bandbreite reicht von den Varianten Norwegen und Schweiz bis zur schlichten Handelsbeziehung im Rahmen der WTO – im letzten Fall wäre die wirtschaftliche Partnerschaft die gleiche wie etwa zwischen der EU und Simbabwe.

Für eine schwierige wirtschaftliche Zukunft wappnen sich vorausschauend Großkonzerne wie Thyssenkrupp, der mit dem indischen Konzern Tata fusionierte (neuer Firmensitz Amsterdam, liegt bekanntlich außerhalb Deutschlands) ebenso wie die beiden notleidenden Warenhauskonzerne Karstadt und Kaufhof, die durch den rasant wachsenden Onlinehandel ins Trudeln geraten sind. Gerade Karstadt und Kaufhof besitzen eine städtebauliche Relevanz, befinden sich doch in vielen deutschen Stadtzentren meist gegenüberliegend ihre Dependancen. Ob eine Fusion auch eine Beibehaltung der doppelten Verkaufsfläche bedeutet? Oder wird die Hälfte der Standorte künftig leer stehen? Für die Attraktivität von Innenstädten ist dies eine überlebenswichtige Frage.

2018 wurde die Steinkohleförderung in Deutschland nach langer Vorbereitung eingestellt. Unter großer Anteilnahme all derer, die zur Grablegung aktiv über Jahrzehnte beigetragen haben, wurde die Schließung der letzten beiden Zechen in Bottrop und Ibbenbüren mit einer langen Reihe von Festivitäten begleitet. Das letzte geförderte Stück Steinkohle (7 Kg) wurde dem Bundespräsidenten überreicht, der hoch offiziell sein Arbeitszimmer in Schloss Bellevue damit dekorieren will. Nach dem Ende der Amtszeit soll das Stück dann im Haus der Geschichte endgelagert werden, wenn denn nicht umwelttechnische Gründe dem entgegenstehen sollten.

Um Geldwäsche und Terrorfinanzierung zu bekämpfen und Heere von illegalen Putzhilfen arbeitslos zu machen, beschloss die EZB fernerhin keine 500-€-Banknoten mehr auszugeben. Auf einen Facelift bzw. ein Sicherheitsupgrade, wie bei den anderen Nennwerten, wurde bereits im Vorfeld verzichtet. In Spanien, wo die Nachfrage nach dieser Banknote besonders hoch gewesen ist, trug der Schein den Spitznamen „Osama bin Laden“, will sagen: jeder weiß, dass es ihn gibt, aber keiner hat ihn je gesehen.

Besonders standhaft und moralisch überzeugend hatte sich die deutsche Fußballnationalmannschaft verhalten, indem sie verhinderte, dass sich der rote Zar Wladimir Putin in ihrem Glanz sonnen konnte, schließlich wurden gegen das Gastgeberland der Fußball-WM immer noch



► Die Sanierung der Wohnanlage „Hahnenviertel“ konnte in diesem Jahr weiter fortgesetzt werden

andauernde Sanktionen wegen der Krim-Annexion verhängt. Heldenhaft weigerte sich deshalb die deutsche Elf die Hauptrunde zu erreichen und fuhr vorzeitig als Gruppenletzter nach Hause. Vielleicht hat aber auch nur der heißeste Sommer seit Menschengedenken der Mannschaft zugesetzt.

Das Ende einer seit gefühlten Urzeiten (34 Jahre) durch das gebührenfinanzierte Fernsehen produzierten „Unterhaltungsserie“, die für sich als selbsternannter Spiegel der bundesrepublikanischen Sitten- und Sozialgeschichte in Anspruch nahm, gesellschaftliche Entwicklungen angeblich angestoßen und durch kalkulierte Tabubrüche gefördert zu haben, führte zu Protestdemonstrationen, deren Teilnehmer das Hauptargument der ARD der stark abstürzenden Zuschauerzahlen nicht gelten lassen wollten. Für die ARD war die gesellschaftliche Entwicklung wohl an ihr Ende gekommen oder nicht mehr finanzierbar. Die Rede ist hier von der Lindenstraße, die es in Oberhausen aber nicht gibt und demzufolge unsere Genossenschaft dort keine Wohnungsbestände unterhält.

Von völlig unerwarteter Seite droht wohnungswirtschaftliches Ungemach: Der Wolf ist in Westfalens Agrosteppe wieder heimisch geworden und kann in Vorgärten und Innenhofanlagen auf Beutejagd gehen. NRW ist nicht länger Wolfserwartungsland sondern Wolfsland. Kurz vor Redaktionsschluss (April 2019) wurde im Oberhausener Norden ein Tier von einer in Schermbeck ansässigen Wölfin gerissen. Die Landesregierung hat auf das Auftauchen des ersten Carnivoren prompt reagiert und um den Lebensmittelpunkt des eingewanderten Rudeltieres in Schermbeck eine 958 km² große Schutzzone gezogen, die auch Teile des Oberhausener Stadtgebietes umfasst. Wolfsgebiete sind aber keine Schutzgebiete, denn der Wolf ist grundsätzlich überall geschützt. In den Gebieten können aber Halter von gerissenen Schafen und Ziegen leichter entschädigt werden. Zudem sollen ihnen nach Angaben des Umweltministeriums die Kosten für den Tierarzt, für Medikamente und die Tierkörperbeseitigung erstattet werden, vermutlich völlig unbürokratisch so wie das bei Behörden seit jeher guter Brauch ist. Die Frage, ob es ökologisch sinnvoll ist, als natürlichen Feind des Wolfes, Braunbären in unseren Breiten anzusiedeln, um die Wolfbestände kurz zu halten, ist noch nicht abschließend von der Landesregierung geklärt worden. Gleichwohl würden Braunbären nebenbei auch dazu taugen, die derzeitige Wildschweinplage einzudämmen. So könnten zwei Fliegen mit einer

Klappe geschlagen werden.

Aber das Leben im Wald kann auch ohne Wölfe gefährlich genug werden: Im Januar 2018 hatte der Sturm Friederike in den NRW-Wäldern die schlimmsten Schäden seit „Kyrill“ vor elf Jahren angerichtet. Zigttausende von Bäumen wurden von den Naturgewalten abgeknickt wie Streichhölzer. In zahlreichen Wäldern wurden absolute Betretungsverbote verhängt. Als der Sturm vorbei war, gab anschließend der heißeste Sommer seit Jahrzehnten Fauna, Flora und Humanoiden den Rest.

Wohnungspolitik steht wieder im politischen Fokus.

Wohnungspolitik ist der Versuch, das explosive Gemisch zu steuern, das sich aus steigenden Mieten durch steigende Wohnungsnachfrage, sowie explodierenden Baukosten durch stetig zunehmende technische Auflagen und steigende Bodenpreise durch den Verkauf durch klamme Kommunen ergibt, das ganze mit völlig untauglichen Instrumenten durch die ideologische Brille betrachtet und wichtig- am Thema vorbei. Der „Vermieter“ ist derzeit der Buhmann schlechthin und wird gegängelt und getriezt, dass es eine Freude ist.

2018 wurde – als Folge der längsten Regierungsbildung der bundesrepublikanischen Geschichte auch wohnungspolitisch – eines der turbulentesten Jahre in der jüngeren Vergangenheit. Während der Koalitionsvertrag von Union und SPD noch mit vielen positiven Ansatzpunkten aufwartete, trübte sich die wohnungspolitische Wetterlage vor allem im zweiten Halbjahr stark ein. Insgesamt ergibt sich ein wechselhaftes Bild: Eine Änderung des Grundgesetzes, um ein notwendiges dauerhaftes Engagement des Bundes beim sozialen Wohnungsbau zu sichern, wurde angestoßen. Im Deutschen Bundestag gibt es nun einen eigenen Bauausschuss, zudem haben zahlreiche Kommissionen aus dem Bündnis ihre Arbeit aufgenommen, unter anderem für mehr Bauland, niedrigere Baukosten und gleichwertige Lebensverhältnisse.

Diese intensive konstruktive Arbeit für mehr bezahlbaren Wohnungsbau wird jedoch massiv von einer ganzen Palette von Vorschlägen aus der Kategorie „Sozialistische Mottenkiste“ und „Wiederkehr der DDR“ überschattet und ausgebremst: Dazu gehören Änderungen

des Mietrechts, die deutlich weitergehen, als im Koalitionsvertrag geplant und die das Vermieter-Mieter-Verhältnis mittel- und langfristig beschädigen werden. Besonders erschreckend und verbunden mit extrem negativen Auswirkungen für Mieter, Vermieter und die Qualität des Wohnens sind Bestrebungen zu Entseignungen von Wohnungsunternehmen – ausgehend von einer sehr aufgeheizten Stimmung in der Filterblase Berlin. Das damit von laut krakeelenden Populisten an den Grundfesten unserer Rechtsordnung gerüttelt wird, empört niemanden ernsthaft. Kein Shitstorm lässt sich dazu in den sogenannten sozialen Medien erkennen. Damit wird auch sichtbar, wer erfolgreich die Deutungshoheit innehat.

Der durch operative Hektik gekennzeichnete politische Stil, der sich bereits in den langwierigen Koalitionsverhandlungen andeutete und in der Maaßen-Affäre zu einem für die Branche überraschenden Ausbruch kam, zog sich über 2018 hinweg auch zunehmend durch die wohnungspolitischen Diskussionen und Vorschläge. Operative Hektik ersetzt bekanntlich geistige Windstille.

So kam es wiederholt und häufig ohne Vorankündigung zu tiefgreifenden Forderungen, die weit über die Abmachungen aus dem Koalitionsvertrag hinausgingen. Unter dem Etikett „Mietenwende“ wurden plötzlich Vorschläge ins Gespräch gebracht, die bisweilen sozialistisch anmuten. Es fielen Begriffe wie Mietenstopp (auf den Stand von 1936? wie weiland in der DDR), von der kompletten Abschaffung der Modernisierungumlage war die Rede und eine Ausweitung beziehungsweise Verlängerung der erwiesenermaßen weitgehend unwirksamen Mietpreisbremse stand auf der Agenda des linken Spektrums im Bundestag: Populistische Tendenzen und Vorschläge aus der postfaktischen Ecke haben Einzug in die Köpfe der bislang gemäßigten Politiker gehalten.

Den Stil der „einfachen Antworten“ und politischen Kurzschlusshandlungen eignen sich mehr und mehr auch Teile der Bundespolitik an. Wenig verwunderlich ist daher, dass sich die Vertreter der beiden Noch-Volksparteien in fast panischer Angst vor den Landtagswahlen in Bayern und Hessen für deutlich verschärfte Mietrechtsänderungen eingesetzt haben. So wurde der ursprüngliche Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes in letzter Minute noch deutlich verschärft. Die Modernisierungsmieterhöhung wurde flächendeckend und unbefristet auf acht statt bisher

elf Prozent reduziert. Bis dato sollte diese Absenkung nur in angespannten Wohnungsmärkten und befristet für fünf Jahre gelten. Zudem wurde die maximale Mieterhöhung für Wohnungen mit einer Miete unter sieben Euro pro Quadratmeter auf zwei statt drei Euro gesenkt. Aber: Die zusätzliche Absenkung der maximalen Mieterhöhungsmöglichkeit bedeutet das Aus für viele auch von Mietern gewünschte Maßnahmen. Ein zusätzliches Einschränken der Modernisierungumlage – und das nochmal besonders stark für Vermieter mit günstigen Mieten – ist aber völlig kontraproduktiv, da somit die energetische Modernisierung, der altersgerechte Umbau und die Digitalisierung im Gebäudebereich so vor die Wand laufen.

Als weitere dunkle Wolke am Horizont für bezahlbares Wohnen zeichnet sich die Grundsteuerreform ab.

Die Finanzminister von Bund und Ländern haben sich bei der Grundsteuerreform auf Eckpunkte geeinigt. Es soll ein Kompromissmodell auf den Weg gebracht werden, das sich an Ertragswerten orientiert und neben Bodenrichtwerten zusätzlich die durchschnittlichen Mietkosten und das Baujahr berücksichtigt. Mit einer solchen wertorientierten Grundsteuer droht Deutschland eine Bürokratie- und Streitwelle sowie eine in vielen Fällen starke Kostensteigerung gerade bei preiswert vermieteten Wohnungen in sonst teuren Lagen.

Um noch eins drauf zu setzen, wird gerade die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer u.a. von der Bundesjustizministerin ernsthaft in Erwägung gezogen. Es ist den Wohnungsbau-Dilettanten leider erfolgreich gelungen, den Äquivalenzsteuercharakter (für die Nutzung der Infrastruktur rund um das Grundstück durch Mieter oder Eigentümer) populistisch in einen Reichen- bzw. Vermögenssteuercharakter umzuwandeln. Die Nichtumlagefähigkeit trafe ja dann keinen Armen. Das Grundsteueraufkommen der GE-WO, eine gute Dreiviertelmillion Euro bedeutet bei Nichtumlagefähigkeit den Verzicht auf die Modernisierung von rd. 25 Wohnungen.

Politikversagen in den letzten Jahrzehnten hat die derzeitige Mangelsituation und Wohnkostenproblematik verursacht. Es ist ein Unding, auf der einen Seite mehr energetische Modernisierungen zu fordern und Anforderungen daran sogar gesetzlich festzuschreiben und

auf der anderen Seite genau die Amortisationsmöglichkeiten dazu so zu beschränken, dass solche Unternehmen, die Wohnungen mit günstigen Mieten anbieten, keine Chance mehr haben, ihre Wohnungsbestände auf den neuesten energetischen Stand zu bringen und so einen Beitrag zum Erreichen der Klimaschutzziele zu leisten.

Genauso unberechenbar wie die Politik ist die Rechtsprechung. Gerade vor den Amtsgerichten erlebt man mietrechtlich oft ein blaues Wunder, wenn rechtlich eindeutig scheinende Dinge völlig anders gesehen und vor allem zulasten des Vermieters anders beurteilt werden und erst die Folgeinstanz die Dinge gerade rückt. Es gibt eine steigende Tendenz an „sozial ausgewogenen“ Urteilen, die die berechtigten Anliegen von Vermietern oft hinten über kippen lassen.

So geschehen in einem Fall einer Mietminderung in Oberhausen aufgrund von Geräuschen, die durch einen vorgerichtlichen Gutachter nicht messbar und nicht hörbar waren. Die eindeutige Sachlage ließ ein anderes Urteil erwarten als letztendlich kam. Das eine Wohnung subjektiv aufgrund nicht existenter Geräusche in der vertragsgemäßen Gebrauchstauglichkeit eingeschränkt sein könne, war ein Novum. Das Urteil wurde folgerichtig in der Folgeinstanz kassiert.

Auch womit sich das höchste deutsche Gericht mietrechtlich mitunter befassen muss, mutet gelegentlich seltsam an, aber den Parteien geht es ja stets ums Prinzip, sonst würden sie den Instanzenweg auch nicht durchhalten können, da die Motivation fehlte.

Mieter haben höchstrichterlich keinen Anspruch auf eine Fensterreinigung durch den Vermieter. Fensterreinigungsmaßnahmen gehören nicht zu den Instandhaltungs- oder Instandsetzungspflichten des Vermieters. Der muss die Wohnung während der Mietzeit mangelfrei erhalten, aber nicht im gereinigten Zustand, entschied jetzt der Bundesgerichtshof (BGH VIII ZR 188/16).

Vorausgegangen war ein Rechtsstreit zwischen dem Vermieter und dem Mieter einer Loftwohnung. Der Mieter hatte von seinem Vermieter gefordert, die großen, teilweise nicht zu öffnenden Fensteraußereflächen müssten vierteljährlich gereinigt werden, da diese witterungsbedingt schnell verschmutzten, was den Blick nach außen beeinträchtigte und so den Wohnwert mindere. Während das Amtsgericht Mainz die Mieter-

klage abwies, gab das Landgericht Mainz dem Mieter teilweise Recht und verpflichtete den Vermieter zu einer Reinigung der Fenster einmal im Jahr. Der Bundesgerichtshof entschied jetzt, der Vermieter müsse die Fenster überhaupt nicht putzen lassen. Das gelte auch dann, wenn die Reinigung der Fenster mit starren Fenstersegmenten für den Mieter sehr schwierig sei. Der Mieter könne ja professionelle Hilfe in Anspruch nehmen.

Ein weiterer Meilenstein in der Rechtsfindung sind drohende (also noch nicht eingetretene) Schimmelpilzbildungen aufgrund von historisch überlieferten Kältebrücken, die im letzten Jahrhundert bautypisch und völlig normal waren.

Im Ergebnis müssen Mieter nämlich warten, bis in ihren Wohnungen Feuchtigkeitsschäden und Schimmelpilz auftreten. Erst dann können sie evtl. eine Sanierung fordern oder die Miete mindern. Die bloße Gefahr, dass es über kurz oder lang zu Schimmelpilzbildung kommen könnte, reicht nicht aus. Dies wurde aber auch in diversen Vorinstanzen anders gesehen. Etliche Gerichte waren nämlich bis dato der Auffassung, dass mehrmaliges Lüften von zwei bis fünf Minuten Dauer einem Mieter nicht zuzumuten sei. Sollte also eine Wohnung nur durch mehrmaliges Lüften schimmelpilzfrei bleiben können, sei sie mangelhaft, ergo sei eine Mietminderung berechtigt.

Vorliegend ging es um Wohnungen aus den 60er bzw. 70er Jahren, die nach den damals geltenden Bauvorschriften errichtet wurden. Nach den derzeitigen DIN-Vorschriften ergibt sich in diesen Fällen angesichts so genannter Wärmebrücken ein konkretes Risiko der Schimmelpilzbildung, zumindest wenn die Wohnungen nicht nachträglich gedämmt wurden. Das Landgericht Lübeck erklärte, die Mieter seien wegen der Gefahr von Schimmelpilzbildung berechtigt, die Miete zu kürzen und eine Mängelbeseitigung zu fordern. Der Bundesgerichtshof hob diese Entscheidung jetzt auf. Wärmebrücken in den Außenwänden seien keine Mängel, wenn die Wohnungen im Einklang mit den zum Zeitpunkt des Baues geltenden Vorschriften errichtet wurden. Sanierungspflichten könnten auch nicht aus den „Grundsätzen zeitgemäßen Wohnens“ hergeleitet werden, das heißt unter Berücksichtigung heutiger Bauvorschriften. Das bedeutet, die bloße Gefahr einer Schimmelbildung ist kein Mangel, zumal der Mieter durch regelmäßiges Lüften in einem zumutbaren Umfang die Schimmelbildung verhindern könnte.

Auch die Abkehr von eingespielten Mechanismen kann das Leben des Vermieters durchaus einfacher machen. Wer nämlich dreimal die erhöhte Miete zahlt, hat der Mieterhöhung „zugestimmt“ - auf diesen kurzen Nenner lässt sich eine weitere Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZB 74/16) bringen. Vermieter haben keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung. Die Zustimmung zur Mieterhöhung durch schlüssiges Verhalten, das heißt Zahlung der geforderten Mieterhöhung, reiche völlig aus.

Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete werden nur mit Zustimmung des Mieters wirksam. Stimmt der nicht zu, muss der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Mieter-Überlegungsfrist Klage vor dem Amtsgericht auf Zustimmung erheben, wenn er seine Mieterhöhung durchsetzen will. Hier hatte der Vermieter die Miete erhöht und eine schriftliche Zustimmungserklärung des Mieters gefordert. Der Mieter gab keine schriftliche Erklärung ab, zahlte aber drei Monate hintereinander die mit der Mieterhöhung geltend gemachte neue Miete. Trotzdem klagte der Vermieter im April auf Zustimmung zur Mieterhö-

hung. Die Klage wurde in allen Instanzen abgewiesen. Der Bundesgerichtshof stellte klar, dass der Mieter der Mieterhöhung bereits vor Einreichung der Klage stillschweigend wirksam zugestimmt hätte, weil dieser die geforderte Mieterhöhung dreimal in Folge vorbehaltlos zahlte. Eine schriftliche Erklärung könne der Vermieter nicht verlangen, eine entsprechende Formvorschrift gebe es im Gesetz nicht. Entscheidend sei, dass der Mieter durch sein Verhalten der Mieterhöhung konkludent, also durch schlüssiges Verhalten zugestimmt habe. Aus der dreimaligen vorbehaltlosen Zahlung der erhöhten Miete könne kein anderer Schluss gezogen werden, als Zustimmung zur Mieterhöhung. Es komme bei der Frage, ob konkludent zugestimmt worden sei, nicht darauf an, ob der Mieter seinen Dauerauftrag geändert oder die erhöhte Miete durch Einzelüberweisungen gezahlt habe. In beiden Fällen sei der Mieter tätig geworden und, da er keinerlei Vorbehalte erklärt habe, sei klar, dass er zustimmen wollte.

Der Bundesgerichtshof ließ aber leider offen, ob schon die erstmalige Zahlung der erhöhten Miete als konkludente Zustimmung angesehen werden kann.

Einwohnerentwicklung der Stadt Oberhausen

2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010	2009
212.166	212.690	212.640	211.888	210.326	210.354	211.173	211.585	212.091	213.249

► *Weniger Geburten und weniger Zuwanderung sorgen im Berichtsjahr für eine Bevölkerungabnahme*

Die Hausbewirtschaftung in Zahlen

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2018	4.454	31	947	390	36
Zugänge	-	-	-	12	-
Abgänge	27	2	-	-	-
31.12.2018	4.427	29	947*	402	36

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 310.919 m²

*einschl. Tiefgaragenplätze

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- ▶ Abgang von zwei Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen
- ▶ Abgang von 25 Wohnungen und zwei Gewerbeeinheiten aufgrund des geplanten Abrisses der Häuser Vikariestr. 5-9 und Kirchstr. 3,12
- ▶ Schaffung von 12 Stellplätzen im Bereich Antoniestraße

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	Anteil
Oberhausen	2.546	1.294	3.840	86,7%
Essen	454	-	454	10,3%
Mülheim	43	-	43	1,0%
Bottrop	90	-	90	2,0%
Gesamt	3.133	1.294	4.427*	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	13,5%
von 1949-1970	1.796	40,6%
von 1971- 1990	1.510	34,1%
von 1991- 2000	361	8,2%
von 2001- 2010	45	1,0%
seit 2011	117	2,6%
Gesamt	4.427	100,0

Wohnungsbestand nach Wohnfläche	Anzahl	Anteil
bis 30 m ²	15	0,3%
31-50 m ²	791	17,9%
51-70 m ²	2.264	51,2%
71-90 m ²	1.156	26,1%
über 90 m ²	201	4,5%
Gesamt	4.427	100,0%

Wohnungsbestand nach Raumanzahl	Anzahl	Anteil
1-Raumwohnungen	323	7,3%
2-Raumwohnungen	1.753	39,6%
3-Raumwohnungen	2.014	45,5%
4-Raumwohnungen	294	6,6%
5-Raumwohnungen	32	0,7%
Mehr als 5 Räume	11	0,3%
Gesamt	4.427	100,0%

(ohne Bad und Nebenräume)

Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren	Anzahl	Anteil
bis 300€	256	5,8%
über 300€ bis 400€	1.483	33,5%
über 400€ bis 500€	1.460	33,0%
über 500€ bis 550€	565	12,7%
über 550€	663	15,0%
Gesamt	4.427	100,0%

(inkl. Betriebs- und Heizkosten)

Bestandsauslastung	2018	2017	2016	2015	2014
Leerstand am 31. Dezember	59	76	90	98	85
Leerstandsquote in %	1,3	1,7	2,0	2,1	1,8
Zahl der Wohnungswechsel	322	324	396	374	361
Fluktuationsquote in %	7,2	7,3	8,9	8,1	7,8

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

Gründe für Wohnungswechsel	2018	Anteil	2017	Anteil
Umzug innerhalb der GE-WO	24	7,4%	30	9,3%
Wohnung zu klein	10	3,1%	14	4,3%
Tod des Mitglieds	38	11,8%	49	15,1%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	27	8,4%	33	10,2%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	128	39,6%	98	30,3%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	69	21,4%	78	24,1%
Wohnung zu groß	7	2,2%	3	0,9%
Eigentum	3	0,9%	3	0,9%
Zahlungsverzug	4	1,2%	10	3,1%
Finanzielle Gründe	4	1,2%	2	0,6%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	5	1,6%	1	0,3%
Fehlen von Balkon/Terrasse	0	0,0%	0	0,0%
Wohnumfeld	1	0,3%	1	0,3%
Hausordnung	3	0,9%	2	0,6%
Gesamt	323	100,0%	324	100,0%

Die Analyse zeigt, dass 20,2% der Kündigungen (Vorjahr 25,3%) 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 7,4% 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	2018	2017	2016	2015	2014
Fristlose Kündigungen	35	34	57	68	50
Zahl der Räumungsklagen	6	4	7	21	10
Vollstreckte Räumungsklagen	3*	8	3	5	2

* Davon 2 durchgeführte Zwangsräumungen aufgrund (alter) Titel aus Vorjahren

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2018 T€	Anteil	2017 T€	Anteil	Δ T€
Sollmieten vor Erlösschmälerung	17.873	100,0%	17.732	100,0%	141
Abschreibungen	4.701	26,3%	4.770	26,9%	-69
Verwaltungskosten	2.121	11,9%	1.911	10,8%	210
Instandhaltung	4.326	24,2%	4.160	23,5%	166
Kapitalkosten/Erbbauszinsen	2.401	13,4%	2.568	14,5%	-167
Erlösschmälerungen	439	2,5%	514	2,9%	-75

Nutzungsgebühr €/m²/mtl am 01.12.	2018 €	2017 €	2016 €	2015 €	2014 €
Gesamt	5,05	5,00	4,92	4,81	4,74
frei finanziert	5,30	5,23	5,13	5,00	4,92
öffentlich gefördert	4,45	4,45	4,41	4,38	4,36
Briebskostenvorauszahlung	1,69	1,66	1,65	1,58	1,60
Heizkostenvorauszahlung	0,94	0,93	0,94	0,94	0,96

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

Objekt	Ende der Bindung	Anzahl der Wohnungen
Halturner Str. 28-34, 31-37 Dülmener Str. 29-33, 32-34	31.12.2025	63
Westerholtstr. 61-75 Teutoburger Str. 280-294	31.12.2026	88
Rothebuschstr. 168-174 Westerholtstr. 45-59 Teutoburger Str. 268-278	31.12.2026	99
Teutoburger Str. 298-300 Westerholtstr. 77-83 Siepenstr. 103-113	31.12.2026	60
Westerholtstr. 46-80	31.12.2026	78
Rothebuschstr. 160-166b	31.12.2026	41
		429

Modernisierung und Instandhaltung

Neben günstigen Nutzungsgebühren sind ein guter Zustand der Wohnhäuser und eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen wesentliche Voraussetzung für eine dauerhafte und gute Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Die GE-WO unternimmt deshalb große finanzielle Anstrengungen, um ihren Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und Wohnungen mit guter Ausstattung zur Verfügung zu stellen.

Einen hohen Bedarf gibt es weiterhin bei dem Anbau von Vorsatzbalkonen und bei der Modernisierung der Sanitärbereiche. Das seit einigen Jahren laufende Programm zum Anbau von Vorsatzbalkonen konnte im vergangenen Jahr weiter fortgeführt werden.

In Oberhausen konnten sich die Bewohner der Häuser Kuhlenweide 2-10 über neue Balkone freuen. Hier wurden die alten Betonbalkonplatten abgeschnitten, die Fassade wärmebrückenfrei beigearbeitet und der Balkonspiegel als Glattputzfläche ausgebildet. Die gesamte Fassade wurde gereinigt und der Sockel und der Eingangsbereich, sowie die Faschen und Bänder der Fassadenflächen in weiß gestrichen. In allen Wohnungen wurden die alten Fenster gegen neue Kunststofffenster getauscht. Im Zuge der Maßnahme wurden die Kellertüren, Kellerausgangstreppen und das Kellergeländer erneuert.



► *Schöne große Balkone für die Wohnungsnutzer der Kuhlenweide 2-10*

In Mülheim konnte die Maßnahme an den Häusern Bänkskenweg 3-5 und 9-11 weiter fortgeführt werden. Insgesamt wurden hier neun Balkone und sechs Terrassen erstellt. Um den Zugang zum Balkon zu gewährleisten, wurden die Häuser Bänkskenweg 3-5 mit neuen, großen Dachgauben versehen. Im Zuge der Außenanla-

gestaltung wurden die vorhandenen Kellerabgänge verlegt, Wege und Grünflächen neu angelegt und eine neue Umzäunung des Quartiers erstellt.

Umfangreich saniert wurden die Häuser Am Steinberg 26-32 in Oberhausen-Osterfeld. Aufgrund von Betonschäden an den vorhandenen Balkonen wurden die Balkonbrüstungen und der alte Balkonbodenaufbau entfernt und durch neue Werksteinplatten und einem Balkongeländer aus grauem Aluminium mit satinier-tem Glas und farbigem Blech ersetzt. Die gesamte Fassade wurde gereinigt und farblich neu gestaltet. Zudem erhielten die Fenster einen neuen Anstrich. Die Maßnahme wurde durch das Programm „Soziale Stadt Osterfeld“ gefördert. In diesem Jahr wird die Sanierung an den Häusern Waisenhausstr. 25-27 fortgesetzt.

Auch die Sanierung der Wohnanlage „Hahnenviertel“ konnte in diesem Jahr weiter fortgesetzt werden. An den Häusern Hahnenstr. 10-26 und Flurstr. 4-14 wurden die Fenster erneuert, ein Fassadenanstrich durchgeführt und der Einbau von zentralen Lüftungsanlagen in den innenliegenden Bädern vorgenommen. Im Zuge der Maßnahme wurde an den Häusern Hahnenstr. 10-26 die Dachentwässerung erneuert und die Häuser Flurstr. 4-14 mit Vorsatzbalkonen ausgestattet. Die Sanierung der Wohnanlage wird in diesem Jahr weiter fortgeführt.

Neben den genannten Schwerpunkten haben wir an vielen Wohnhäusern kleinere Maßnahmen durchgeführt. An den Häusern Waisenhausstr. 35-41 wurden die Balkone saniert und ein Fassadenteilanstrich durchgeführt. In Sterkrade wurden im Bereich der Antoni-estr. 25-31A insgesamt 12 Stellplätze neu errichtet. Im Bereich Kuhlenweide 2/Ziegelstraße musste der Kanal umfangreich saniert werden. Außerdem haben unsere Maler ca. 27 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. In den Häusern Michelstr. 23-33 wurde zusätzlich die Treppenhausverglasung erneuert. Außerdem haben unsere Maler in den Monaten von Mai bis September 2018 in ca. 288 Wohnungen die Fenster gestrichen. Darüber hinaus haben wir im Berichtsjahr eine Vielzahl von Kleinreparaturen aller Art durchgeführt, um den ordnungsgemäßen Zustand

der Wohnungen für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

Mit an erster Stelle unserer Tätigkeiten stand jedoch die Modernisierung einzelner Wohnungen. 60 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 14 Badmodernisierungen zum großen Teil im bewohnten Zustand durchgeführt. Weitere 16 Bäder konnten durch Überplattierung oder Beschichtung der alten Fliesen optisch aufgewertet werden. Um auch der Nachfrage nach größeren Wohneinheiten gerecht zu werden, haben wir im Berichtsjahr zwei kleinere Wohnungen mit Nachbarwohnungen zusammengelegt.

Insgesamt betragen die Ausgaben im vergangenen Jahr:

Ausgaben	2018 in T€	2017 in T€
Modernisierung	2.829	2.711
Instandhaltung	4.326	4.160
Gesamt	7.155	6.871
entspricht	(= 23,01/m ²)	(= 22,00€/m ²)

Ziel der Investitionen sind der Abbau von Leerständen und die Zufriedenheit unserer Mitglieder. Grundlage und Orientierung aller Investitionen ist ein 5-Jahresplan, der kontinuierlich überprüft und jährlich fortgeschrieben wird.

Um die Attraktivität des Wohnungsangebotes dauerhaft zu sichern, wird die GE-WO das umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm unvermindert weiter fortsetzen. Im Wirtschaftsplan 2019 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 7,2 Mio. Euro eingeplant.



► Umfangreiche Sanierung der Wohnhäuser Am Steinberg 26-32



► Visualisierung des Neubauvorhabens an der Waghalsstraße

Neubauplanung

Auf dem Grundstück Waghalsstr. 12-14 in Oberhausen-Osterfeld plant die Genossenschaft die Errichtung eines Neubaus.

Dafür wurde zunächst die vorhandene Altbebauung auf dem Grundstück abgerissen. Mitte des Jahres soll mit dem Bau des dreigeschossigen Komplexes begonnen werden. Eine entsprechende Baugenehmigung wurde auf den Weg gebracht.

Zwei Geschosse sind bereits fest an den Caritasverband Oberhausen e.V. vergeben. Die Caritas wird in den Räumlichkeiten Wohngruppen für junge Menschen mit seelischer Behinderung betreiben. Vorgesehen sind 20 öffentlich-geförderte Wohnplätze. Für das Erdgeschoss (vorgesehene Nutzung für ambulante Tagespflege) sind laufende Verhandlungen zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen.



► Baufortschritt In den Gärten

An der Halterner/Borkener Straße entsteht das Bauvorhaben „In den Gärten“. Im Juli 2018 wurde mit dem Bau von vier Niedrigenergiehäusern mit insgesamt 44 barrierearmen Wohnungen begonnen. Die 2- bis 3-Zimmerwohnungen werden in diesem Jahr an die neuen Wohnungsnutzer übergeben.



► Die Vertreterversammlung 2018 fand erstmalig an einem neuem Veranstaltungsort statt

Organe der Genossenschaft

Am 13. Juni 2018 fand die diesjährige Vertreterversammlung erstmalig im RAG-Haus Osterfeld statt. Von den 97 gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren 74 anwesend. Nach Abarbeitung der Regularien stellte die Vertreterversammlung den Jahresabschluss fest und beschloss die traditionelle Dividende von 4%.

Nach der einstimmigen Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wurden bei einer erforderlichen Aufsichtsratswahl die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder Dr. Christof Emschermann, Klaus Schachner und Markus Ullmann wiedergewählt.

Vorstand und Aufsichtsrat bedanken sich bei allen Mit-

gliedern der Vertreterversammlung für die geleistete ehrenamtliche Tätigkeit und die gute kontinuierliche und konstruktive Zusammenarbeit.

Vertreterversammlung

(Stand 16. Januar 2019)

Wahlbezirk I	Wahlbezirk II	Wahlbezirk III¹	Wahlbezirk III²
Clos, Kurt	Andemahr, Herbert	Altenburg, Anita	Olbers, Karl-Heinz
Frensch, Udo	Brüninghoff, Egon	Bannert, Peter	Schachner, Stefanie
Herfurth, Volker	Dürr, Dieter	Behnert, Gerd	Schachner, Ulrike
Janzen, Sigrid	Hagenbach, Horst	Binder, Heinz	Schlicker, Wilhelm
Lordick, Burkhard	Jung, Wolfgang	Böhner, Marcus	Schranz, Friedhelm
Lux, Heinz-Wilhelm	Kamps, Nicole	Bothen, Ralf	Templin, Dietmar
Nowak, Alfred	Kamps, Thorsten	Bunzel, Klaus-Jürgen	Thiel, Volkmar
Panzok, Stefan	Langer, Bernd	Denne, Heinz-Werner	van De Water, Hans-Josef
Pflips, Stefanie	Laufkötter, Hildegard	Flader, Wilfried	Vogel, Eckehard
Schlicker, Thomas	Lohmar, Manfred	Helbing, Dieter	Wagner, Thomas
Schuhmacher, Reinhard	Peine, Andrea	Heun, Uwe	Witkowski, Beate
	Pip, Thomas	Küster, Sabine	Witkowski, Frank
	Schönfelder, Hans-Jürgen	Leibold, Horst	
	Schurig, Rudolf	Liedtke, Walter	
	Striefler, Kerstin	Mellis, Siegfried	
	Weisser, Hans-Joachim	Nottelmann, Heinrich	
	Wellhöfer, Helmut	Oehlen, Jörg	

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 Prüfungsausschuss, 1. Schriftführer



Dr. Christof Emschermann
Facharzt für Innere Medizin

Mitglied im Prüfungsausschuss, 2. Schriftführer



Dieter Forstreuter
Technischer Angestellter

Mitglied im Prüfungs- und Wohnungsausschuss



Michael Kettler
Sicherheitsfachkraft

Wohnungsausschussvorsitzender



Doris Preute
Bilanzbuchhalterin

Mitglied im Prüfungs- und Wohnungsausschuss



Klaus Schachner
Staatlich geprüfter Betriebswirt

Mitglied im Wohnungsausschuss



Markus Ullmann
Rechtsanwalt

Prüfungsausschussvorsitzender



Walter Wagner
Diplom-Verwaltungswirt

Mitglied im Wohnungsausschuss

Vorstand

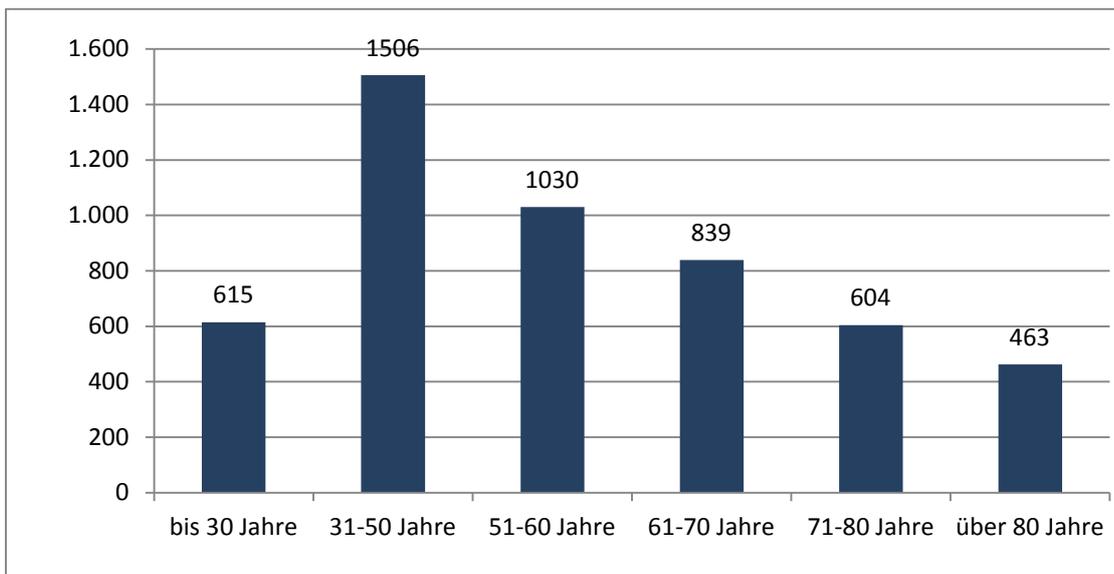


► *Rolf-Günter Kleine-Vogeloth (nebenamtliches Vorstandsmitglied) und Wolfgang Hoffmann (hauptamtliches Vorstandsmitglied)*

Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2018 zählten 5.057 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 5.018).

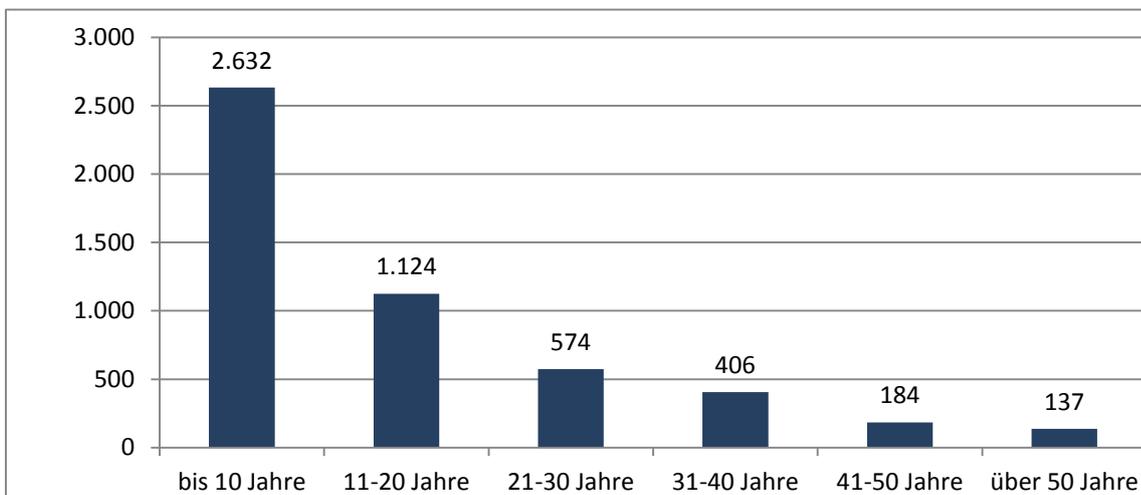
Anzahl der Altersgruppen



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





► Das Team des „Facility Managements“ vor dem Außenbüro in der Hermannstadtstraße

Um das Wohnen in der Genossenschaft noch attraktiver zu gestalten, bietet die GE-WO seit mehreren Jahren eine Reihe von wohnbegleitenden Dienstleistungen an, die von den Mitgliedern gerne in Anspruch genommen und stets weiter ausgebaut werden.

Insbesondere der Winterdienst wird von den Mitgliedern 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.

Aufgrund der positiven Resonanz hat die GE-WO auch die Gebäudereinigung in diesem Jahr an externe Vertragsfirmen vergeben. Dadurch werden zukünftig Wohnungsnutzer entlastet, die diese Arbeiten aus beruflichen, gesundheitlichen oder sonstigen Gründen nicht selbst ausführen können. Die Gebäudereinigung beinhaltet neben der Treppenhausreinigung auch die Reinigung von Haus- und Kellerfluren, Kellertreppen sowie Wasch- und Trockenräumen durch professionelle Reinigungskräfte.

Unsere Wohnanlagen in Oberhausen, Mülheim und Bottrop sind mit Gemeinschafts-Satelliten-Anlagen der Firma Telecolumbus GmbH (www.telecolumbus.de) ausgestattet. Die Anlagen verfügen über vier Sat-Posi-

sitionen 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 Kosten für die aufgeführten Leistungen werden jährlich über die Betriebskosten abgerechnet.

Um unsere Mitglieder so gut wie möglich vor Wohnungseinbrüchen zu schützen, hat die GE-WO in Zusammenarbeit mit anderen Oberhausenern Genossenschaften einen Kooperationsvertrag mit dem Polizeipräsidium Oberhausen, vertreten durch das Kommissariat Kriminalprävention/Opferschutz (KPO), geschlossen. Ziel des Kooperationsvertrages ist es, die Sicherheitstechnik in den Wohnungen zu optimieren und die Bewohner über sicherheitsbewusstes Verhalten zu informieren. Ratschläge, wie Sie sich und Ihr Eigentum wirkungsvoll schützen können, erhalten Sie unter www.riegelvor.nrw.de.

Als weiteren Service stellt die Genossenschaft den Mitgliedern Gästewohnungen zur Verfügung. Die Gästewohnungen sind modern eingerichtet und bieten je nach Größe Platz für ein bis fünf Personen. 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 87 Mitgliedsunternehmen finden Sie auf der Seite www.wohnungsbaugenossenschaften.de.

Die GE-WO hat mit dem Spezialisten für Einbauküchen, der Firma Küchenkontor NRW GmbH in Mülheim eine Kooperationsvereinbarung. Mitglieder der GE-WO erhalten unter anderem Preisgruppenreduzierungen und Ermäßigungen auf Elektrogeräte. Küchenkontor arbeitet ausschließlich mit zuverlässigen und namhaften Küchenherstellern von Einbauküchen und Lieferanten zusammen.

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



► *Wolfgang Hoffmann und Wilhelm Bauer mit den diesjährigen Jubilaren*

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 30. Januar 2019 19 Jubilare, die der GE-WO vor 50 Jahren beigetreten sind, und sieben 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.

Wir legen großen Wert auf eine gute Kommunikation mit unseren Mitgliedern.

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

Unsere Hausmeister sind dabei die ersten Ansprechpartner der Mitglieder in den jeweiligen Wohnanlagen. Kleinere Probleme sollen nach Möglichkeit sofort vor Ort gelöst werden, bei größeren Themen wird Rücksprache mit dem Gruppenleiter gehalten. Doch die Hausmeister sollen nicht nur auf Meldungen warten, sondern selbst nach dem Rechten sehen, damit etwaige Probleme schnellstmöglich gelöst werden können. Diesem Ziel dienen regelmäßige Kontrollen der Treppenhäuser, Allgemeinflächen, Garagen, Stellplätze und Außenanlagen.

Seit Juni 2018 hat die Genossenschaft einen weiteren Service: eine Kooperation mit dem Caritasverband Oberhausen bietet Menschen mit gravierenden Problemen konkrete Beratung und individuelle Hilfe. Die Allgemeine Sozialberatung des Caritasverbandes steht ab sofort mit Hausbesuchen oder zu vereinbarten Terminen zur Verfügung, wenn es etwa um Schulden, Überforderung, Isolation, Suchtprobleme, Krankheit, fehlende Unterstützung im Haushalt, Umzug, Kontakt zu Behörden, Konflikte, Klärung von Ansprüchen gegenüber Sozialleistungsträgern, psychische Probleme oder die Unterstützung bei Antragsstellung geht. Vermittelt wird die Hilfe entweder durch die GE-WO oder Betroffene wenden sich selbst zur Vermittlung an Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der GE-WO.

Personal

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

Beschäftigte am 31.12.	2018		2017	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte	25	8*	25	8*
Gewerbliche Arbeitnehmer	12	-	12	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs-, Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	6	-	34
Summe	39	14	39	42
Auszubildende	3	-	3	-
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	-	-	-	-

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

Das Konzept „Facility Management“ hat sich bewährt. Viele Tätigkeiten, die in den früheren Jahren durch geringfügig beschäftigte Mitarbeiter erledigt wurden, werden heute durch unsere Hausmeister und gewerblichen Arbeitnehmer durchgeführt. Die Anzahl der geringfügig Beschäftigten ist dadurch gesunken. Wir planen das Team zu erweitern. Die Suche nach geeigneten Mitarbeitern läuft bereits.



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

Die Fluktuation des Personals ist weiterhin gering. 10- und 25-jährige Dienstjubiläen sind keine Seltenheit. Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter/-innen betrug am 31.12.2018 49 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 15 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.



► Videodreh bei der GE-WO über die Ausbildung im Unternehmen

Die GE-WO hat sich in 2018 an verschiedenen Schulen als Ausbildungsunternehmen vorgestellt. Die Möglichkeit eines dualen Studiums sollte den Abiturienten angeboten werden. Leider fand sich für 2019 noch keine geeignete Bewerbung.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2018 für das Geschäftsjahr 2017

„ G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 865 Häuser mit 4.454 Wohnungen, 32 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.373 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsvergung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Inhaberschuldverschreibungen und Genussrechte herausgeben.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

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

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresab-

schluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen; er entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft fassen wir das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Das Geschäftsjahr 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.266, welcher sich aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 3.301, einem negativen Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 473 und einem negativen neutralen Ergebnis von T€ 562 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis hat die Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss in Höhe von T€ 3.382 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Fehlbetrag von T€ 81 schließt.

Am 31. Dezember 2017 waren die langfristigen Vermögenswerte durch langfristige Mittel finanziert. Es ergibt sich eine Stichtagsliquidität im kurzfristigen Bereich von T€ 3.247. Die Vermögenslage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit gegeben.

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

Düsseldorf, den 30. Mai 2018

Siegel

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

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

”

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2018 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 13.06.2018 im RAG-Haus Osterfeld statt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2017 notwendigen Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt.

Turnusmäßig wurden Herr Dr. Emschermann, Herr Markus Ullmann und Herr Klaus Schachner für weitere sechs Jahre im Amt bestätigt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2017 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2018 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 2018 sowie der Lagebericht 2018 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2018 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2018 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Für die im Jahre 2018 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern recht herzlich.

Oberhausen, den 06.02.2019

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.811,00	8.920,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	128.141.698,43		129.739.094,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.913.977,98		2.993.417,98
Grundstücke ohne Bauten	2.952,03		26.160,94
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	63.272,00		123.971,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	280.776,36		288.769,00
Anlagen im Bau	1.939.945,35		-
Bauvorbereitungskosten	144.211,37	133.492.586,41	569.886,40
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	55.249,95		42.632,42
Andere Finanzanlagen	12.950,00	68.199,95	12.950,00
Anlagevermögen insgesamt		133.567.597,36	133.811.554,97
Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.088.858,15		7.110.867,91
Andere Vorräte	13.474,69	7.102.332,84	1.165,16
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	93.815,41		97.872,67
Sonstige Vermögensgegenstände	571.354,60	665.170,01	814.082,36
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		9.445.781,05	6.820.756,94
Bilanzsumme		150.780.881,26	148.656.300,01

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	271.788,79		213.229,50
der verbleibenden Mitglieder	6.342.671,19		6.168.849,86
aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.100,00	6.618.559,98	16.695,11
Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: € 3.750,49			(3.783,51)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.171.335,60		3.084.424,93
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 86.910,67			(177.285,65)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	18.229.313,83	32.809.649,43	15.514.612,41
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.714.701,42			(1.856.435,19)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.048.202,05		2.265.906,62
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.801.612,09	246.589,96	-2.033.720,84
Eigenkapital insgesamt		39.674.799,37	36.638.997,59
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.019.651,00		5.610.508,00
Sonstige Rückstellungen	1.780.694,24	7.800.345,24	1.636.765,37
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	78.796.372,74		77.229.752,09
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	15.305.591,07		17.622.608,15
Erhaltene Anzahlungen	8.342.580,19		8.237.245,56
Verbindlichkeiten aus Vermietung	306.158,39		278.090,08
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Lei- stungen	453.978,97		1.310.243,87
Sonstige Verbindlichkeiten	101.055,29	103.305.736,65	92.089,30
davon aus Steuern: € 39.628,42			(34.706,71)
Bilanzsumme		150.780.881,26	148.656.300,01

Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2018	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	25.125.694,73	24.415.215,36
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	20.926,56	20.905,50
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-22.009,76	441.134,10
Andere aktivierte Eigenleistungen	107.468,36	47.877,00
Sonstige betriebliche Erträge	1.076.937,39	426.231,24
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.392.405,52	11.119.021,44
Rohergebnis	14.916.611,76	14.232.341,76
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.375.205,03	2.269.924,00
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	631.764,50	3.006.969,53
davon für Altersversorgung: € 201.969,40		(305.908,87)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.854.199,28	4.966.891,65
Sonstige betriebliche Aufwendungen	977.000,93	1.008.345,34
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.711,55	1.770,88
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	667,09	2.245,24
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.031.286,92	3.005.030,86
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-59,69	-100,84
Ergebnis nach Steuern	3.049.474,05	2.267.403,62
Sonstige Steuern	1.272,00	1.497,00
Jahresüberschuss	3.048.202,05	2.265.906,62
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-2.801.612,09	-2.033.720,84
Bilanzgewinn	246.589,96	232.185,78

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 2018 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, eine Korrektur des Buchwertes sowie den Verkauf eines unbebauten Grundstückes.

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

Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände werden gemäß AfA-Nutzungstabelle abgeschrieben. In 2018 zugegangene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von T€ 800 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind in 2018 in Höhe von insgesamt T€ 130 vorgenommen worden. Abgeschrieben wurden Baukosten aufgrund geplanten Abrisses. Weiterhin werden zwei Projekte nicht durchgeführt.

Anlagen im Bau

Mit dem Neubau von 44 Wohnungen (Projekt „In den Gärten“) wurde im Juli 2018 begonnen.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten betreffen den Neubau von 20 öffentlich geförderten Wohnungen in Wohngruppen und einer Tagespflege (Projekt „Waghalsstraße“) und die Überplanung des Objektes Vikariestraße. Die Kosten für die Errichtung von Garagen im Hahnenviertel und die Maßnahme „Marienquartier“ wurden in voller Höhe aufgrund Nichtdurchführbarkeit 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.

Vorräte

Die restlichen Heizölbestände wurden verbraucht, die letzte verbliebene Ölheizung in 2018 abgebaut und entsorgt. Weiterhin handelt es 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 Wertberichtigung bzw. durch Abschreibungen Rechnung getragen.

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 Erstattungen für frühere Jahre enthalten.

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.

In 2018 fand eine Anpassung der Richttafeln 2005 G auf 2018 G statt. Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die aktualisierten Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie ein Abzinsungssatz von 3,21% (Vorjahr 3,68%) sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2% p.a. zugrunde gelegt. Aus der Änderung der Richttafeln ergibt sich eine Erhöhung des Aufwands um T€ 83,4. 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€ 721.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Für Prozessrisiken wurden die Rückstellungen um T€ 160 erhöht.

c. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12.	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit...			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.	Buchwert am 31.12.	Buchwert am 31.12. (Vorjahr)
									Zugängen/ Zuschreibungen	Abgängen	Umbuchungen +/-			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände	340.132,51	640,22	-	-	-	340.772,73	331.212,51	2.749,22	-	-	-	333.961,73	6.811,00	8.920,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	248.282.028,06	3.020.865,31	2.657,18	-	-	251.300.236,19	118.542.933,72	4.615.604,04	-	-	-	123.158.537,76	128.141.698,43	129.739.094,34
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.991.967,35	2.500,00	-	-	-	4.994.467,35	1.998.549,37	81.940,00	-	-	-	2.080.489,37	2.913.977,98	2.993.417,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	151.317,18	-	4.910,97	-23.208,40	-	123.197,81	125.156,24	-	-	4.910,46	-	120.245,78	2.952,03	26.160,94
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89	-	-	-	-	5.752,89	-	-	-	-	-	-	5.752,89	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	1.254.350,10	-	635,39	-	-	1.253.714,71	1.130.379,10	60.699,00	-	635,39	-	1.190.442,71	63.272,00	123.971,00
Geschäftsausstattung	1.033.248,13	74.583,58	54.155,77	-	-	1.053.675,94	744.479,13	82.576,22	-	54.155,77	-	772.899,58	280.776,36	288.769,00
Anlagen im Bau	-	1.216.520,56	-	779.566,77	-	1.996.087,33	-	-	-	-	56.141,98	56.141,98	1.939.945,35	-
Bauvorbereitungskosten	626.028,38	285.172,16	-	-756.358,37	-	154.842,17	56.141,98	10.630,80	-	-	-56.141,98	10.630,80	144.211,37	569.886,40
Sachanlagen gesamt	256.344.692,09	4.599.641,61	62.359,31	-	-	260.881.974,39	122.597.639,54	4.851.450,06	-	59.701,62	-	127.389.387,98	133.492.586,41	133.747.052,55
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	42.632,42	20.000,00	7.382,47	-	-	-	-	-	-	-	-	-	55.249,95	42.632,42
Andere Finanzanlagen	12.950,00	-	-	-	-	12.950,00	4.260,78	-	-	-	-	4.260,78	12.950,00	12.950,00
Finanzanlagen insgesamt	55.582,42	20.000,00	7.382,47	-	-	12.950,00	4.260,78	-	-	-	-	4.260,78	68.199,95	55.582,42
Anlagevermögen insgesamt	256.740.407,02	4.620.281,83	69.741,78	-	-	261.235.697,12	122.933.112,83	4.854.199,28	-	59.701,62	-	127.727.610,52	133.567.597,36	133.811.554,97

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 7.089 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.	145
Prozessrisiken	1.636

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	2018 T€	Vorjahr T€
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	433	456
Gesamt-betrag	433	456

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „sonstige betriebliche Erträge“ sind wesentliche periodenfremde Erträge (Vereinnahmung von Verbindlichkeiten u.a.) in Höhe von T€ 584 enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 613 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 €		
78.796.372,74	3.564.341,96 (3.955.378,99)	75.232.030,79 (73.274.373,10)	14.494.555,96	60.737.474,83	78.796.372,74	GPR
15.305.591,07	908.516,70 (931.231,31)	14.397.074,37 (16.691.376,84)	3.872.810,63	10.524.263,74	15.305.591,07	GPR
8.342.580,19	8.342.580,19 (8.237.245,56)	-	-	-	-	-
306.158,39	306.158,39 (278.090,08)	-	-	-	-	-
453.978,97	453.978,97 (1.310.243,87)	-	-	-	-	-
101.055,29	47.832,60 (41.296,71)	53.222,69 (50.792,59)	53.222,69 (50.792,59)	-	-	-
103.305.736,65	13.623.408,81 (14.753.486,52)	89.682.327,85 (90.016.542,53)	18.420.589,28	71.261.738,57	94.101.963,81	-

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Arbeitnehmer	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	25	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	11	-
Geringfügig Beschäftigte	-	6
Gesamt	36	14

Im Geschäftsjahr befanden sich drei junge Menschen in der Ausbildung zur Immobilienkauffrau. Nach bestandener Abschlussprüfung wurde unsere Auszubildende im Sommer 2018 wie üblich bis zum Jahresende in ein Angestelltenverhältnis übernommen. Der Übergang ins Berufsleben soll damit erleichtert werden.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2018	5.018	30.334
Zugang 2018	365	2.608
Abgang 2018	326	1.694
Ende 2018	5.057	31.248

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 173.821,33 erhöht. Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz keine Nachschüsse zu leisten.

Name und Anschrift

des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Hoffmann,
hauptamtliches Vorstandsmitglied
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 € 246.589,96 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2018 auszuschütten.

Nachtragsbericht

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

Oberhausen, den 31. März 2019

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 immer noch grundsätzlich Mietermärkte mit Angebotsüberhängen. Seit ca. fünf Jahren beobachten wir aber eine stabile Entspannung in unserem Einzugsbereich.

Lange Verweildauern in den Wohnungen gehören der Vergangenheit an.

Im Geschäftsjahr 2018 betrug die Fluktuationsrate 7,2%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 2,5%. Die Zahlungsmoral ist an den Rückständen erkennbar. Damit einher gehen Mahnbesc heide 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€ 51 bei 0,3% und sind somit ein sehr guter Wert.

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

Im Rahmen der gültigen Mietspiegel und der unternehmenseigenen Mietenstrategie werden mittelfristig Mietenentwicklungsmöglichkeiten gesehen. Die unternehmenseigene Mietpreisfindung hängt aber auch von der Entwicklung 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.

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.

Im Jahr 2018 wurde mit dem Bauvorhaben „In den Gärten“ begonnen. Dort werden 44 Wohnungen in vier Häusern auf vorhandenen Grundstücken errichtet. Das Investitionsvolumen beträgt 8,5 Mio. €.

Auf dem Grundstück Waghalsstr. 12-14 in Oberhausen-Osterfeld ist die Errichtung einer Pflegeeinrichtung geplant. Dafür wurde zunächst die vorhandene Altbebauung abgerissen. Hier werden rund 3,8 Mio. € investiert.

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

II. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Struktur des Jahresergebnisses	2018 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	3.220	2.987
Sonstiges/neutrales Ergebnis	-181	-720
Ergebnis vor Steuern	3.049	2.267
Steuern von Einkommen und Ertrag	0	0
Jahresüberschuss	3.049	2.267

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2018 betrug T€ 4.012 (2017 = T€ 3.369).

Nach dem Wirtschaftsplan für 2019 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 2.228 gerechnet.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2018 ergaben folgendes Bild:

Langfristiger Bereich	2018 T€	Vorjahr T€
Vermögenswerte	133.793	134.281
Kapitaldeckung	139.269	135.999
	5.476	1.718
Kurzfristiger Bereich	2018 T€	Vorjahr T€
Liquide Mittel und kurzfristige Forderungen	16.988	14.376
Kurzfristige Verpflichtungen	11.512	12.658
Liquidität	5.476	1.718

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beinhaltet Abschreibungen von planmäßig T€ 4.701 (2017 = T€ 4.635).

Die Instandhaltungskosten einschließlich verrechneter Verwaltungskosten belaufen sich auf T€ 4.640 (2017 = T€ 4.160).

Die Kapitalkosten betragen T€ 2.401 (2017 = T€ 2.533).

Im Bereich der Modernisierungstätigkeit sind Eigenleistungen in Höhe von T€ 108 aktiviert worden.

Das sonstige/ neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ -181 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge zusammen.

Die Zunahme der langfristigen Verbindlichkeiten ist auf Veränderungen im Darlehensportfolio zurückzuführen.

Abschlusszahlen	2018 T€	Vorjahr T€	Veränderungen T€
1. Bilanzsumme	150.781	148.656	2.125
2. Summe der Erträge	26.311	25.356	955
3. Summe der Aufwendungen	23.263	23.089	174
4. Jahresergebnis	3.048	2.267	781
5. Bilanzgewinn	247	232	15

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 26,3% (2017 = 24,6%).

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

Kapitalflussrechnung	2018 T€	Vorjahr T€	Differenz T€
Jahresergebnis	3.048	2.266	782
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	4.854	4.967	-113
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	409	326	83
nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-107	-48	-59
Cash-Flow	8.204	7.511	693
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	145	117	28
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	0
Ab-/ Zunahme sonstiger Aktiva	238	-479	717
Zu-/ Abnahme sonstiger Passiva	-1.311	492	-1.803
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	7.226	7.641	-365
Einzahlungen für Desinvestitionen	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-4.492	-2.994	-1.498
Veränderungen der Finanzanlagen	8	6	2
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-4.484	-2.988	-1.496
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.500	0	5.500
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.192	-4.142	-50
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-1.417	-1.676	259
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	174	355	-181
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-232	-229	-3
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-167	-5.692	5.525
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-2.625	-1.039	3.664
Finanzmittelbestand am 1.1.	6.821	7.860	-1.039
Finanzmittelbestand am 31.12.	9.446	6.821	2.625

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	2018 T€	Vorjahr T€
Zugänge	4.600	3.044
Abgänge	0	-41
Abschreibungen	4.854	-4.946
Verminderung (Saldo)	-254	-1.943

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 2019

Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth



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