



Mein eigener Porzellanladen.

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

Geschäftsbericht 2021

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 2021	Seite
Geschäftsverlauf 2021	4
Bauunterhaltung / Neubautätigkeit	8
Organisation	14
Bericht über die gesetzliche Prüfung	24
Bericht des Aufsichtsrates	25

Jahresabschluss 2021

Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Lagebericht 2021 gemäß §289 HGB	35



► *Der Welt stockt der Atem angesichts des Kriegs in Europa*

Rahmenbedingungen

Pandemie, Wasser und Krieg

Vieles, das im vergangenen Jahren politisch in Deutschland auf Kiel gelegt wurde, wird neu überdacht werden müssen, weil Staat und Gesellschaft aus dem Traum der Wohlfühloase mehr als unsanft geweckt wurden. Nicht Moral sondern Realpolitik sind 2022 gefragt. Es ist Krieg in Europa, ungefähr 800 km von der deutschen Grenze entfernt. Russland im Verbund mit Weißrussland hat einen Angriffskrieg gegen seinen (aus russischer Sicht unbotmäßigen, weil zu sehr mit dem Westen liebäugelnden) Nachbarn Ukraine begonnen.

Was seit über 80 Jahren in Europa unbekannt gewesen ist, wurde fürchterliche Wirklichkeit. Invasionsarmeen wurden in Bewegung gesetzt, mit Luftangriffen wurden große Städte bombardiert. Schrecken und Terror allenthalben. Eine neue Flüchtlingswelle (überwiegend Frauen und Kinder) hat sich in Bewegung gesetzt. Die deutsche, aber auch die europäische Sicherheitsarchitektur, liegt in Trümmern. Die jahrelange Appeasementpolitik gegenüber einem lupenreinen Demokraten ist gescheitert, weil dieser zum Kriegsverbrecher mutiert ist, der mit Atomwaffen zündelt.

Ob es dem Zaren Putin mit dieser Aktion gelingt, den verlorenen (vermeintlichen) Glanz und die alte Größe des Sowjetreiches wiederherzustellen, in dem er sozialisiert wurde und dessen Niedergang er als persönliche Demütigung empfunden hat, wird sich zeigen.

Immerhin haben sich alle (in Putins Augen dekadenten und schwachen) europäischen und NATO-Staaten erstaunlicherweise innerhalb weniger Tage zu einer einheitlichen Linie in punkto Sanktionen zusammengefunden, sogar Deutschland, dass sich zunächst mit der Zusage der Lieferungen von 5.000 Helmen der internationalen Lächerlichkeit preisgegeben hat, scherte ein und liefert in Abkehr bisheriger Waffenexportpolitik der bedrängten Ukraine Waffen.

Sogar das schärfste Schwert, der Ausschluss Russlands vom SWIFT-System und damit die Abkopplung von internationalen Geld- und Finanzmärkten konnte innerhalb weniger Wochen umgesetzt werden. Die von Deutschland verhalten geforderten Ausnahmen offenbaren einen Punkt, der überdacht werden wird. Die Ausnahme betrifft die Bereiche Lieferung und Bezahlung von russischen Gas- und Kohlelieferungen, die in den letzten Jahren erheblich zugenommen haben und Deutschland in die Abhängigkeit bzw. in den Würgegriffe Putins geführt haben. 45% der Kohle-, 50% der Erdgas- und 42% der Erdölimporte kommen aus Russland. 2005 betragen die Werte für Kohle 15%, Erdgas 40% und für Erdöl 20%. Da die sogenannte Energiewende seit Jahren stagniert oder besser die Umsetzung schlichtweg verschlafen wurde, ist nachvollziehbar, warum sich Deutschland erst als letzter dem SWIFT-Ausschluss angeschlossen hat. Die ohne-

hin hohen Energiepreise in Deutschland haben durch diesen Krieg einen weiteren Schub erfahren mit noch nicht abzuschätzenden sozialen Folgen - Energiearmut kann bei einer Verdopplung von Gas- und Strompreisen bittere Realität werden.

Ein weiterer Umdenkbedarf betrifft die nicht nur bedingte, sondern gänzlich fehlende Abwehrbereitschaft der deutschen Streitkräfte. Jahrelang von hochqualifizierten Verteidigungsministern und -ministerinnen vernachlässigt, kaputtgespart und ausgezehrt, der Wehrpflicht entledigt und mit einem problematischen Beschaffungswesen versehen, soll nun in kurzer Zeit nachgeholt werden, was jahrzehntelang versäumt wurde. Das aus dem Hut gezogene Hundert-Milliarden-Bundeswehrsondervermögen soll es richten. Eine Segelschiffsanierung kostet erfahrungsgemäß 135 Mio.€, ein Eurofighter schätzungsweise 98 Mio.€, ein F-18-Kampfflugzeug aus dem geplanten Beschaffungsprogramm der früheren Ministerin Kramp-Karrenbauer 180 Mio. € (ohne Sonderausstattung!), daneben nimmt sich der Kampfpanzer Leopard 2 als Schnäppchen aus, lediglich 15 Mio.€ werden fällig.

Allerdings sollte dieser Panzer nicht über deutsche Autobahnbrücken, vor allem an der A45, rollen, das könnte gefährlich werden.

All das wird Unsummen von Geld verschlingen, das vom Steuerzahler aufgebracht bzw. von der EZB gedruckt werden muss, bei immer noch nicht fiskalpolitisch bewältigter Coronapandemie, deren Langzeitfolgen auf Politik, Gesellschaft und Wirtschaft noch nicht vollständig absehbar sind. Staatliche Investitions- und Fördermittel werden zukünftig wohl für bisherige Verwendungen nicht mehr in dem gewohnten Umfang zur Verfügung stehen. Unsicherheit und Ungewissheit bilden also die Perspektive für 2022 und die folgenden Jahre.

Einer der Gründe für die zögerliche Haltung der Bundesregierung gegenüber Russland liegt in der Ostseepipeline Nord-Stream 2, die bereits im Februar 2021 zu innenpolitischen Problemen führte, als ein vermeintlich schmutziger Deal publik wurde. Dieses Unterwasserbauwerk, gegen den Protest der US-Regierung und diverser osteuropäischer (bisher als Transitländer für Überlandpipelines fungierender) Staaten geplant und umgesetzt, war zu diesem Zeitpunkt bis auf die letzten paar Kilometer fertiggestellt. Der Druck amerikanischer Sanktionen auf baubeteiligte Firmen führte dazu, dass

der amtierende Finanzminister und jetzige Bundeskanzler Scholz den USA anbot, den Import amerikanischen Frackingerdgases und die Errichtung entsprechender Infrastruktur mit bis zu einer Milliarde Euro zu fördern, so denn auf Sanktionen verzichtet würde. Die damalige Opposition zitierte Scholz in den Bundestag. Die rein buchhalterische Betrachtung der Angelegenheit hat Scholz nicht geschadet, sonst wäre er wohl einige Monate später nicht Bundeskanzler geworden und seine schärfsten Kritiker nicht mit an den Kabinetttisch gerückt. Vielleicht hat auch der kälteste und schneereichste Februar seit Jahrzehnten dazu geführt, dass die Geschichte zunächst ein Jahr lang auf Eis lag.

Wie sehr singuläre Ereignisse weltweite Auswirkungen haben können, zeigte sich, als im März 2021 im Suezkanal ein Frachtschiff mit 20.000 geladenen Containern havarierte und für gut eine Woche festklemmte, wodurch ca. 400 weitere Frachtschiffe auf beiden Seiten der Havariestelle im Stau standen, der Monate brauchte um sich aufzulösen. Fast 10% des Welthandels werden über diese Wasserstraße abgewickelt. Die Kosten für jede Stunde Zwangsaufenthalt wurden auf 400 Mio. US-\$ geschätzt, der Warenwert der Stauwaren auf rd. 10 Mrd. US-\$, darunter auch Surfbretter, die als Aktionsware des Discounters Lidl erst lange nach dem Ende der Surfsaison in die Läden kamen.

Ein weiteres folgenschweres Ereignis spielte sich im Festungsgraben auf dem Erfurter Bundesgartenschau-Gelände ab, als Feldhasen den ganzen neuangepflanzten Kohlrabi abfraßen.

Im Juli 2021 offenbarte sich die schlechte Organisation des Katastrophenschutzes in Deutschland. Starkregen von mehreren hundert Litern sorgte an drei Julitagen in NRW und in Rheinland-Pfalz (überwiegend im Ahrtal) für verheerende Zerstörungen und für über 180 Tote. Mehr als 20.000 Menschen verloren Hab und Gut, über 500 Gebäude wurden komplett zerstört. Die Schäden an der Infrastruktur gehen in die Milliarden. Der Wiederaufbau wird Jahrzehnte dauern, auch weil das derzeitige Baurecht einem schnellen Wiederaufbau im Wege steht.

Die tragische Frage, warum nicht früher alarmiert wurde, obwohl es doch Tage vorher entsprechende Warnungen vom Europäischen Hochwasserwarnsystem und vom Deutschen Wetterdienst an hunderte Dienststellen in der Region gegeben hat, wurde unter anderem in einem Untersuchungsausschuss des

NRW-Landtages von der zuständigen Umweltministerin damit beantwortet, dass die Umweltbehörden in NRW nicht gut aufgestellt sind. Das Landesamt für Umwelt, Natur und Verbraucherschutz konnte keine Hochwasservorhersagen erstellen, da der einzige Mitarbeiter, der das Rechenmodell hätte bedienen können, sich im Urlaub befand. Da bleibt man sprachlos zurück.

Vollends verstummt man jedoch, wenn politisches Versagen, nämlich die Frühwarnung im benachbarten Rheinland-Pfalz u.a. auch deswegen unterblieb, weil die zuständige Ministerin in der Katastrophennacht nicht ans Telefon ging. Nachdem offenkundig wurde, dass das Kind in den Brunnen gefallen war, war es der Ministerin wichtig, erstens ihr Versagen zu vertuschen, zweitens zur Exkulpierung eine Sprachregelung (sog. Wording oder Framing) in Umlauf zu bringen, bevor die Opposition mit berechtigten Schuldzuweisungen beginnt und lästige Fragen stellt, und drittens positive PR zu arrangieren (in sprichwörtlichen Gummistiefeln und im Regenmantel), um gut auszusehen. Der Karriere hat es nicht geschadet, von der Umweltministerin in Rheinland-Pfalz als Familienministerin nach Berlin ist sicherlich kein Abstieg. In der Geschichte der Bundesrepublik sind Minister allerdings schon wegen weitaus geringerer Bagatellen zurückgetreten, es sei nur an die Einkaufschipaffäre des früheren Wirtschaftsministers Müllemann erinnert. Möglicherweise fallen die Hochwassertoten aber nicht so sehr ins Gewicht. Dass aber auch die Meldekette nicht funktioniert hat, weil es zu wenig Sirenen in Deutschland gibt, die darüber hinaus nicht zentral bestandsmäßig erfasst sind,

dass Warnapps nicht weit verbreitet sind, dass Cellbroadcasting (SMS-ähnliche Warnungen an alle Handys innerhalb einer Funkzelle) in Deutschland unbekannt ist, dass das Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe (BBK) nicht selbst warnen darf, sondern dies föderalistisch an tieferstehende Einzelbehörden weiterdelegieren muss, dass ein vorhandenes funktionsfähiges Ersatznetz, das satellitengestützte Funkrufnetz für den Fall des Mobilfunkausfalls nur Spezialisten zugänglich ist, sind nur einige der vielfachen Schwachstellen im Katastrophenschutz.

Andere schlimme Tragödien spielen sich am anderen Ende der Welt ab. Nach zwei Jahrzehnten mehr oder weniger erfolglosem Antiterrorkampf zogen sich die USA und ihre westlichen Verbündeten aus einem Land zurück, das sie außerhalb größerer Städte nie wirklich unter Kontrolle hatten. Durch die Abzugsvorbereitungen, die zum 31. August 2021 als Deadline abgeschlossen sein sollten, implodierte in Afghanistan die ohnehin instabile staatliche Ordnung und den radikalislamischen Taliban fielen große Teile des Landes kampfflos in die Hände.

Unter Belagerungsbedingungen wurden in Kabul auch von der Bundeswehr Deutsche und sogenannte Ortskräfte ausgeflogen. Nur noch der Flughafen selbst stand zuletzt unter Kontrolle der USA und der Verbündeten, während in der Stadt Gefechte tobten. Tausende Afghanen flohen zum internationalen Flughafen, um das Land zu verlassen, es kam zu Massenpaniken mit Dutzenden Toten, Menschen klammerten sich von



► Die Flutkatastrophe im Juli 2021 kostete mehr als 180 Menschen das Leben



► Die Ostseepipeline Nord-Stream 2 sollte Erdgas aus Russland direkt nach Deutschland liefern – ohne Umweg über Transitländer

außen an Flugzeuge und stürzten in den Tod. Eine gute Woche dauerte die Aktion, viele afghanische Ortshelfer der Bundeswehr blieben trotzdem zurück und müssen die Rache der Taliban fürchten, die die Uhr politisch auf 2001 zurückdrehten.

Im September 2021 wurde der größte Bundestag aller Zeiten mit 739 Abgeordneten gewählt, die SPD als stärkste Partei knapp vor der CDU. Grüne, FDP und AfD holten zweistellige Ergebnisse. Lange blieb aufgrund der Konstellationen unklar, ob der Kanzler Scholz (SPD) oder Laschet (CDU) heißen würde. Erst als die Grünen und die FDP erfolgreich „vorselektierten“, war der Weg zur ersten Ampelkoalition (rot, gelb, grün) frei. Zeitgleich wurde mit der Bundestagswahl in Berlin eine Mehrheit für den realitäts- und verfassungsfernen Volksentscheid für die Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ gefunden, der praktisch nicht umsetzbar sein dürfte. Anfang Dezember 2021 war der Koalitionsvertrag ausgehandelt und die neue Regierung amtsfertig.

Der Koalitionsvertrag enthält neben der Erhöhung des Mindestlohns, Vorhaben wie den vorgezogenen Kohleausstieg (dürfte sich erübrigt haben) und die Legalisierung von Cannabis (welches und wessen Klientel wohl davon profitiert?). Die üblichen hundert Tage, um sich zu bewähren und zu finden, waren dieser Regierung nicht vergönnt. Den ersten sogar wohnungswirtschaftlichen Fehltritt tat Wirtschafts- und Klimaminister Habeck im

Januar dieses Jahres. Das Aus des wohnungswirtschaftlichen KfW-55-Förderprogramms, das unter anderem bei Einhaltung der Vorgaben Tilgungszuschüsse bis zu 17% der Darlehenssumme vorsieht, war schon längst von der Vorgängerregierung beschlossen, das Programm sollte zum 31. Januar 2022 auslaufen. Durch die Ankündigung des endgültigen „Aus“ löste die Regierung einen gigantischen Ansturm auf die Fördermittel aus. Wo immer ein Tor sich schließt, sind Private schneller als so manche Bürokratie, so dass den 5 Mrd.€ Fördermitteln Anträge in Höhe von rd. 20 Mrd.€ gegenüberstanden. Mit einem Federstrich verfügte der Klimaminister am 24. Januar 2022 einen Antrags- und vor allem Zusagestopp für die bereits gestellten 24.000 Anträge. Ein Aufschrei der Empörung ging quer durch Immobilien- und Baubranche, so dass sich der Minister nach gut anderthalb Wochen genötigt sah, zurückzurudern. Dass 75.000 geplante Wohnungen möglicherweise dauerhaft nicht gebaut werden, hat angesichts der Wohnungsmarktnachfrage seine Wirkung nicht verfehlt, auch wenn der Minister in Unkenntnis der Verhältnisse verkündete, dass sich der KfW-55-Standard quasi als Normalfall etabliert habe und somit nicht förderungswürdig sei.

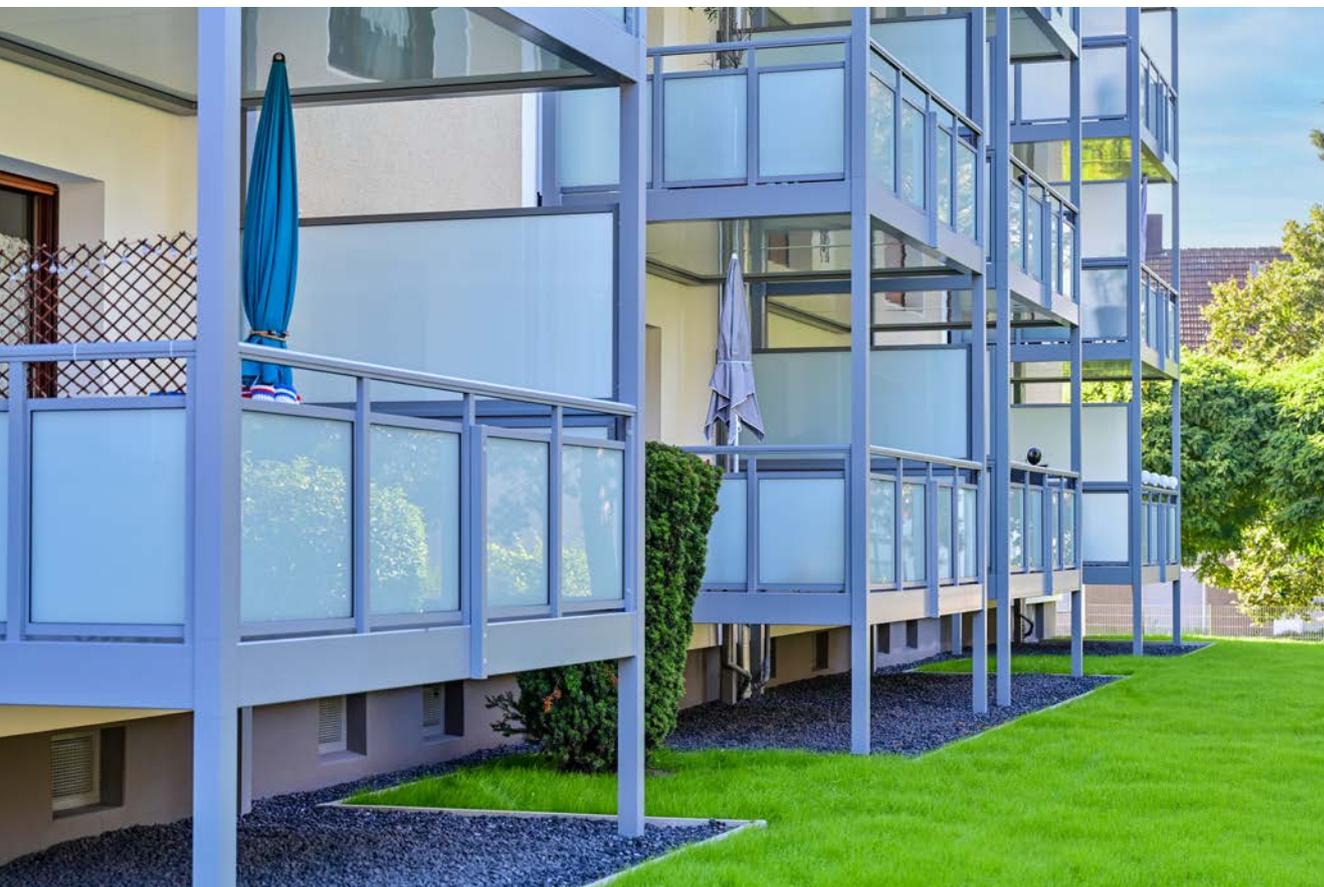
Das Jahr 2021 endete wie auch schon das Vorjahr pandemiebedingt ohne Feuerwerk und das Jahr 3 der Maske begann.

Modernisierung und Instandhaltung

Mit an erster Stelle unserer Tätigkeiten stand die Modernisierung einzelner Wohnungen. 55 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 16 Badmodernisierungen zum großen Teil im bewohnten Zustand durchgeführt. Weitere 25 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 eine kleinere Wohnung mit einer Nachbarwohnung zusammengelegt.

In Oberhausen konnte an den Häusern Emsstr. 18-20 das Programm zum Anbau von Vorsatzbalkonen weiter fortgesetzt werden. Hier wurden die alten Betonbalkonplatten abgeschnitten und die Fassade wärmebrückenfrei beigearbeitet. Die gesamte Fassade wurde gereinigt und die Faschen und Fensterbänke sowie der Sockel und der Eingangsbereich gestrichen. In den Treppenhäusern wurden zudem die alten Fenster gegen neue Kunststoffenster getauscht. Im Zuge der Maßnahme wurden die Kellerausgangstreppe und das Kellergeländer erneuert. In diesem Jahr wird die Maßnahme an den Häusern Emsstr. 22 und 24 weiter fortgesetzt.

Auch die Bewohner der Häuser Flöz-Herrenbank-Str. 9-15 konnten sich über neue Balkone freuen. Hier wurden die alten Betonbalkonplatten abgeschnitten und die gesamte Fassade nach erfolgter energetischer Untersuchung neu gedämmt. Der Sockel und der Eingangsbereich wurden gestrichen. Darüber hinaus wurden alle Hauseingangstüren erneuert und alle Woh-



► *Schöne und große Balkone für die Wohnungsnutzer der Emsstr. 18-20 in Oberhausen-Osterfeld*



► Die Wohnhäuser Flöz-Herrenbank-Str. 9-15 in Oberhausen erstrahlen in neuem Glanz

nungen mit neuen Kunststofffenstern ausgestattet. Im Zuge der Maßnahme wurden auch die Kellergeländer erneuert. In diesem Jahr wird die Maßnahme an den Häusern Flöz-Herrenbank-Str. 17-23 weiter fortgesetzt.

Ebenso wurde im vergangenen Jahr das Großprojekt im Hahnenviertel weiter fortgesetzt. So wurden an den Häusern Hahnenstraße 2-8, Beckerstraße 55-63 sowie 84-86, Flurstraße 2 und Eichstraße 51-53 unter anderem erforderliche Dacharbeiten durchgeführt, die Regenfallleitungen erneuert und neue Kunststoffenster nach einem zuvor erstellten Lüftungskonzept in die Wohnhäuser eingesetzt. Zum Abschluss erhielten die Fassaden einen neuen Anstrich und wurden optisch dem Rest der Anlage angepasst. In diesem Jahr wird die GE-WO die Sanierung der Wohnanlage Hahnenviertel an den Häusern Hahnenstr. 11-21 und Beckerstr. 51 weiter fortsetzen.

In Oberhausen-Osterfeld konnte das Projekt „Quentin“ erfolgreich abgeschlossen werden. In enger Zusammenarbeit mit der Energieversorgung Oberhausen und dem Fraunhofer Institut UMSICHT ist ein neues Nahwärmenetz entstanden. Ein mit Erdgas betriebenes Blockheizkraftwerk versorgt insgesamt 200 Wohneinheiten an der Teut- und Waghalsstraße. Die Energie wird dabei

besonders klima- und ressourcenschonend erzeugt, da die Strom- und Wärmeproduktion intelligent gekoppelt wird. Dadurch wird der Gebäudekomplex zu einer flexiblen Nahwärmeinsel. Strom wird produziert, wenn er benötigt wird. Die dabei entstehende Wärme wird gespeichert und genutzt, wenn sie gebraucht wird. Durch dieses neu entwickelte Wärmenetz können zudem etwa 30 bis 35 Prozent klimaschädliches CO₂ gegenüber der bisherigen Beheizung durch eine Gaskesselanlage eingespart werden. In Oberhausen-Tackenberg schreiten die Arbeiten am Projekt „Quentin“ ebenfalls zügig voran. Insgesamt soll es vier Nahwärmenetze geben: in der Flöz-Matthias-Straße (I), im Dirlingsweg (II), in der Elpenbachstraße (III) und Am dicken Stein (IV).



► v.l.n.r.: Christian Basler (evo), Alexander Rahlf (GE-WO), Gregor Sieveneck (evo) und Andreas Overhage (evo) in der Technikzentrale Teutstraße

Neben den genannten Schwerpunkten haben wir an vielen Wohnhäusern kleinere Maßnahmen durchgeführt. An den Häusern Ziegelstr. 33-43a in Oberhausen wurden die alten Holzfenster gegen neue Kunststofffenster getauscht und die Kellertüren erneuert. In Essen wurden in den Häusern Ursulastr. 40-46, 29-41 und Gummertstr. 2/2a die Treppenhäuser saniert. Hier wurden die Holzstufen mit PVC-Bodenbelägen beklebt und im Erdgeschoss Bodenfliesen und Wandfliesen im Sockelbereich angebracht. An den Häusern Herzogstr. 135a/139a in Oberhausen und Streckweg 1-13, 2-14 in Essen wurden die Fassaden gereinigt und erstrahlen nun in neuem Glanz. Besonders hervorzuheben sind die Bodenverbesserungsmaßnahmen an den Häusern Rothebuschstr. 31-33 in Oberhausen. Hier hatten Hohlräume im Boden für Setzungen im erheblichen Ausmaß gesorgt. Die Hohlräume wurden verpresst und die Grundleitungen saniert. Dadurch konnten weitere Set-

zungen der Gebäude verhindert und eine langfristige Vermietbarkeit der Objekte gewährleistet werden. Außerdem haben unsere Maler ca. 42 Treppenhäuser neu gestaltet und gestrichen. Im Zuge der Anstricharbeiten wurden viele 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.

Auch in den kommenden Jahren unternimmt die GE-WO weiterhin große finanzielle Anstrengungen, um ihren Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und Wohnungen mit guter Ausstattung zur Verfügung zu stellen. Inhaltlicher Schwerpunkt sind u.a. wieder Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Wirtschaftsplan 2022 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 7,6 Mio. Euro eingeplant.



► Programm zum Anbau von Vorsatzbalkonen an den Häusern Emsstr. 18-20 weiter fortgesetzt



► Die Arbeiten auf der Großbaustelle „Auf der Koppel“ gehen zügig voran

Neubauplanung

Auf der Koppel

Mittlerweile wurde die Baugenehmigung für das Neubauprojekt „Auf der Koppel“ erteilt und die Arbeiten auf der Großbaustelle gehen zügig voran. In Zusammenarbeit mit der Firma Plassmeier GmbH entstehen auf dem Grundstück Dülmener Straße/Michelstraße

in Oberhausen-Osterfeld insgesamt 39 barrierearme Wohnungen in drei Gebäudekomplexen mit unterschiedlichen Wohnungsgrößen. Die Wohnungen werden voraussichtlich im Herbst dieses Jahres bezugsfertig sein.



► In Zusammenarbeit mit der Firma Plassmeier entstehen insgesamt 39 barrierearme Wohnungen in drei Gebäudekomplexen

Pankratiusviertel

Im zweiten Quartal des Jahres ist der Startschuss für das Neubauprojekt „Pankratiusviertel“ gefallen. Im Kreuzungsbereich der Vikarie-/Kirchstraße entstehen zwei neue Wohn- und Geschäftshäuser. Die Genossenschaft hatte die nicht mehr sanierungsfähigen Altbauten aus den 1950er Jahren im Rahmen eines internen Architektenwettbewerbs überplanen lassen und die Wohnungen und Ladenlokale sukzessive leergezogen. Da der Bereich im Bebauungsplan als urbanes Gebiet

(UM) ausgewiesen ist, darf eine Neubebauung nicht nur aus Wohnungen bestehen, sondern muss auch Gewerbeobjekte enthalten. Neben einer Wohngruppe mit 30 Apartments für betreuungsbedürftige Personen, entstehen 13 dringend benötigte barrierearme Wohnungen. Darüber hinaus werden eine Zahnarzt-, eine Logopädie- und eine Physiotherapiepraxis in den neuen Räumlichkeiten gegenüber der Pankratiuskirche Einzug halten.



► Startschuss für das Neubauprojekt „Pankratius-Viertel“ in Oberhausen-Osterfeld



► Die nicht mehr sanierungsfähigen Altbauten aus den 1950er Jahren weichen zwei neuen Wohn- und Geschäftshäusern

Angerstraße in Essen

In Essen plant die Genossenschaft aktuell den Abriss und die Errichtung von Ersatzneubauten an der Angerstr. 17-29. Insgesamt sollen dort ca. 44 barrierearme

Wohnungen (davon 15 öffentlich gefördert) in sechs Häusern entstehen. Mit dem Baubeginn wird im Jahr 2024 gerechnet.



► Die nicht mehr sanierungsfähigen Altbauten aus den 1920er Jahren weichen sechs neuen Wohnhäusern



► Durch die optimale Einpassung der neuen Gebäude finden sich die Bewohner eingebettet in die historisch besondere Siedlungsstruktur



► Die attraktiven Gemeinschaftsgärten in der Angerstraße 17-29 bieten Treffpunkte für alle Mitbewohner und dienen als Kommunikationsraum



► Die Vertreterversammlung fand aufgrund der Coronapandemie im Umlaufbeschlussverfahren statt (Foto: Vertreterversammlung 2019)

Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung der GE-WO für das Geschäftsjahr 2020 konnte auch im letzten Jahr Corona-bedingt nicht in der gewohnten Form stattfinden und fiel als Präsenzveranstaltung aus.

Aufgrund des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie konnte die Vertreterversammlung dennoch im Umlaufbeschlussverfahren auf dem Papierweg durchgeführt werden – ähnlich wie eine Briefwahl. Die Auszählung der Unterlagen, die Feststellung der Ergebnisse und die Protokollerstellung erfolgten am ursprünglich geplanten Termin der Vertreterversammlung, dem 16. Juni 2021.

Dieses Verfahren traf auf eine hohe Beteiligung und Zustimmung bei unseren Vertreterinnen und Vertretern, denn von den 93 gewählten Vertreterinnen und Vertretern haben 91 an der Abstimmung teilgenommen.

Hierbei wurde der Bericht des Vorstandes und des Auf-

sichtsrates zur Kenntnis genommen und der Jahresabschluss genehmigt und festgestellt.

Ferner wurde die Bilanzgewinnausschüttung beschlossen, sodass der Bilanzgewinn in Höhe von 262.982,15 € als Dividende von 4% an die Mitglieder ausgeschüttet werden konnte.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde in Einzelabstimmung Entlastung erteilt.

Bei der erforderlichen Aufsichtsratswahl wurden die turnusmäßig ausscheidenden Mitglieder Wilhelm Bauer, Dieter Forstreuter und Doris Preute wiedergewählt.

Zuletzt wurden die vorgeschlagene Satzungsänderung mit der erforderlichen Dreiviertelmehrheit und die Änderung der Wahlordnung mit der erforderlichen einfachen Mehrheit genehmigt.

Vertreterversammlung 2022

(Stand 18. Februar 2022)

Wahlbezirk I	Wahlbezirk II ¹	Wahlbezirk II ²	Wahlbezirk III
Bothen, Ralf	Andermahr, Herbert	van de Water, Hans-Josef	Frensch, Udo
Denne, Heinz-Werner	Bannert, Peter	Vogel, Eckehard	Janzen, Sigrid
Eickholt, Martina	Behnert, Gerd	Weisser, Hans-Joachim	Nowak, Ilona
Herfurth, Volker	Böhner, Marcus	Witkowski, Andreas	Schlicker, Thomas
Kettler, Susanne	Brünninghoff, Egon	Witkowski, Beate	Sünkler, Sandra
Oehlen, Jörg	Bunzel, Klaus-Jürgen	Witkowski, Frank	Tuchen, Beatrix
Pflips, Stefanie	Burgsmüller, Kerstin	Wolter, Wolfgang	
Pistone, Graziano	Dürr, Dieter		Ersatzvertreter/-innen:
Preussner, Heike	Heimann, Christian	Ersatzvertreter/-innen:	Nordmann, Claudia
Rheinberger, Michael	Heun, Uwe	Pip, Thomas	
Rosche, Johannes	Kaltenborn, Mike	Schurig, Rudolf	
Rosche, Sabine	Kamps, Nicole	Wagner, Thomas	
Vollmer-Heigl, Jeannine	Laufkötter, Hildegard		
Wagner, Silke	Lohmar, Manfred		
Weiner, Sandra	Peine, Andrea		
Ersatzvertreter/-innen:	Pflips, Simon		
Daskalopoulos, Panagiotis	Schachner, Stefanie		
Kwiatkowski, Axel	Schachner, Ulrike		
Lordick, Burkhard	Schönfelder, Hans-Jürgen		
Lux, Heinz-Wilhelm	Templin, Dietmar		
	Thiel, Volkmar		

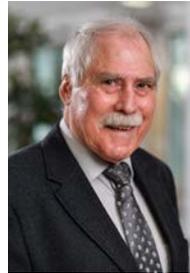
Wahlbezirk IV ¹	Wahlbezirk IV ²	Wahlbezirk V	Wahlbezirk VI
Bartel, Detlef	Rahlf, Constantin	Busch, Astrid	Günther, Volker
Buettner, Marco	Rahlf, Harald Dieter	Eremit, Thomas	Michael, Anne
Buil, Otmar	Rahlf, Tanja	Holl, Peter	Nicke, Thomas
Gramsch, David	Scholten, Paul	Issel, Michaela	Scherkamp, Simone
Gramsch, Silke	Talluto, Amalia	Kohlstadt, Dirk	Schikorra, Sven
Herrmann, Manfred	Thielsch, Siegfried	Köster, Fiona	
Hickmann, Dieter		Meis, Christoph	
Kocks, Christa	Ersatzvertreter/-innen:	Monhaus, Tanja	
Maas, Hans	Graab, Katharina		
Radtke, Laura	Putze, Kurt		
Rahlf, Alexander	Schenkelberg, Christian		

Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Elektroausbilder

Vorsitzender



Horst Faßbender
Beamter

Stellvertr. Vorsitzender

Mitglied im Prüfungsaus-
schuss, 1. Schriftführer



Dr. Christof Emschermann
Facharzt für Innere
Medizin

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 Wohnungs-
ausschuss



Markus Ullmann
Rechtsanwalt

Prüfungsausschuss-
vorsitzender

Aufsichtsrat

Nachruf



Walter Wagner
Diplom-Verwaltungswirt

Mitglied im Wohnungsausschuss
(† 17. November 2021)

Am 17.11.2021 verstarb unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied **Walter Wagner** im Alter von 79 Jahren. Er gehörte dem Aufsichtsrat unserer Genossenschaft seit 1988 an und hat in den über dreißig Jahren seines Wirkens prägende Spuren hinterlassen. Mit seiner freundlichen und besonnenen Art hat er uns stets tatkräftig unterstützt und im Sinne der GE-WO gehandelt. Die Lücke, die er reißt, ist schwer zu füllen. Wir haben mehr als nur einen Freund verloren.

Er bleibt unvergessen und lebt in unserer Erinnerung weiter. Seiner Familie gilt unsere aufrichtige Anteilnahme.

Vorstand

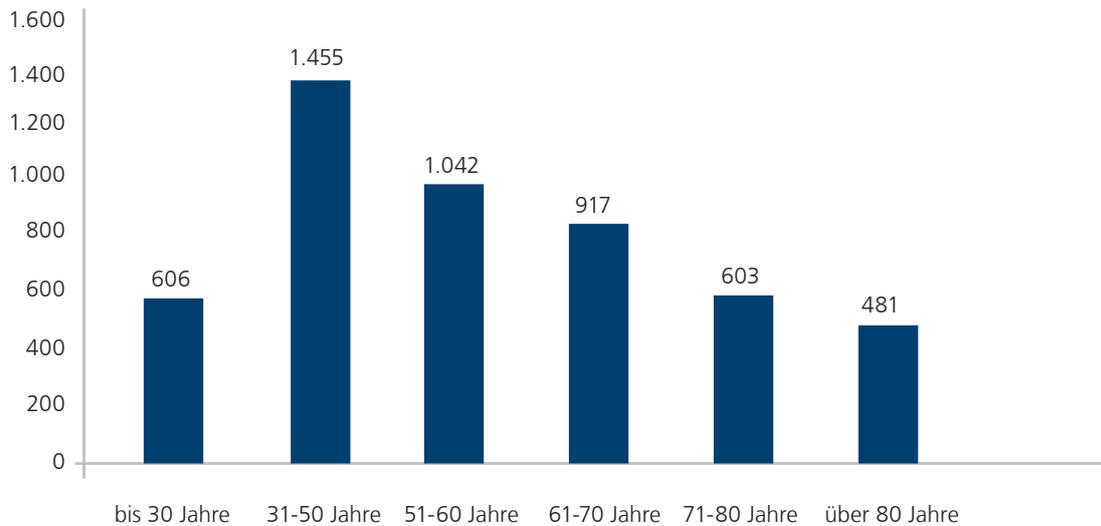


► *Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth (nebenamtliches Vorstandsmitglied) und Wolfgang Hoffmann (hauptamtliches Vorstandsmitglied)*

Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2021 zählten 5.104 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 5.127).

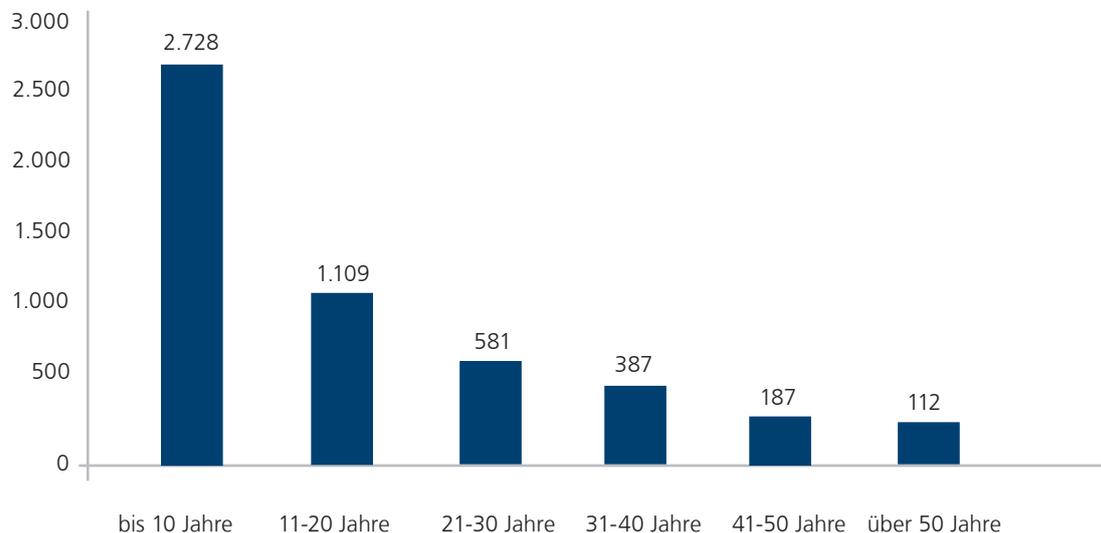
Anzahl der Altersgruppen



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





- *In den neuen Räumlichkeiten in der Waghalstr. 12-14 in Oberhausen-Osterfeld werden täglich 19 Senioren und Seniorinnen durch die franzfreunde betreut*

Wohnbegleitende Dienstleistungen

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.

Neben dem Winterdienst hat die GE-WO auch die Gebäudereinigung an externe Vertragsfirmen vergeben. Dadurch werden 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-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 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.polizei.nrw.de.



- ▶ *Die Mitarbeiter des Caritasverbandes Oberhausen bieten Menschen mit Problemen konkrete Beratung und individuelle Hilfe*

Menschen mit gravierenden Problemen bietet die Genossenschaft in Kooperation mit dem Caritasverband Oberhausen konkrete Beratung und individuelle Hilfe. Die Allgemeine Sozialberatung des Caritasverbandes steht mit Hausbesuchen oder 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 an die Caritas oder Betroffene wenden sich selbst zur Vermittlung an Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der GE-WO.

Ein besonderes Augenmerk richtet die Genossenschaft auf die Betreuung ihrer älteren Mitglieder.

Leider mussten wir auch im letzten Jahr aufgrund der Corona-Pandemie auf jegliche Veranstaltungen verzichten. Auch die in Zusammenarbeit mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. regelmäßig angebotenen Seniorennachmittage in der Cafeteria des Verwaltungsgebäudes mussten bedauerlicher Weise pausieren. Dort informieren in der Regel geladene Experten zu unterschiedlichen Themen aus den Bereichen, die dazu beitragen sollen, den Senioren den Wohnalltag leichter zu machen. 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. 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.

Ebenso musste die Genossenschaft die jahrelange Tradition der GE-WO, ihren 50-jährigen Mitgliedern und Wohnungsnutzern bei einem gemütlichen Kaffeetrinken für ihre Treue zu danken, absagen. Die Entwicklung des Infektionsgeschehens war dazu leider zu ungewiss und ein Infektionsrisiko zu groß. Wir sind trotzdem sehr froh, dass wir im Jahr 2021 gleich 10 Mitglieder, die der Genossenschaft vor 50 Jahren beigetreten sind und drei Wohnungsnutzer, die seit 50 Jahren in einer GE-WO Wohnung wohnen, auszeichnen durften. Im Jahr 2022 sind es sogar 11 Mitglieder und acht Wohnungsnutzer. Alle Jubilare erhielten als Dank und Anerkennung eine Urkunde, eine Uhr und einen Gutschein über einen dreimonatigen kostenlosen Anschluss eines Johanniter-Hausnotrufgerätes.

Auch wenn wir die persönlichen Kontakte nach wie vor auf das notwendige Mindestmaß begrenzen, um die Gesundheit unserer Mitglieder, Nutzer, Interessenten, Geschäftspartner und natürlich unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schützen, legen wir großen Wert auf eine gute Kommunikation mit unseren Mitgliedern.

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.

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 letzten Veröffentlichungen sind jederzeit auch auf der Webseite www.osterfelder.de abrufbar.



► Christel Groschinski und Maria Jansen freuen sich über die Ehrung zur 50-jährigen Mitgliedschaft



► Die Auszubildenden der GE-WO, von links: Hülya Erdem, Niklas Biersching und Mike Tiedtke

Personal

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

Beschäftigte am 31.12.	2021		2020	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte	24	8*	24	8*
Gewerbliche Arbeitnehmer	18	-	18	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs-, Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	2	-	2
Summe	44	10	44	10
Auszubildende	3	-	3	-
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	-	-	1	-

*die 8 Teilzeitkräfte entsprechen 5,0 (Vorjahr 5,1) Vollzeitkräften.

Die Corona-Pandemie hatte uns auch im abgelaufenen Geschäftsjahr fest im Griff.

Auf Basis einer „Betriebsvereinbarung Mobiles Arbeiten“, die es den Mitarbeitenden, bei denen dies durchführbar ist, ermöglicht, Arbeiten von zuhause aus zu erledigen, konnten wir der Situation angepasste Arbeitszeitmodelle anbieten. Diese Möglichkeit zur Arbeit im Home-Office hat sich bewährt und soll auch nach überstandener Pandemielage aufrechterhalten werden.

Die Teilnahme an Seminaren zur Fortbildung und Aufrechterhaltung des erforderlichen aktuellen Fachwissens wurde durch die Unmöglichkeit von Präsenzveranstaltungen erschwert. Die wenigen Fortbildungsmaßnahmen, die angeboten und genutzt werden konnten, fanden zumeist digital statt. Wir hoffen, dass sich diese Situation bessert und sich das Angebot an Fortbildungsmaßnahmen zur Aufrechterhaltung und Aktualisierung des Wissensstandes unserer Mitarbeitenden in Zukunft vergrößert.

Der Bereich des Modernisierungsteams wurde erfolgreich aufgestockt. Hier kam es zu einer weiteren Einstellung.

Von 2 Mitarbeitenden mussten wir uns im vergangenen Geschäftsjahr verabschieden. Dies führte insgesamt zu keiner nennenswerten Fluktuation.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeitenden betrug am 31.12.2021 50 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 15,8 Jahre.

Die Tarifvertragsparteien einigten sich bei ihren Verhandlungen im Sommer 2021 auf einen Abschluss in Höhe von 2,9% Tariferhöhung zum 01.11.2021, der auch für 2022 die Berechnungsgrundlage der Löhne und Gehälter darstellt. Eine weitere Tariferhöhung zum 01.01.2023 in Höhe von 2,1% wurde ebenfalls beschlossen.

Zu Anfang des kommenden Jahres endet die Amtsdauer des aktiven 5-köpfigen Betriebsrates der GE-WO. Es wird für eine 4-jährige Amtsperiode ein neuer Betriebsrat gewählt.

Das Angebot eines Ausbildungsplatzes zum Immobilienkaufmann (m/w/d) zum 01.08. eines jeden Jahres hat weiterhin Bestand. Die Berufsschulbildung erfolgt im Blockmodell im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungswirtschaft EBZ in Bochum. Unsere Auszubildenden (m/w/d) erzielen hier seit Jahren in den Abschlussprüfungen gute bis sehr gute Ergebnisse, die in Verbindung mit Weiterbildung und einer positiven Einstellung zum „lebenslangen Lernen“ die Basis für ein späteres erfolgreiches Berufsleben legen.

Derzeit werden 3 junge Menschen ausgebildet. Der nächste Ausbildungsplatz für 2022 wurde bereits vergeben.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2021 für das Geschäftsjahr 2020

// G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 871 Häuser mit 4.479 Wohnungen, 29 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.425 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet.

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

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 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 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 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 3.304, welcher sich im Wesentlichen aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 4.077, einem negativen Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 579 und einem negativen neutralen Ergebnis von T€ 152 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis hat die Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss in Höhe von T€ 4.397 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Fehlbetrag von T€ 320 schließt.

Am 31. Dezember 2020 waren die langfristigen Vermögenswerte durch langfristige Mittel finanziert. Es ergibt sich eine Stichtagsliquidität im kurzfristigen Bereich von T€ 87. Die Vermögenslage und die Finanzlage sind geordnet.

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 28. Mai 2021

Siegel

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

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2021 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 aufgrund der Corona-Pandemie zum zweiten Mal nicht als Präsenzveranstaltung statt, sondern wurde vom 16.04.2021 bis zum 16.06.2021 auf Grundlage eines Sondergesetzes im schriftlichen Beschlussverfahren durchgeführt. Als Tag der Versammlung wurde formal der 16.06.2021 (Tag der Auszahlung) festgelegt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2021 notwendigen Beschlussfassungen wurden ordnungsgemäß gefasst. Es wurden Wahlen zum Aufsichtsrat durchgeführt und Satzungsänderungen beschlossen.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2021 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 2021 sowie der Lagebericht 2021 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2021 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2021 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Im November 2021 verstarb unser 79-jähriger Aufsichtsratskollege Walter Wagner, der dem Gremium seit 1998 angehört hatte. Er hat prägende Spuren hinterlassen und lässt uns in großer Trauer zurück.

Für die im Jahre 2021 unter erschwerten Bedingungen geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich.

Oberhausen, den 30. März 2022

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.463,00	8.625,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.480.827,48		143.816.059,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.572.663,28		2.813.772,98
Grundstücke ohne Bauten	2.952,03		2.952,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	13.724,00		16.187,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	225.712,63		334.810,20
Anlagen im Bau	0,00		0,00
Bauvorbereitungskosten	309.042,23		40.458,37
Geleistete Anzahlungen	3.325.515,33	151.936.189,87	331.061,60
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	34.249,11		45.849,39
Andere Finanzanlagen	12.950,00	47.199,11	12.950,00
Anlagevermögen insgesamt		151.988.851,98	147.428.479,24
Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.182.246,64		7.904.455,37
Andere Vorräte	26.515,35	8.208.761,99	22.522,93
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	164.000,40		142.141,17
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	482.887,06	646.887,46	501.377,27
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.142.265,01	2.977.313,25
Bilanzsumme		161.986.766,44	158.976.289,23
Kautionen		17.337,13	18.177,79

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	208.740,16		181.041,06
der verbleibenden Mitglieder	6.893.375,22		6.747.643,24
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.845,00	7.103.960,38	866,85
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.124,07			(3.880,62)
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.446.687,61		3.373.821,62
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 72.865,99			(84.084,47)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebnismrücklagen	25.383.164,18	40.238.851,79	23.629.932,45
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.753.231,73			(2.957.074,18)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	2.095.634,45		3.304.140,80
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.826.097,72	269.536,73	-3.041.158,65
Eigenkapital insgesamt	47.612.348,90		45.605.287,37
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.899.064,00		6.456.674,00
Steuerrückstellungen	0,00		41.436,00
Sonstige Rückstellungen	1.993.160,84	8.892.224,84	1.902.757,53
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	91.692.004,70		87.869.825,92
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	3.446.470,63		6.764.416,25
Erhaltene Anzahlungen	9.311.531,65		9.239.757,07
Verbindlichkeiten aus Vermietung	270.977,46		279.089,54
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	668.873,22		723.280,99
Sonstige Verbindlichkeiten	92.335,04	105.482.192,70	93.764,56
davon aus Steuern: € 34.769,74			(36.094,37)
Bilanzsumme	161.986.766,44		158.976.289,23
Kautionen		17.337,13	18.177,79

Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2021	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.731.584,36	26.262.351,56
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	21.452,47	21.242,47
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen (Erhöhung + / Verminderung -)	277.791,27	223.664,59
Andere aktivierte Eigenleistungen	469.790,94	325.888,29
Sonstige betriebliche Erträge	406.378,53	346.534,71
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.987.804,21	11.520.695,06
Rohergebnis	14.919.193,36	15.658.986,56
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.794.071,58	2.505.202,63
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	701.299,26	3.495.370,84
davon für Altersversorgung: € 2.110,14		(16.114,82)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.945.638,10	5.404.392,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	999.783,74	1.245.377,02
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.817,04	112,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	502,25	1.807,16
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.361.340,48	2.639.111,80
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.320,04	41.703,50
Ergebnis nach Steuern	2.098.059,45	3.306.189,80
Sonstige Steuern	2.425,00	2.049,00
Jahresüberschuss	2.095.634,45	3.304.140,80
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.826.097,72	-3.041.158,65
Bilanzgewinn	269.536,73	262.982,15

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 2021 sind Fremdkosten sowie eigene Architektenleistungen als Anschaffungs- und Herstellungskosten aktiviert worden. Fertigungsgemeinkosten sind unter dem Aspekt der Wesentlichkeit nicht verrechnet worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert. Die angefallenen Modernisierungskosten mit standardsteigerndem Charakter wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Zugänge

In 2021 wurden diverse Grundstücke in Oberhausen aus Erbbaurechten gekauft. Weiterhin wurde das Objekt Kirchstr. 14 käuflich erworben. Die weiteren Zugänge verteilen sich wie in den Vorjahren auf Anschaffungen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit.

Abgänge

Die Abgänge betreffen nicht mehr verwendete Vermögensgegenstände.

Abschreibung

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

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

Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände werden gemäß AfA-Nutzungstabelle abgeschrieben. In 2021 zugegangene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von € 800 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten betreffen den Neubau Pankratiusviertel und den Grundstücksankauf St. Marien Rothebusch.

Geleistete Anzahlungen

Die geleisteten Anzahlungen betreffen die Zahlungen für den Neubau „Auf der Koppel“ auf Grund des schlüsselfertigen Erwerbs.

Finanzanlagen

Die Bewertung der anderen Finanzanlagen und Mitgliedschaften erfolgte zu Anschaffungskosten. Die Ausleihungen sind zum Nominalwert bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet die mit den Wohnungsnutzern noch nicht abgerechneten Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis abzüglich eines Wertberichtigungsabschlages wegen Leerstand. Die Zunahme ist der Tatsache geschuldet, dass die Neubauprojekte in 2020/2021 bezugsfertig waren und sich die angefallenen Betriebskosten erhöht haben.

Vorräte

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

Forderungen

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

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

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

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die aktualisierten Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie ein Abzinsungssatz von 1,87% (Vorjahr 2,30%) 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€ 537 (Vorjahr T€ 676).

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Die für Prozessrisiken gebildete Rückstellung wurde in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Für Prozessrisiken wurde die Rückstellung um T€ 96 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. Ein Tilgungszuschuss der NRW.Bank in Höhe von T€ 259 wurde passiviert. Die Laufzeit orientiert sich an der Laufzeit der Belegungsbindung von 25 Jahren.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

c. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 01.01.	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs/ Herstellungskosten zum 31.12.	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 +/-			
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	338.334,41	-	6.979,35	-	-	331.355,06	329.709,41	3.162,00	-	6.979,35	-	325.892,06	5.463,00	8.625,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	276.945.024,15	7.222.762,39	153,60	-3.924.043,95	-	280.243.588,99	133.128.964,37	5.633.797,14	-	-	-	138.762.761,51	141.480.827,48	143.816.059,78
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.061.802,47	-	-	3.924.043,95	-	8.985.846,42	2.248.029,49	165.153,65	-	-	-	2.413.183,14	6.572.663,28	2.813.772,98
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	123.197,81	-	-	-	-	123.197,81	120.245,78	-	-	-	-	120.245,78	2.952,03	2.952,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89	-	-	-	-	5.752,89	-	-	-	-	-	-	5.752,89	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	1.272.883,55	2.190,98	416,50	-	-	1.274.658,03	1.256.696,55	4.653,98	-	416,50	-	1.260.934,03	13.724,00	16.187,00
Geschäftsausstattung	1.342.692,69	34.273,76	73.654,76	-	-	1.303.311,47	1.007.882,49	138.871,33	-	69.154,98	-	1.077.598,84	225.712,63	334.810,20
Anlagen im Bau	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Bauvorbereitungskosten	51.089,17	268.583,86	-	-	-	319.673,03	10.630,80	-	-	-	-	10.630,80	309.042,23	40.458,37
Geleistete Anzahlungen	331.061,60	2.994.453,73	-	-	-	3.325.515,33	-	-	-	-	-	-	3.325.515,33	331.061,60
Sachanlagen gesamt	285.133.504,33	10.522.264,72	74.225,08	-	-	295.581.543,97	137.772.449,48	5.942.476,10	-	69.571,48	-	143.645.354,10	151.936.189,87	147.361.054,85
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	45.849,39	-	11.600,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	34.249,11	45.849,39
Andere Finanzanlagen	12.950,00	-	-	-	-	12.950,00	4.260,78	-	-	-	-	4.260,78	12.950,00	12.950,00
Finanzanlagen insgesamt	58.799,39	-	11.600,28	-	-	12.950,00	4.260,78	-	-	-	-	4.260,78	47.199,11	58.799,39
Anlagevermögen insgesamt	285.530.638,13	10.522.264,72	92.804,71	-	-	295.925.849,03	138.106.419,67	5.945.638,10	-	76.550,83	-	143.975.506,94	151.988.851,98	147.428.479,24

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 8.182 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 539 (Vorjahr T€ 512) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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

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

Sonstige Rückstellungen	T€
Verwaltungskosten u.a.	160
Prozessrisiken	1.833

Verbindlichkeitspiegel

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Verbindlichkeiten

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber

Forderungen	2021 T€	Vorjahr T€
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	391	406
Gesamt-betrag	391	406

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 enthaltenen Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten. Am 31.12.2021 bestehen Fertigstellungsverpflichtungen aus einem Neubauvorhaben in Höhe von T€ 3.456, das durch die Aufnahme eines langfristigen Darlehens und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert wird.

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 €		
91.443.209,12	4.869.728,12 (4.755.464,95)	86.573.481,00 (83.114.360,97)	19.847.436,62	66.726.044,38	91.443.209,12	GPR
3.446.470,63	306.542,34 (501.130,58)	3.139.928,29 (6.263.285,67)	1.251.964,65	1.887.963,64	3.446.470,63	GPR
9.311.531,65	9.311.531,65 (9.239.757,07)	-	-	-	-	-
270.977,46	270.977,46 (279.089,54)	-	-	-	-	-
668.873,22	668.873,22 (723.280,99)	-	-	-	-	-
92.335,04	40.552,00 (41.387,04)	51.783,04 (52.377,52)	51.783,04	-	-	-
105.233.397,12	15.468.204,79 (15.540.110,17)	89.765.192,33 (89.430.024,16)	21.151.184,31	68.614.008,02	94.889.679,75	-

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

Arbeitnehmer (m/w/d)	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	24	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	18	-
Geringfügig Beschäftigte	-	2
Gesamt	42	10

Wir stellen jedes Jahr zum 1. August einen Ausbildungsplatz zum Immobilienkaufmann (m/w/d) zur Verfügung.

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

Der Ausbildungsplatz für 2022 wurde bereits vergeben.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2021	5.127	32.142
Zugang 2021	283	2.441
Abgang 2021	306	1.713
Ende 2021	5.104	33.870

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 145.731,98 erhöht. Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder im Falle der Insolvenz keine Nachschüsse zu leisten.

Name und Anschrift

des zuständigen Prüfungsverbandes

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

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Hoffmann (hauptamtlich)
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth (nebenamtlich)

Mitglieder des Aufsichtsrates

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

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 € 269.536,73 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2021 auszuschütten.

Nachtragsbericht

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Ertragslage sind zur Zeit nicht nennenswert, die weitere Entwicklung bleibt abzuwarten.

Oberhausen, den 15. März 2022

Der Vorstand


Wolfgang Hoffmann


Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

I. Wesentliche Geschäftsfelder der Genossenschaft

1. Wohnungsbewirtschaftung / Bestandsverwaltung / Vermietung

Die Wohnungsbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Wohnungsteilmärkte an den GE-WO-Standorten Oberhausen, Essen, Mülheim und Bottrop sind immer noch in unterschiedlicher Intensität Mietermärkte mit abnehmenden Angebotsüberhängen. Insgesamt beurteilen wir die Lage als entspannt.

Die nachfragerrelevante Einwohnerentwicklung der Stadt Oberhausen in der 10-Jahres Perspektive

2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012
210.041	210.891	212.199	212.166	212.690	212.640	211.888	210.326	210.354	211.173

- Der Bevölkerungsrückgang betrug 850 Einwohner. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von aktuell 2,0 Personen eine Anzahl von 425 leergezogenen Wohnungen im Stadtgebiet.

Leistungsindikatoren

	2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme (T€)	161.987	158.976	152.677	150.781	148.656
Eigenkapitalquote (%)	29,1	28,4	27,5	26,3	24,6
Sollmieten (T€)	18.817	18.460	18.003	17.873	17.732
Jahresergebnis	2.096	3.304	2.816	3.048	2.267
Bilanzgewinn	270	263	254	247	232
Zahl der Wohnungen	4.484	4.479	4.426	4.427	4.454
Bauunterhaltung					
Neubautätigkeit (T€)	3.617	6.560	5.313	1.496	282
Instandhaltung (T€)	4.721	3.748	3.952	4.326	4.160
Modernisierung (T€)	3.209	4.604	3.846	2.829	2.711

Das Mengengerüst der Hausbewirtschaftung

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2021	4.479	28	974	415	36
Zugänge	6	3	6	38	-
Abgänge	1	-	-	-	-
31.12.2021	4.484	31	980*	453	36

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 318.986 m²

*einschl. Tiefgaragenplätze

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- ▶ Zugang von drei Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 15 Einstellplätzen durch den Neubau „Waghalsstraße“ und drei Wohnungen und eine Gewerbeeinheit durch den Kauf der Hauses Kirchstr. 14
- ▶ Abgang von einer Wohnung durch Wohnungszusammenlegung
- ▶ Zugang von drei Garagen und drei Fahrradgaragen im Bereich Bänkskenweg sowie 17 Einstellplätzen im Bereich Teut-/Waghalsstraße und sechs Einstellplätzen im Bereich Dorstener Straße

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	Anteil
Oberhausen	2.647	1.251	3.898	86,9%
Essen	453	-	453	10,1%
Mülheim	43	-	43	1,0%
Bottrop	90	-	90	2,0%
Gesamt	3.233	1.251	4.484*	100,0%

* Davon für 988 Wohnungen (Vorjahr 988) Belegungsrechte durch Bergbau und Bundeseisenbahnvermögen.

Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen	Anzahl	Anteil
bis 1948	597	13,3%
von 1949- 1970	1.796	40,0%
von 1971- 1990	1.522	34,0%
von 1991- 2000	361	8,1%
von 2001- 2010	45	1,0%
seit 2011	163	3,6%
Gesamt	4.484	100,0%

Wohnungsbestand nach Wohnfläche	Anzahl	Anteil
bis 30 m ²	14	0,3%
31-50 m ²	792	17,7%
51-70 m ²	2.279	50,8%
71-90 m ²	1.194	26,6%
über 90 m ²	205	4,6%
Gesamt	4.484	100,0%

Wohnungsbestand nach Raumanzahl	Anzahl	Anteil
1-Raumwohnungen	323	7,2%
2-Raumwohnungen	1.767	39,4%
3-Raumwohnungen	2.057	45,9%
4-Raumwohnungen	292	6,5%
5-Raumwohnungen	34	0,8%
Mehr als 5 Räume	11	0,2%
Gesamt	4.484	100,0%

(ohne Bad und Nebenräume)

Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren	Anzahl	Anteil
bis 300€	256	5,7%
über 300€ bis 400€	1.484	33,1%
über 400€ bis 500€	1.469	32,8%
über 500€ bis 550€	563	12,5%
über 550€	712	15,9%
Gesamt	4.484	100,0%

(inkl. Betriebs- und Heizkosten)

Bestandsauslastung	2021	2020	2019	2018	2017
Leerstand am 31. Dezember	94	81	61	59	76
Leerstandsquote in %	2,1	1,8	1,4	1,3	1,7
Zahl der Wohnungswechsel	305	301	332	323	324
Fluktuationsquote in %	6,8	6,7	7,5	7,3	7,3

Mahn- und Klagewesen	2021	2020	2019	2018	2017
Fristlose Kündigungen	33	12	29	35	34
Zahl der Räumungsklagen	5	3	5	6	4
Vollstreckte Räumungsklagen	3	5	2	3	8

* Davon 1 durchgeführte Zwangsräumung aufgrund (alter) Titel aus Vorjahren

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

Gründe für Wohnungswechsel	2021	Anteil	2020	Anteil
Umzug innerhalb der GE-WO	28	9,2%	25	8,3%
Wohnung zu klein	24	7,9%	33	11,0%
Tod des Mitglieds	50	16,4%	37	12,3%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	35	11,5%	31	10,3%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	43	14,1%	47	15,6%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	83	27,2%	82	27,2%
Wohnung zu groß	2	0,6%	5	1,7%
Eigentum	9	3,0%	17	5,7%
Zahlungsverzug	4	1,3%	3	1,0%
Finanzielle Gründe	5	1,6%	4	1,3%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	9	3,0%	7	2,3%
Fehlen von Balkon/Terrasse	4	1,3%	3	1,0%
Wohnumfeld	5	1,6%	4	1,3%
Hausordnung	4	1,3%	3	1,0%
Gesamt	305	100,0%	301	100,0%

Die Analyse zeigt, dass 27,9% der Kündigungen (Vorjahr 22,6%) 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.

Durch ein erfolgreiches Bestandsmanagement zogen 9,2% der Mitglieder innerhalb des Bestandes der GE-WO um. Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mitglieder die Genossenschaft 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.

Im Geschäftsjahr 2021 betrug die Fluktuationsrate 6,8%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur und enger Handwerkerkapazitäten Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 3,2%. Die Zahlungsmoral ist an den Rückständen erkennbar. Damit einher gehen Mahnbescheide und Räumungsklagen. Problematische Mietverhältnisse sind selten älter als fünf Jahre. Gemessen an den Umsatzerlösen aus der

Hausbewirtschaftung liegen die Wertberichtigungen der Mietforderungen in Höhe von T€ 32 bei 0,1% 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 regelmäßig Mietentwicklungsmöglichkeiten genutzt. Die unternehmenseigene Mietpreisfindung hängt aber auch von der Entwicklung und rechtlichen Wertung der Grundbesitzabgaben ab (zweite Miete). Die Ertragsentwicklung der kommenden Jahre hängt grundsätzlich von der Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ab.

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

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

Objekt	Ende der Bindung	Anzahl der Wohnungen
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

2. Bauunterhaltung

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

Insgesamt betragen die Ausgaben in diesem Bereich:

Ausgaben	2021 T€	2020 T€
Modernisierung	3.209	4.604
Instandhaltung	4.721	3.748
Gesamt	7.929	8.352
entspricht	(= 24,86€/m ²)	(= 26,37€/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.

Inhaltlicher Schwerpunkt in den kommenden Jahren sind u.a. wieder Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Wirtschaftsplan 2022 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 7,7 Mio. € eingeplant.

Kostenrelevante Preisindizes

	2021	2020	2019	2018	2017
Baupreisindex Wohngebäude NRW	122,1	113,6	112,4	108,6	104,4
Baupreisindex Instandhaltung Wohngebäude NRW	120,0	112,2	110,7	107,3	104,2
Preisindex Schönheitsreparaturen Wohnung NRW	111,8	107,6	106,8	104,2	102,4
Harmonisierter Verbraucherpreisindex	109,1	105,8	105,5	104,0	102,1
Preisindex Wohnungsmiete Strom/Wasser/Gas NRW	107,7	105,3	104,7	102,9	101,2
Nettokaltmietenindex NRW	107,9	106,3	105,8	103,6	102,3
Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft Gr. III (9.Bj.)	111,6	110,3	110,3	107,2	104,9

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

3. 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 Genossen-

schaftswohnungen durch unsere Mitglieder ist – nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklung – durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Daher gehört die Desinvestition von nicht bedarfsgerechten Wohnungen zur Portfoliostrategie.

Laufende Bauvorhaben

	Anzahl WE	Anzahl Gewerbe	Investition T€
Auf der Koppel	39	0	7.110

Geplante Maßnahmen

	Baubeginn	Investition T€
Pankratiusviertel	2022	13.000
Angerstraße	2024	12.000
St. Marien Rothebusch	2025	13.000

II. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Struktur des Jahres- ergebnisses	2021 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	3.354	4.031
Bautätigkeit	-451	-370
Sonstiges/neutrales Ergebnis	-786	-315
Ergebnis vor Steuern	2.117	3.346
Steuern von Einkommen und Ertrag	-21	-42
Jahresüberschuss	2.096	3.304

Aus der Neubautätigkeit resultiert ein Betrag von T€ -471.

Das sonstige/neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ -786 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge insbesondere aus der Bewertung von Rückstellungen zusammen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2021 betrug T€ 3.023 (2020 = T€ 3.498).

Nach dem Wirtschaftsplan für 2022 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 2.800 gerechnet.

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2021 T€	Anteil	2020 T€	Anteil
Sollmieten vor Erlösschmälerung	18.817	100,0%	18.460	100,0%
Abschreibungen	5.735	30,5%	5.198	28,2%
Verwaltungskosten	2.066	11,0%	2.113	11,4%
Instandhaltung	4.721	25,1%	3.748	20,3%
Kapitalkosten/Erbbauzinsen	1.830	9,7%	2.129	11,5%
Erlösschmälerungen	594	3,2%	478	2,6%

Nutzungsgebühr €/m ² /mtl. am 01.12.	2021 €	2020 €	2019 €	2018 €	2017 €
Gesamt	5,21	5,16	5,08	5,05	5,00
frei finanziert	5,47	5,42	5,33	5,30	5,23
öffentlich gefördert	4,58	4,55	4,46	4,45	4,45
Betriebskostenvorauszahlung	1,89	1,93	1,91	1,69	1,66
Heizkostenvorauszahlung	0,91	0,93	0,93	0,94	0,93

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2021 ergaben folgendes Bild:

Langfristiger Bereich	2021 T€	Vorjahr T€
Vermögenswerte	152.380	147.836
Kapitaldeckung	148.851	146.168
	-3.529	-1.668
Kurzfristiger Bereich	2021 T€	Vorjahr T€
Liquide Mittel und kurzfristige Forderungen	9.607	11.141
Kurzfristige Verpflichtungen	13.136	12.809
Liquiditätsbedarf/ -überschuss	-3.529	-1.668

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

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	2021 T€	Vorjahr T€
Zugänge	10.520	12.102
Abgänge	0	1
Abschreibungen	5.946	5.404
Vermehrung (Saldo)	4.575	6.697

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.

Abschlusszahlen	2021 T€	Vorjahr T€
1. Bilanzsumme	161.987	158.977
2. Summe der Erträge	27.909	27.181
3. Summe der Aufwendungen	25.813	23.877
4. Jahresergebnis	2.096	3.304
5. Bilanzgewinn	270	262

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 29,1% (2020 = 28,4%).

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

Kapitalflussrechnung	2021 T€	Vorjahr T€	Differenz T€
Jahresergebnis	2.096	3.304	-1.208
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	5.946	5.404	542
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	442	-51	493
nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-470	-324	-146
Cash-Flow	8.014	8.333	-319
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	90	378	-288
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	0
Ab-/ Zunahme sonstiger Aktiva	-286	-235	-51
Zu-/ Abnahme sonstiger Passiva	233	-80	313
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.051	8.396	-345
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-10.050	-11.787	1.737
Veränderungen der Finanzanlagen	12	9	3
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-10.038	-11.778	1740
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	20.740	17.269	3.471
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.991	-4.835	-150
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-15.480	-9.599	-5.881
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	146	167	-21
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-263	-254	-9
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	152	2.748	-2.596
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-1.835	-633	-1.202
Finanzmittelbestand am 1.1.	2.978	3.611	-633
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.143	2.978	-1.835

III. Risiko- und Chancenbericht Prognose und Ausblick

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

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

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.

Eigene Erfahrungen zeigen, dass sich die Marktwerte von durchschnittlichen Mehrfamilienhäusern in Oberhausen in den letzten fünf Jahren stark positiv entwickelt haben; die Kaufpreise als Vielfaches der Jahresmiete haben sich vom 11- bis 14-fachen zum 20- bis 24-fachen verändert, mit entsprechenden Auswirkungen auf unsere stillen Reserven. Nachteile ergeben sich naturgemäß beim Zukauf von Häusern und Grundstücken.

Wirtschaftlichen Risiken sehen wir uns nach wie vor in vielfacher Weise aus der Politik durch Instabilität und nachlassender Verlässlichkeit der ordnungspolitischen Rahmenbedingungen ausgesetzt. Dies geschieht entweder unmittelbar, indem unsere Ertragslage bzw. Vermögens- und Finanzlage belastet wird oder mittelbar, indem finanzielle Belastungen von Wohnungsnutzern mittel- bis langfristig auf unsere Ertragslage einwirken.

Die volkswirtschaftlichen Verwerfungen durch die noch nicht bewältigte Pandemie und den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine, gepaart mit der trotz wahrnehmbar steigender Inflation ultralockeren Geldpolitik der EZB und der staatlichen Fiskalpolitik der lockeren Hand sind schwer abzuschätzen. Letztendlich schadet auf der Nachfrageseite alles, was die Zahlungsfähigkeit unserer Wohnungsnutzer beeinträchtigt, uns als Wohnungsunternehmen ebenfalls. Die in den letzten Jahren als Worthülse aufgekommene Phrase von der sogenannten Energiearmut ist in den letzten Wochen angesichts explodierender Energiepreise bittere Realität geworden. Gepaart mit sonstigen steigenden Lebenshaltungskosten, könnte sich dies tendenziell negativ auf die Zahlungsfähigkeit der Wohnungsnutzer auswirken. Auf der Angebotsseite machen sich Lieferengpässe im Bauhaupt- und Nebengewerbe negativ bemerkbar, fehlendes Material und knappes Personal führen zu Verzögerungen bei der Erstellung marktgerechter Angebote im Neubau und in der Instandhaltung zu einer fühlbar gestiegenen Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum.

Wir gehen davon aus, dass in den nächsten 18 - 24 Monaten eine Beruhigung der wirtschaftlichen Verhältnisse eintritt, vorausgesetzt die Abhängigkeiten der deutschen Energieversorgung werden neu strukturiert.

Für die Genossenschaft sind - trotz der vorgenannten Ausführungen - keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, wohl aber welche, die mittel- bis langfristig Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen haben könnten. Für das Geschäftsjahr 2022 weist der Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 2.800 T€ aus. Nichtsdestotrotz wird die GE-WO auch zukünftig den erfolgreichen Weg der letzten Jahre fortsetzen.

Oberhausen, den 15. März 2022

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:

Druckerei Horstmann