

Einmal Fan, immer Fan.

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



Geschäftsbericht 2023



Firma und Sitz

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

Gründung

14. August 1904

Rechtsform

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

Registergericht

Duisburg GnR 250

Freiwillige Mitgliedschaften

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

**DIE WOHNUNGSBAU
GENOSSENSCHAFTEN**



DEUTSCHLAND

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 2023	Seite
Geschäftsverlauf 2023	4
Bauunterhaltung / Neubautätigkeit	5
Organisation	10
Bericht über die gesetzliche Prüfung	20
Bericht des Aufsichtsrates	21

Jahresabschluss 2023

Bilanz	22
Gewinn- und Verlustrechnung	24
Anhang	25
Lagebericht 2023 gemäß §289 HGB	31

Modernisierung und Instandhaltung

Trotz des allgemeinen Fachkräftemangels konnten wir bei der GE-WO unsere Wohnungen kontinuierlich auf den neuesten Stand bringen und mit guter Ausstattung versehen.

Die Fortsetzung des Modernisierungsprojekts an den Gebäuden der Emsstraße 26-28 in Oberhausen war ein bedeutender Schritt. Alte Betonbalkonplatten wurden entfernt, die Fassade wurde wärmebrückenfrei gestaltet und einer gründlichen Reinigung unterzogen. Darüber hinaus erhielten Fenster, Fensterbänke, Sockel und der Eingangsbereich eine neue Farbgebung. Neue Kunststoffenster wurden in den Treppenhäusern installiert und auch die Kellerzugänge sowie Geländer wurden erneuert.

Ebenso wurden die Bewohner der Häuser Flöz-Herrenbank-Straße 25-31 mit neuen Balkonen ausgestattet. Die Modernisierung umfasste die Entfernung alter Betonplatten, eine energetische Untersuchung der

Fassade und nachfolgende Dämmarbeiten. Zudem wurden der Sockel und der Eingangsbereich neu gestrichen, alle Hauseingangstüren erneuert und Kunststoffenster in allen Wohnungen eingebaut. Auch die Keller-Geländer wurden im Rahmen dieser Maßnahmen erneuert.

In den Häusern Dorstener Straße 403-407, die in den 1950er Jahren erbaut wurden und renovierungsbedürftige Holzfenster hatten, erfolgte ebenfalls eine Modernisierung. Die Fenster wurden erneuert, um die Vermietbarkeit und Energiebilanz zu verbessern. Zudem wurden alte Betonbalkonplatten entfernt, die Fassade wurde gedämmt und mit zusätzlichen Balkonen versehen. In den Häusern Dorstener Straße 409-413 wurden neue Balkone installiert, und alle Fenster wurden durch Kunststoffenster ersetzt. Die Außenanlagen wurden neugestaltet, einschließlich Rasenflächen, Sträuchern und Kiesbetten unter den Balkonen.



► *Schöne und große Balkone für die Wohnungsnutzer der Emsstraße 26-28 in Oberhausen-Osterfeld*



► Die Wohnhäuser Flöz-Herrenbank-Straße 25-31 in Oberhausen nach der Modernisierung

Die Häuser der Herzogstraße 135a, 139a erhielten größere Aluminiumbalkone. Die Zufahrt zu den Garagen musste verbreitert werden und aufgrund der Balkoninstallation wurden einige Bäume entfernt, was eine Überarbeitung der Außenanlagen erforderlich machte.

Ein vorrangiges Ziel bestand darin, den technischen Zustand der Wohnungen nach einem Mieterwechsel auf den neuesten Stand zu bringen. Je nach Alter

und Zustand der Wohnungen wurden neben erforderlichen Schönheitsreparaturen auch wertsteigernde Maßnahmen wie Bäder- und Küchenerneuerungen durchgeführt, Grundrisse angepasst sowie Elektroinstallationen, Zimmertüren und Fußböden erneuert, dies geschah bei etwa 71 Wohnungen. Die Wünsche unserer Mitglieder bezüglich der gewünschten Modernisierung der Badausstattungen wurden, sofern technisch und finanziell umsetzbar, größtenteils im bewohnten Zustand umgesetzt.



► Die Fassade der Flöz-Herrenbank-Straße erstrahlt in neuem Glanz

Zusätzlich wurden etwa 18 Treppenhäuser von unseren Malern neugestaltet und gestrichen, wobei viele davon einen neuen PVC-Bodenbelag erhielten. Im vergangenen Jahr führten wir zahlreiche Kleinreparaturen durch, um den Wohnungen unserer Mitglieder einen einwandfreien Zustand zu garantieren.

Auch in den kommenden Jahren wird die GE-WO weiterhin erhebliche finanzielle Anstrengungen unternehmen, um ihren Wohnungsbestand kontinuierlich zu modernisieren und Wohnungen mit hochwertiger Ausstattung anzubieten. Ein Schwerpunkt liegt dabei erneut auf Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Wirtschaftsplan 2024 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rund 7,8 Millionen Euro vorgesehen.



► Die Wohnungsnutzer der Häuser Herzogstraße 135a, 139a freuen sich über größere Aluminiumbalkone



► Das Programm zum Anbau von Vorsatzbalkonen wurde auch an den Häusern der Dorstener Straße 403-407 weiter fortgesetzt



- ▶ Beim Spatenstich für das neue „Pankratiusviertel“ (von links): Wilfried Lanfermann (Förderverein), Wolfgang Hoffmann, Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth, Ulrike Schachner, Oberbürgermeister Daniel Schranz und Caritasdirektor Michael Kreuzfelder

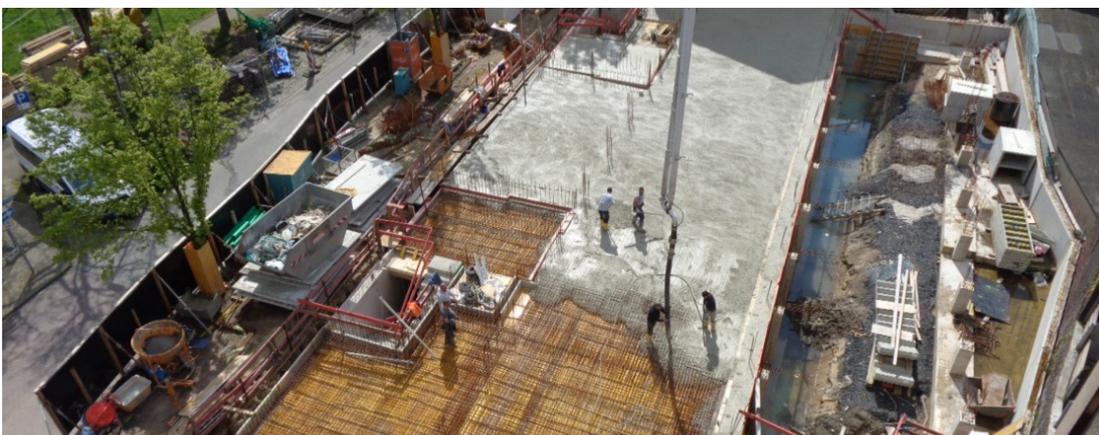
Neubauplanung

Pankratiusviertel

Im Juni 2023 fand symbolisch der erste Spatenstich für das neue Wohnquartier „Pankratiusviertel“ in der Osterfelder Innenstadt statt, in welchem auch das stationäre Hospiz Vinzenz Pallotti eine neue Heimat finden wird.

Neben dem Hospiz entstehen 21 benötigte barrierearme Wohnungen. Die Zwei- bis Vierzimmerwohnun-

gen bieten Wohnflächen von ca. 46 m² bis ca. 98 m². Alle Wohnungen sind über Aufzüge zu erreichen, so dass sowohl Ältere als auch Eltern mit Kleinkindern und Kinderwagen stufenlos zu ihrer Wohnung gelangen können. Auch Parkplatzprobleme gehören der Vergangenheit an. Es werden ausreichend PKW-Stellplätze und Fahrrad-Stellplätze für E-Bikes geschaffen.



- ▶ Der Abriss der Altbebauung ist mittlerweile abgeschlossen und die Rohbauarbeiten sind in vollem Gange

St. Marien Rothebusch

Aktuell plant die Genossenschaft ein weiteres Neubau-
projekt in Oberhausen-Osterfeld. Auf dem Grundstück
an der Leutweinstraße, welches die Genossenschaft
Ende 2022 von der Kirche käuflich erworben hat,
soll ein hochwertiges Wohnquartier entstehen. Dafür
muss zunächst die sanierungsbedürftige Altbebauung
(Pfarrhaus und Gemeindehaus) abgerissen werden. Die
Kirche bleibt bestehen. Zurzeit läuft ein Verfahren zur
Änderung des Bebauungsplanes. Nach Abschluss des
Verfahrens kann mit der Planung begonnen werden.



► *Im Jahr 1921 wurde der erste Gottesdienst in der Kirche St. Marien in Rothebusch gefeiert*



► Die Vertreterversammlung fand am 21. Juni 2023 im Tagungszentrum der Ruhrkohle AG statt

Organe der Genossenschaft

Am 21. Juni 2023 konnten sich die Vertreterinnen und Vertreter der GE-WO, nach langer coronabedingter Pause, endlich wieder in Präsenzform im Tagungszentrum der Ruhrkohle AG (Haus Osterfeld) zur jährlichen ordentlichen Vertreterversammlung treffen.

Von den 79 gewählten Vertreterinnen und Vertretern waren 61 anwesend.

Nach Abarbeitung der Regularien stellte die Vertreterversammlung den Jahresabschluss fest und beschloss, die traditionelle Dividende von 4% an die Mitglieder auszuschütten.

Im Anschluss wurden Vorstand und Aufsichtsrat einstimmig entlastet.

Vertreterversammlung 2024

(Stand 12. März 2024)

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

Ersatzvertreter/-innen:

Lordick, Burkhard

Lux, Heinz-Wilhelm

Wahlbezirk IV ¹	Wahlbezirk IV ²	Wahlbezirk V	Wahlbezirk VI
Bartel, Detlef	Putze, Kurt	Busch, Astrid	Günther, Volker
Buettner, Marco	Radtke, Laura	Issel, Michaela	Hoyer, Anne
Daskalopoulos, Panagiotis	Rahlf, Alexander	Kohlstadt, Dirk	Nicke, Thomas
Graab, Katharina	Rahlf, Constantin	Köster, Fiona	Scherkamp, Simone
Gramsch, David	Rahlf, Harald Dieter	Kwiatkowski, Axel	Schikorra, Sven
Gramsch, Silke	Rahlf, Tanja	Meis, Christoph	
Kocks, Christa	Schenkelberg, Christian	Nordmann, Claudia	
Maas, Hans	Talluto, Amalia	Wagner, Thomas	
Pip, Thomas			

Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Elektroausbilder

Vorsitzender



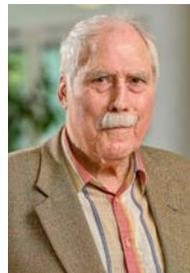
Markus Ullmann
Rechtsanwalt

Stellvertr. Vorsitzender,
Prüfungsausschuss-
vorsitzender, Mitglied im
Bauausschuss



Dr. Christof Emschermann
Facharzt für Innere
Medizin

Mitglied im Prüfungs- und
Bauausschuss,
2. Schriftführer



Horst Faßbender
Beamter

Mitglied im Prüfungsaus-
schuss



Dieter Forstreuter
Technischer Angestellter

Mitglied im Prüfungs- und
Wohnungsausschuss



Doris Preute
Bilanzbuchhalterin

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



Klaus Schachner
Staatlich geprüfter
Betriebswirt

Bauausschussvorsitzender,
Mitglied im Wohnungsaus-
schuss



Julia Wagner
Rechtsanwältin

Mitglied im Prüfungs-, Bau-
und Wohnungsausschuss

Aufsichtsrat

Nachruf



Michael Kettler
Sicherheitsfachkraft

Wohnungsausschussvorsitzender,
Mitglied im Bauausschuss
(† 28. Februar 2024)

Am 28.02.2024 verstarb im Alter von 63 Jahren unser langjähriges Aufsichtsratsmitglied **Michael Kettler**. Er gehörte dem Aufsichtsrat unserer Genossenschaft seit 2004 an und hat in den zwanzig Jahren seines Wirkens prägende Spuren hinterlassen und eigene Akzente gesetzt. Er hat 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. Seinen Angehörigen gilt unsere aufrichtige Anteilnahme.

Vorstand

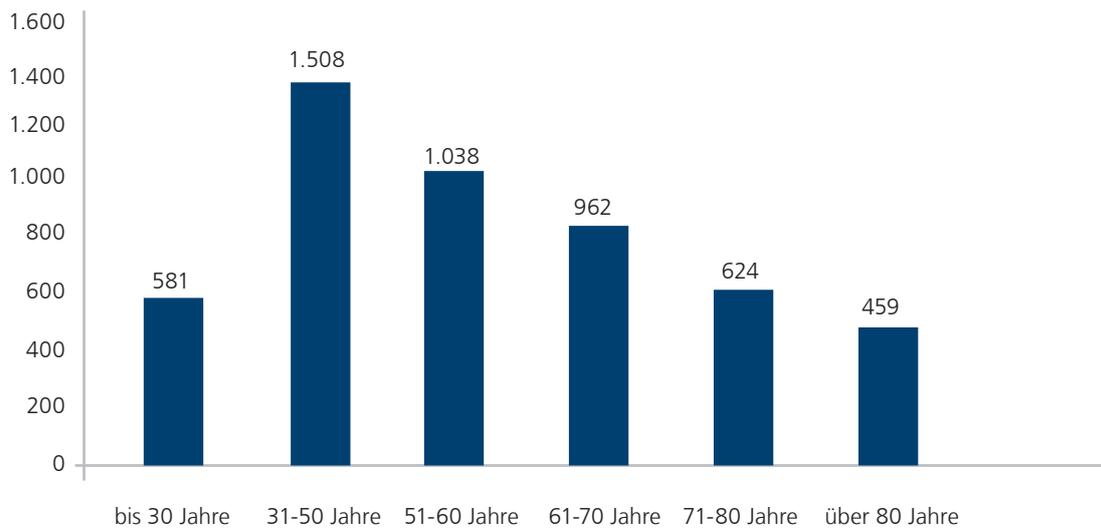


- ▶ *Wolfgang Hoffmann (hauptamtliches Vorstandsmitglied) und Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth (nebenamtliches Vorstandsmitglied)*

Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2023 zählten 5.172 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 5.133).

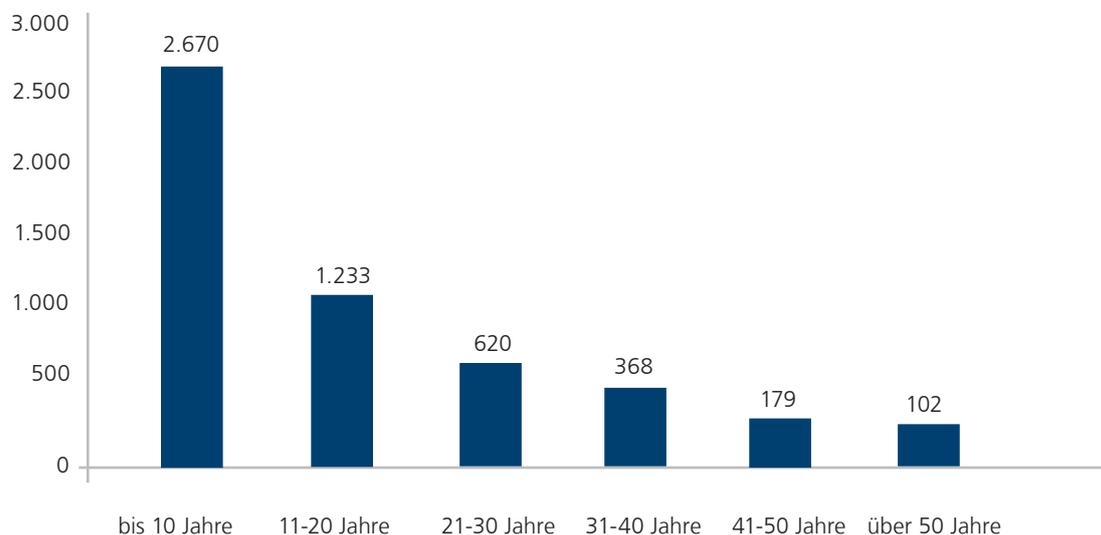
Anzahl der Altersgruppen



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





► Die GE-WO bietet seit mehreren Jahren eine Reihe von wohnbegleitenden Dienstleistungen an

Da die Anforderungen an Multimedia-Dienstleistungen stetig steigen, möchte auch die GE-WO ihren Wohnungsnutzern eine umfassende und leistungsstarke Versorgung mit schnellem und stabilem Internet, vielfältigem Fernsehen und Telefon zur Verfügung stellen.

Darum hat die Genossenschaft mit dem Kabelnetzbetreiber Tele Columbus und deren Marke PÿUR die Modernisierung des Kabelnetzes unter anderem in den Bereichen Osterfeld, Klosterhardt, Tackenberg und Sterkrade vereinbart. Hier wurden bereits rund 2.700 Wohnungen mit leistungsfähigen Internet-Anschlüssen über Glasfaseranbindungen ausgestattet. Damit sind schnelle und zuverlässige Internet-Verbindungen auch bei weiter steigender Nutzung der Bewohner langfristig gesichert.

Gleiches bieten wir zukünftig auch für unsere Wohnungsnutzer in Alt-Oberhausen an. Hier wurden die vertraglichen Voraussetzungen mit der Firma Telekom Deutschland GmbH auf den Weg gebracht, so dass dort in naher Zukunft rund weitere 980 Wohnungen über ein Glasfasernetz versorgt werden können.

Um das Wohnen in der Genossenschaft attraktiver zu gestalten, bietet die GE-WO seit mehreren Jahren eine Reihe von wohnbegleitenden Dienstleistungen an.

Insbesondere der Winterdienst wird von den Mitgliedern weiterhin 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.

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



► *Unser Hausmeisterteam (von links nach rechts): Dirk Franz (VG 4), Artur Heinz (VG 1), Frank Jagoda (VG 3) und Jörg Rothe (VG 2)*

Die Vertrags- und Abrechnungsbedingungen fürs Kabelfernsehen ändern sich.

Die GE-WO hatte bisher mit Tele Columbus, bekannt unter der Marke PÿUR, einen Sammelvertrag für die Kabelfernsehversorgung geschlossen. Die Kosten dafür wurden über die Betriebskosten abgerechnet, ohne dass die Wohnungsnutzer einen eigenen Vertrag mit PÿUR abschließen mussten. Dies ist durch eine Gesetzesänderung ab dem 01. Juli 2024 nicht mehr möglich. Jeder Wohnungsnutzer muss dann einen eigenen Basis-Kabelfernsehvertrag bei PÿUR (oder einem anderen Anbieter seiner Wahl) abschließen, weil die TV-Versorgung nicht mehr von der GE-WO organisiert wird.

Damit entfällt auch die Umlage über die Betriebskosten. Internet- oder Telefonieprodukte sind von der Umstellung nicht betroffen.

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

Unsere Hausmeister sind dabei die ersten Ansprechpartner der Mitglieder in den jeweiligen Wohnanlage. 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. Damit die Hausmeister noch gezielter auf die Probleme und Wünsche unserer Wohnungsnutzer eingehen können, wurden die Service-Teams zu Beginn des Jahres neu strukturiert.

Weiterhin bietet die Genossenschaft Menschen mit gravierenden Problemen 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.

Wir freuen uns auf das Jahr 2023 zurückblicken zu können und 13 Mitglieder, die der Genossenschaft vor 50 Jahren beigetreten sind und neun Wohnungsnutzer, die seit 50 Jahren in einer GE-WO Wohnung wohnen, auszeichnen zu dürfen. Ausgehändigt durch unsere Hausmeister erhielten unsere Jubilare als Dank und Anerkennung eine Urkunde, eine Uhr und einen Gutschein über einen dreimonatigen kostenlosen Anschluss eines Johanniter-Hausnotrufgerätes.

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 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.



► *Die Vertrags- und Abrechnungsbedingungen fürs Kabelfernsehen ändern sich*



► Die Auszubildenden der GE-WO, von links: Patrick Brian Taube, Hülya Erdem und Luca Lehmann

Personal

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

Beschäftigte am 31.12.	2023		2022	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte (kaufmännisch und technisch)	24	6*	24	8*
Gewerbliche Arbeitnehmer	24	2	22	-
Auszubildende	3	-	3	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs-, Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	2	-	2
Summe	53	10	51	10
Davon ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	-	-	-	1

*die 6 Teilzeitkräfte entsprechen 5,3 (Vorjahr 5,4) Vollzeitkräften.

Sowohl im Bereich des Modernisierungsteams als auch im Bereich des Instandhaltungsteams hat die GE-WO im Jahr 2023 insgesamt drei neue Kollegen begrüßt.

Außerdem konnte unser Auszubildender nach erfolgreich abgelegter Abschlussprüfung in ein festes Arbeitsverhältnis übernommen werden und unterstützt seitdem die Abteilung Rechnungswesen.

Darüber hinaus kam es in der Abteilung Hausbewirtschaftung zu einer weiteren Einstellung. Hier durften wir zum 01.01.2024 ebenfalls einen neuen Kollegen begrüßen.

Vier Mitarbeiter haben uns im vergangenen Geschäftsjahr aus unterschiedlichen Gründen verlassen. Wegen Eintritts in die Rente hat sich ein Mitarbeiter zum Jahresende verabschiedet. Ein Mitarbeiter ist Mitte des Jahres leider viel zu früh von uns gegangen.

Insgesamt führten die Veränderungen zu keiner nennenswerten Fluktuation.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeitenden betrug am 31.12.2023 50,9 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 13,46 Jahre.

Wie jedes Jahr bietet die GE-WO außerdem wieder einem jungen Menschen die Möglichkeit an, eine Ausbildung zur/zum Immobilienkauffrau/-mann (m/w/d) zu absolvieren. Die schulische Ausbildung erfolgt im Rahmen von Blockunterricht am Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

(EBZ) in Bochum. Derzeit werden drei junge Menschen ausgebildet. Der nächste Ausbildungsplatz für 2024 wurde bereits vergeben.

Darüber hinaus haben die Auszubildenden die Möglichkeit, einen Lehrgang im Tandemmodell als staatlich geprüfte/r Betriebswirt/in am EBZ durchzuführen. Die Weiterbildungsmaßnahme beginnt im zweiten Lehrjahr der Ausbildung und endet mit dem Bestehen der dazugehörigen Abschlussprüfung nach drei Jahren. Der Unterricht findet im Abendunterricht im Anschluss an den Berufsschulunterricht statt.

Voraussetzung zur Teilnahme für unsere Auszubildenden ist die Vorlage von entsprechend guten Noten in der Berufsschule. Zurzeit nimmt eine unserer Auszubildenden an der Maßnahme teil.

Bei dem im Sommer 2021 durch die Tarifvertragsparteien ausgehandelten Abschluss, folgte zum 01.01.2023 eine letzte Tarifierhöhung in Höhe von 2,1 %. Seit Januar 2022 gab es in unterschiedlichen Sondierungs- und Verhandlungsgruppen mehrere Gespräche über den bestehenden Manteltarifvertrag und neue ergänzende Verträge. Am 06.12.2023 haben sich die Tarifvertragsparteien auf eine Tarifierhöhung um 5,0 % zum 01.07.2024 und um 2,6 % zum 01.02.2025 geeinigt. Außerdem erhalten die Mitarbeiter in den Monaten Januar bis Juni 2024 eine Inflationsausgleichsprämie.

Nachruf



Peter Holl
Bauführer

(† 31. Juli 2023)

Am 31. Juli 2023 verstarb plötzlich und unerwartet unser langjähriger Kollege Peter Holl im Alter von nur 55 Jahren. Peter Holl war seit 2011 bei der GE-WO als Bauführer tätig.

Wir bedauern den allzu frühen Tod eines kompetenten, pflichtbewussten und liebenswerten Mitarbeiters und Kollegen. Mit seiner freundlichen, offenen und humorvollen Art wird er uns sehr fehlen.

Die Lücke, die er reißt, ist schwer zu füllen. Seiner Familie und seinen Angehörigen gilt unsere aufrichtige Anteilnahme.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2023 für das Geschäftsjahr 2022

// 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.

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

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 880 Häuser mit 4.512 Wohnungen, 28 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.514 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 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliedervorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

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

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

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.744, welcher sich im Wesentlichen aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 2.638, einem negativen Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 247 und einem negativen neutralen Ergebnis von T€ 631 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis hat die Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss in Höhe von T€ 3.036 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Fehlbetrag von T€ 398 schließt.

Am 31. Dezember 2022 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf T€ 1.101 durch Eigenkapital und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Es ergibt sich ein Netto-Geldbedarf im kurzfristigen Bereich von T€ 1.101. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, den 2. Juni 2023

Siegel

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

Ring
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

//

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2023 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 unter hoher Beteiligung erstmals nach der Pandemie wieder als Präsenzveranstaltung statt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2022 notwendigen Beschlussfassungen wurden ordnungsgemäß gefasst.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2023 statt. Der Verband bestätigte die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Die Vermögens- und Finanzlage ist unter Berücksichtigung branchenüblicher Kreditlinien geordnet. Die Zahlungsbereitschaft ist gewährleistet. Das Ergebnis der Prüfung wurde in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat eingehend erörtert.

Der nun vorzulegende Jahresabschluss 2023 sowie der Lagebericht 2023 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden. Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2023 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2023 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Für die im Jahre 2023 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sehr herzlich. Gleichzeitig trauern wir um unseren Aufsichtsratskollegen Michael Kettler, der im Oktober 2023 schwer erkrankte und am 28. Februar 2024 von uns gegangen ist. Erst im Juni 2022 war er von der Vertreterversammlung im Amt betätigt worden.

Oberhausen, den 15. März 2024

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		23.087,00	2.477,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	145.317.269,39		148.585.511,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.680.909,16		7.365.224,28
Grundstücke ohne Bauten	348.713,22		345.388,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	81.683,30		93.937,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	424.835,27		277.085,27
Anlagen im Bau	1.485.728,36		0,00
Bauvorbereitungskosten	76.969,02	156.421.860,61	75.465,99
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	34.073,46		23.273,70
Andere Finanzanlagen	12.950,00	47.023,46	12.950,00
Anlagevermögen insgesamt		156.491.971,07	156.787.065,37
Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	8.245.424,98		8.155.288,04
Andere Vorräte	43.379,43	8.288.804,41	52.659,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	97.603,96		166.341,42
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	374.069,55	471.673,51	479.976,53
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		4.699.106,82	2.895.406,69
Bilanzsumme		169.951.555,81	168.536.737,12
Kautionen		18.488,95	16.517,05

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	182.684,55		203.771,21
der verbleibenden Mitglieder	7.227.823,30		7.150.228,14
aus gekündigten Geschäftsanteilen	205,00	7.410.712,85	4.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 2.885,09			(1.683,57)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.613.911,65		3.575.114,07
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 38.797,58			(128.426,46)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	27.834.746,39	42.857.658,04	26.722.970,88
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.111.775,51			(1.339.806,70)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.432.910,41		1.743.615,52
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.150.573,09	282.337,32	-1.468.233,16
Eigenkapital insgesamt	50.550.708,21		49.340.566,66
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	7.260.036,00		7.009.637,00
Sonstige Rückstellungen	2.003.736,69	9.263.772,69	1.995.913,28
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	94.547.917,17		96.121.756,67
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	1.978.627,02		2.124.618,63
Erhaltene Anzahlungen	12.131.024,52		10.521.072,64
Verbindlichkeiten aus Vermietung	377.078,48		283.328,62
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	780.948,30		808.721,88
Sonstige Verbindlichkeiten	93.416,80	109.909.012,29	92.692,64
davon aus Steuern: € 37.628,94			(34.758,59)
Rechnungsabgrenzungsposten		228.062,62	238.429,10
Bilanzsumme	169.951.555,81		168.536.737,12
Kautionen		18.488,95	16.517,05

Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2022	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	28.048.307,25	27.288.213,77
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	21.137,41	21.153,97
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen (Erhöhung + / Verminderung -)	90.137,24	-26.958,60
Andere aktivierte Eigenleistungen	598.549,96	602.552,81
Sonstige betriebliche Erträge	591.533,32	477.945,91
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.301.120,58	13.241.267,77
Rohergebnis	17.048.544,60	15.121.640,09
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	3.172.109,35	3.004.888,46
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	1.052.740,26	4.224.849,61
davon für Altersversorgung: € 427.551,30		(182.532,55)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	7.277.274,86	6.284.243,30
Sonstige betriebliche Aufwendungen	2.288.226,59	1.437.282,27
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.096,40	1.233,40
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	13.280,17	2.375,96
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.841.994,14	1.871.307,85
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.970,44	16.415,81
Ergebnis nach Steuern	1.435.546,41	1.746.290,52
Sonstige Steuern	2.636,00	2.675,00
Jahresüberschuss	1.432.910,41	1.743.615,52
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.150.573,09	-1.468.233,16
Bilanzgewinn	282.337,32	275.382,36

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 2023 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 2023 wurde das Grundstück Leutweinstraße inklusive Kirche in Oberhausen gekauft. Weiterhin wurden weitere Ladesäulen für den eigenen Fuhrpark erstellt. Die weiteren Zugänge verteilen sich wie in den Vorjahren auf Anschaffungen im Rahmen der üblichen Geschäftstätigkeit.

Abgänge

Die Abgänge betreffen nicht mehr verwendete Vermögensgegenstände. In 2023 wurde das Objekt Neumühler Str. 5 an die Stadt Oberhausen veräußert.

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 2023 zugewandene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von € 1.000 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten betreffen das Projekt Angerstraße in Essen und den Grundstücksankauf St. Marien Rothebusch. Aufgrund aktueller Entwicklungen wird das Neubauvorhaben Angerstraße nicht in der vorgesehenen Form umgesetzt werden können, daher werden die hierauf entfallenden Kosten in Höhe von T€ 503 voll abgeschrieben.

Finanzanlagen

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

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet die mit den Wohnungsnutzern noch nicht abgerechneten Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis abzüglich eines Wertberichtigungsabschlages wegen Leerstand. Die Zunahme ist der Tatsache geschuldet, dass die Neubauprojekte in 2022/2023 bezugsfertig waren und sich die angefallenen Betriebskosten unter anderem durch die hohe Inflationsrate 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 Wertberichtigungen bzw. durch Abschreibungen Rechnung getragen.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

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

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die aktualisierten Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2018 G) sowie ein Abzinsungssatz von 1,83% (Vorjahr 1,78%) 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€ 80 (Vorjahr T€ 355).

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.

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

Erstattungsansprüche von Mietern mit Gasetagenheizungen wurden geschätzt (ca. 35 Gasetagenheizungen im Bestand). Aufgrund Geringfügigkeit wurde von der Bildung einer Rückstellung abgesehen.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Ein Tilgungszuschuss der NRW.Bank in Höhe von aktuell T€ 228 (Vorjahr T€ 238) wurde passiviert. Die Laufzeit orientiert sich an der Laufzeit der Belegungsbindung von 25 Jahren. Der passive Rechnungsabgrenzungsposten wurde aus den Verbindlichkeiten herausgenommen und wird zukünftig als separate Bilanzposition dargestellt.

Abweichend zum Vorjahr wurde der Tilgungszuschuss der NRW.Bank in Höhe von T€ 228 (Vorjahr: T€ 238) unter dem Posten „Passiver Rechnungsabgrenzungsposten“ (Vorjahr: Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten) ausgewiesen. Im Übrigen bleiben die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 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	330.263,60	25.973,69	6.745,45	-	-	349.491,84	327.786,60	5.363,69	-	6.745,45	-	326.404,84	23.087,00	2.477,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	293.340.486,90	4.162.166,21	448.270,07	- 660.142,40	-	296.394.240,64	144.754.975,69	6.389.880,48	-	69.368,92	1.484,00	151.076.971,25	145.317.269,39	148.585.511,21
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.945.653,49	1.619.639,39	-	- 124.599,00	-	11.440.693,88	2.580.429,21	178.187,28	-	- 2.652,23	- 1.484,00	2.759.784,72	8.680.909,16	7.365.224,28
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	465.633,81	3.325,19	-	-	-	468.959,00	120.245,78	-	-	-	-	120.245,78	348.713,22	345.388,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89	-	-	-	-	5.752,89	-	-	-	-	-	-	5.752,89	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	1.360.912,89	67.811,45	3.017,84	-	-	1.425.706,50	1.266.975,89	31.237,19	-	- 45.810,12	-	1.344.023,20	81.683,30	93.937,00
Geschäftsausstattung	1.392.841,55	349.277,29	70.456,93	-	-	1.671.661,91	1.115.756,28	169.609,23	-	38.538,87	-	1.246.826,64	424.835,27	277.085,27
Anlagen im Bau	-	677.186,96	-	808.541,40	-	1.485.728,36	-	-	-	-	-	-	1.485.728,36	-
Bauvorbereitungskosten	86.096,79	528.300,02	-	- 23.800,00	-	590.596,81	10.630,80	502.996,99	-	-	-	513.627,79	76.969,02	75.465,99
Geleistete Anzahlungen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sachanlagen gesamt	306.597.378,32	7.407.706,51	521.744,84	-	-	313.483.339,99	149.849.013,65	7.271.911,17	-	59.445,44	-	157.061.479,38	156.421.860,61	156.748.364,67
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	23.273,70	20.000,00	9.200,24	-	-	34.073,46	-	-	-	-	-	-	34.073,46	23.273,70
Andere Finanzanlagen	12.950,00	-	-	-	-	12.950,00	-	-	-	-	-	-	12.950,00	12.950,00
Finanzanlagen insgesamt	36.223,70	20.000,00	9.200,24	-	-	47.023,46	-	-	-	-	-	-	47.023,46	36.223,70
Anlagevermögen insgesamt	306.963.865,62	7.453.680,20	537.690,53	-	-	313.879.855,29	150.176.800,25	7.277.274,86	-	66.190,89	-	157.387.884,22	156.491.971,07	156.787.065,37

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 8.245 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 79 (Vorjahr T€ 217) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

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

In den Posten der G+V sind folgende periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen/Erträge enthalten: Abbruchkosten in Höhe von T€ 989/ Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von T€ 503/ Buchgewinne aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens in Höhe von T€ 226.

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

Sonstige Rückstellungen	T€
Verwaltungskosten u.a.	175
Prozessrisiken	1.829

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	2023 T€	Vorjahr T€
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	272	376
Gesamt-betrag	272	376

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.

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 €		
94.547.917,17	5.725.545,84 (5.107.924,07)	88.822.371,33 (91.252.261,70)	22.205.348,96	66.617.022,37	94.547.917,17	GPR
1.978.627,02	140.701,84 (145.991,62)	1.837.925,18 (1.978.627,01)	597.135,94	1.240.789,24	1.978.627,02	GPR
12.131.024,52	12.131.024,52 (10.521.072,64)	-	-	-	-	-
377.078,48	377.078,48 (283.328,62)	-	-	-	-	-
780.948,30	780.948,30 (808.721,88)	-	-	-	-	-
93.416,80	44.694,60 (42.516,27)	48.722,20 (50.176,37)	48.722,20	-	-	-
109.909.012,29	19.199.993,58 (16.909.555,10)	90.709.018,71 (93.281.065,08)	22.851.207,10	67.857.811,61	96.526.544,19	-

Angabe der Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer (m/w/d) beträgt zum 31.12.2023:

Arbeitnehmer (m/w/d)	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Angestellte	24	6
Gewerbliche Arbeitnehmer	24	2
Geringfügig Beschäftigte	-	2
Gesamt	48	10

Wir stellen jedes Jahr zum 1. August einen Ausbildungsplatz zum/zur Immobilienkaufmann/-frau (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 2024 wurde bereits vergeben.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Geschäftsanteile
Anfang 2023	5.133	35.098
Zugang 2023	300	2.398
Abgang 2023	261	2.011
Ende 2023	5.172	35.485

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 77.595,16 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
Markus Ullmann, stellv. Vorsitzender
Dr. Christof Emschermann
Horst Faßbender
Dieter Forstreuter
Doris Preute
Klaus Schachner
Julia Wagner

Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und Aufsichtsrates

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

Ergebnisverwendung

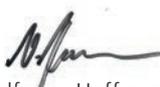
Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn mit Billigung der Rücklagenbildung von € 282.337,32 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2023 auszuschütten.

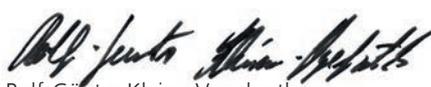
Nachtragsbericht

Besondere Vorkommnisse nach dem Bilanzstichtag, die für die Beurteilung des Jahresabschlusses von Relevanz sind, sind nicht gegeben.

Oberhausen, den 15. März 2024

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 im 10-Jahres-Überblick

2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
212.818	212.545	210.041	210.891	212.199	212.166	212.690	212.640	211.888	210.326

- Die Bevölkerungszunahme betrug 273 Einwohner. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von aktuell 2,0 Personen einem zusätzlichen Bedarf von 137 Wohnungen im Stadtgebiet.

Leistungsindikatoren

	2023	2022	2021	2020	2019
Bilanzsumme (T€)	169.951	168.537	161.987	158.976	152.677
Eigenkapitalquote (%)	29,0	29,0	29,1	28,4	27,5
Sollmieten (T€)	19.873	19.057	18.817	18.460	18.003
Jahresergebnis	1.433	1.744	2.096	3.304	2.816
Bilanzgewinn	282	275	270	263	254
Zahl der Wohnungen	4.516	4.512	4.484	4.479	4.426
Bauunterhaltung					
Neubautätigkeit (T€)	928	4.535	3.617	6.560	5.313
Instandhaltung (T€)	4.173	4.992	4.721	3.748	3.952
Modernisierung (T€)	4.946	4.509	3.209	4.604	3.846

Das Mengengerüst der Hausbewirtschaftung

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2023	4.512	27	995	483	36
Zugänge	11	3	-	26	-
Abgänge	7	1	-	-	-
31.12.2023	4.516	29	995*	509	36

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 324.103 m²

*einschl. Tiefgaragenplätze

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- ▶ Zugang von 11 Wohnungen und 12 Einstellplätzen durch den Neubau „Auf der Koppel“
- ▶ Kauf der Kindertageseinrichtungen an der Waisenhausstr. 80a und Michalidesstr. 19 in Oberhausen
- ▶ Schaffung von vier Stellplätzen an der Teutstraße und 10 Stellplätzen an der Dorstener Straße
- ▶ Umwandlung einer Wohnung in eine Gewerbeeinheit
- ▶ Abgang von fünf Wohnung durch den Verkauf des Objektes Neumühler Str. 5 in Oberhausen
- ▶ Abgang von einer Wohnung durch Wohnungszusammenlegung

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	Anteil
Oberhausen	2.682	1.251	3.933	87,1%
Essen	452	-	452	10,0%
Mülheim	41	-	41	0,9%
Bottrop	90	-	90	2,0%
Gesamt	3.265	1.251	4.516*	100,0%

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

Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen	Anzahl	Anteil
bis 1948	599	13,2%
von 1949- 1970	1.788	39,6%
von 1971- 1990	1.521	33,7%
von 1991- 2000	361	8,0%
von 2001- 2010	45	1,0%
seit 2011	202	4,5%
Gesamt	4.516	100,0%

Wohnungsbestand nach Wohnfläche	Anzahl	Anteil
bis 30 m ²	13	0,3%
31-50 m ²	791	17,5%
51-70 m ²	2.297	50,9%
71-90 m ²	1.207	26,7%
über 90 m ²	208	4,6%
Gesamt	4.516	100,0%

Wohnungsbestand nach Raumanzahl	Anzahl	Anteil
1-Raumwohnungen	323	7,2%
2-Raumwohnungen	1.769	39,2%
3-Raumwohnungen	2.077	46,0%
4-Raumwohnungen	300	6,6%
5-Raumwohnungen	36	0,8%
Mehr als 5 Räume	11	0,2%
Gesamt	4.516	100,0%

(ohne Bad und Nebenräume)

Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren	Anzahl	Anteil
bis 300€	255	5,6%
über 300€ bis 400€	1.482	32,8%
über 400€ bis 500€	1.466	32,5%
über 500€ bis 550€	564	12,5%
über 550€	749	16,6%
Gesamt	4.516	100,0%

(inkl. Betriebs- und Heizkosten)

Bestandsauslastung	2023	2022	2021	2020	2019
Leerstand am 31. Dezember	63	88	94	81	61
Leerstandsquote in %	1,4	2,0	2,1	1,8	1,4
Zahl der Wohnungswechsel	300	305	305	301	332
Fluktuationsquote in %	6,7	6,8	6,8	6,7	7,5

Mahn- und Klagewesen	2023	2022	2021	2020	2019
Fristlose Kündigungen	29	30	33	12	29
Zahl der Räumungsklagen	10	4	5	3	5
Vollstreckte Räumungsklagen*	3	2	3	5	2

* Davon eine durchgeführte Zwangsäumung aufgrund (alter) Titel aus Vorjahren

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

Gründe für Wohnungswechsel	2023	Anteil	2022	Anteil
Umzug innerhalb der GE-WO	36	12,0%	46	15,1%
Wohnung zu klein	22	7,3%	31	10,1%
Wohnung zu groß	4	1,3%	4	1,3 %
Tod des Mitglieds	59	19,7%	60	19,7%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	21	7,0%	23	7,5%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	91	30,3%	74	24,2%
Erwerb von Eigentum	8	2,7%	17	5,6%
Zahlungsverzug	4	1,3%	7	2,3%
Finanzielle Gründe	2	0,7%	2	0,7%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	7	2,3%	9	3,0%
Fehlen von Balkon/Terrasse	1	0,3%	2	0,7%
Qualität Wohnumfeld	2	0,7%	3	1,0%
Hausordnung	2	0,7%	1	0,3%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	41	13,7%	26	8,5 %
Gesamt	300	100,0%	305	100,0%

Die Analyse zeigt, dass 26,7% der Kündigungen (Vorjahr 27,2%) 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 12,0% 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 2023 betrug die Fluktuationsrate 6,7%. 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 3,8%. 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€ 132 bei 0,7%.

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 Mietenentwicklungsmöglichkeiten genutzt. Die unternehmenseigene Mietpreisfindung hängt aber auch von der Entwicklung und rechtlichen Wertung der Grundbesitzabgaben ab (zweite Miete). Die Ertragsentwicklung der kommenden Jahre hängt grundsätzlich von der Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ab.

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

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

Objekt	Ende der Bindung	Anzahl der Wohnungen
Halterner 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	2023 T€	2022 T€
Modernisierung	4.946	4.509
Instandhaltung	4.173	4.992
Gesamt	9.119	9.501
entspricht	(=31,32€/ m ²)	(=32,69€/m ²)

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

Inhaltlicher Schwerpunkt in den kommenden Jahren sind u.a. wieder Maßnahmen zur Energieeinsparung. Im Wirtschaftsplan 2024 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 8,0 Mio. € eingeplant.

Kostenrelevante Preisindizes

	2023	2022	2021	2020	2019
Verbraucherpreisindex Deutschland	116,7	110,2	103,1	100,0	99,5
Baupreisindex Wohngebäude NRW	134,9	123,1	107,5	100,0	98,9
Nettokaltemietenindex NRW	104,1	102,6	101,2	100,0	99,5
Wohnnebenkosten* Bund	109,0	104,8	102,4	100,0	99,0
Baupreisindex Instandhaltung Wohngebäude NRW	133,5	121,2	107,0	100,0	98,6
Preisindex Schönheitsreparaturen Wohnung NRW	121,3	113,7	103,9	100,0	99,3
Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft Gr. III (9.Bj.)	106,6	104,3	101,2	100,0	100,0

* Wasser, Abwasser, Müll, Straßenreinigung, Grundsteuer, Schornsteinfeger, Gartenpflege

Quelle: z.T. Destatis, IT-NRW; 2020 = 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

	Investition T€
Pankratiusviertel	16.000

Geplante Maßnahmen

	Baubeginn	Investition T€
St. Marien Rothebusch	2025	16.000

II. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Struktur des Jahresergebnisses	2023 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	4.004	2.826
Bautätigkeit	-777	-438
Sonstiges/neutrales Ergebnis	-1.794	-628
Ergebnis vor Steuern	1.428	1.760
Steuern von Einkommen und Ertrag	5	-16
Jahresüberschuss	1.433	1.744

Die Hausbewirtschaftung lieferte den größten Ergebnisbeitrag mit T€ 4.004. Aus der Neubautätigkeit resultiert ein Betrag von T€ -777.

Das sonstige/neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ -1.794 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge zusammen. Auf Abrisskosten und a.o. Abschreibungen entfallen T€ 1.492.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2023 betrug T€ 3.292 (2022 = T€ 2.640).

Nach dem Wirtschaftsplan für 2024 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 3.239 gerechnet.

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2023 T€	Anteil	2022 T€	Anteil
Sollmieten vor Erlösschmälerung	19.872	100,0%	19.057	100,0%
Abschreibungen	6.500	32,7%	6.097	32,0%
Verwaltungskosten	2.319	11,7%	2.172	11,4%
Instandhaltung	4.173	21,0%	4.992	26,2%
Kapitalkosten/Erbbauzinsen	1.624	8,2%	1.335	7,0%
Erlösschmälerungen	618	3,1%	622	3,3%

Nutzungsgebühr €/m ² /mtl. am 01.12.	2023 €	2022 €	2021 €	2020 €	2019 €
Gesamt	5,43	5,31	5,21	5,16	5,08
frei finanziert	5,84	5,61	5,47	5,42	5,33
öffentlich gefördert	4,84	4,58	4,58	4,55	4,46
Betriebskostenvorauszahlung	2,28	2,25	1,89	1,93	1,91
Heizkostenvorauszahlung	1,36	1,19	0,91	0,93	0,93

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2023 ergaben folgendes Bild:

Langfristiger Bereich	2023 T€	Vorjahr T€
Vermögenswerte	156.765	157.164
Kapitaldeckung	153.588	153.978
	-3.177	-3.186
Kurzfristiger Bereich	2023 T€	Vorjahr T€
Liquide Mittel und kurzfristige Forderungen	13.187	11.373
Kurzfristige Verpflichtungen	16.364	14.559
Liquiditätsbedarf	-3.177	-3.186

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

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	2023 T€	Vorjahr T€
Zugänge	7.432	11.093
Abgänge	462	0
Abschreibungen	7.277	6.284
Veränderung (Saldo)	-307	4.809

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	2023 T€	Vorjahr T€
1. Bilanzsumme	169.951	168.537
2. Summe der Erträge	29.369	28.367
3. Summe der Aufwendungen	27.936	26.623
4. Jahresergebnis	1.433	1.744
5. Bilanzgewinn	282	275

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 29,0% (2022 = 29,0%).

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

Kapitalflussrechnung	2023 T€	Vorjahr T€	Differenz T€
Jahresergebnis	1.433	1.743	-310
Abschreibungen Anlagevermögen	7.277	6.284	993
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	250	111	139
aktivierte Eigenleistungen	-599	-622	23
Cash-Flow	8.361	7.516	845
Veränderungen der kurzfristigen Rückstellungen	8	3	5
Buchwertabgänge im Anlagevermögen	462	0	462
Veränderung sonstiger Aktiva	82	13	69
Veränderung sonstiger Passiva	1.790	1.414	376
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	10.703	8.946	1.757
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-6.833	-10.472	3.639
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-6.833	-10.472	3.639
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.200	8.300	-5.100
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-5.069	-4.876	-193
Außerplanmäßige Tilgungen	0	-1.132	1.132
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	78	257	-179
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-275	-270	-5
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	-2.066	2.279	-4.345
Zahlungswirksame Veränderungen der Finanzmittel	1.804	1.753	51
Finanzmittelbestand am 1.1.	2.896	1.143	1.753
Finanzmittelbestand am 31.12.	4.700	2.896	1.804

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.

Aktuelle Beobachtungen zeigen, dass sich die Marktwerte von durchschnittlichen Mehrfamilienhäusern leicht negativ entwickeln und damit normalisieren, Höchstkaufpreise, die dem 20-24fachen der Jahresmiete entsprechen, gehören momentan der Vergangenheit an. Die Zinsentwicklung der letzten 2,5 Jahre hat sicherlich daran einen entscheidenden Einfluss gehabt. Wirtschaftlichen Risiken sehen wir uns nach wie

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

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

Die erheblichen Mittel, die derzeit in unserer Branche in die Hand genommen werden, um Klimapfade zu beschreiten, Roadmaps oder CO²-Bilanzen zu erstellen, werden zu einer gigantischen Fehlallokation von Ressourcen oder, anders formuliert, zu volkswirtschaftlicher Verschwendung führen. Dieser Fehlentwicklung werden wir uns aufgrund gesetzgeberischer Vorgaben nicht entziehen können. Die sehr grobe Aussage, dass Wohnungsunternehmen das anderthalbfache der Bilanzsumme, mithin bei uns rd. 255 Mio€ zusätzlich aufwenden müssen, um das Klimaparadies bis 2045 zu erreichen, verdeutlicht wie unerreichbar dieses Ziel ist. Jeder Euro für jedwede Investition muss verdient werden, bei gesetzlich gedeckelten oder durch Marktverhältnisse vorgegebene Mieten hängen die Klimarauben zu hoch. Die Klimapolitik der Bundesregierung stellt für unsere Branche das größte Risiko dar.

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 2024 weist der Wirtschaftsplan ein Ergebnis von T€ 3.239 aus. Nichtsdestotrotz wird die GE-WO auch zukünftig den erfolgreichen Weg der letzten Jahre fortsetzen. Oberhausen, den 15. März 2024

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:

Eigendruck