

Für gewöhnlich ungewöhnlich.

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



Geschäftsbericht 2020

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
- DZ Bank AG



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 2020	Seite
Geschäftsverlauf 2020	4
Bauunterhaltung / Neubautätigkeit	7
Organisation	13
Bericht über die gesetzliche Prüfung	24
Bericht des Aufsichtsrates	25
Jahresabschluss 2020	
Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Lagebericht 2020 gemäß §289 HGB	35



► *Dieses Modeaccessoire hat bedauerlicherweise noch nicht ausgedient...*

Rahmenbedingungen

Dieses Jahr war alles anders. Üblicherweise fand sich an dieser Stelle stets ein etwas langer und stark überzeichneter Rückblick über die Rückwirkungen von Weltgeschichte und großer Politik auf unsere Branche, die Wohnungswirtschaft und unsere Wohnungsgenossenschaft als Teil dieser Branche. Diesmal hatten Weltgeschichte und große Politik Mühe neben dem alles beherrschenden Virus und dessen mutierter Verwandtschaft Aufmerksamkeit zu erheischen.

Wie gerne wäre hier der Wirecard-Skandal thematisiert worden, ein gigantischer Betrug auf DAX-Niveau mit allen Zutaten eines Thrillers, die die Arbeit großer Wirtschaftsprüfungsgesellschaften und die Arbeitsweise überforderter Aufsichtsbehörden in völlig neuem Licht zeigten. Auch die Präsidentenwahlen in den USA, wo der amtierende Präsident seine Wahlniederlage nicht anerkannte und drohte, das weiße Haus nicht zu verlassen, hatte das Zeug zur Räumungsklage des Jahres gepaart mit Krawallen aufgeputschter und als Büffel verkleideter Trump-Anhänger um das und im Kapitol.

Auch die völlig unauffällig im Hintergrund abgelaufene und von China initiierte Entstehung der Freihandelszone RCEP (Regional Comprehensive Economic Part-

nership), der neben China, Japan, Südkorea, Australien und Neuseeland die zehn ASEAN-Staaten angehören, kann hier nicht ausführlich thematisiert werden. Dieser Freihandelszone gehört ein Viertel der Weltbevölkerung an und sie wickelt künftig ein Drittel des Welthandels ab. Die langfristigen Folgen für die EU sind noch gar nicht absehbar.

Doch ist in diesem Jahr weniger mehr.

Eine Pandemie globalen Ausmaßes und dennoch abstrakt, weil nicht wie bei den Pestepidemien des Mittelalters Tausende von Leichen in den Straßen liegen, hat dazu geführt, dass erhebliche Einschränkungen der Grundrechte wie Freizügigkeit und Berufsfreiheit im Rahmen des Seuchenschutzes vorgenommen wurden und anfangs auch auf breiter Front Akzeptanz fanden. Vorher unbekannte Virologen wurden bekannt wie Popstars und genossen prophetische Verehrung, ein im Grundgesetz nicht vorgesehenes Organ („die Bundeskanzlerin und die Konferenz der Ministerpräsidenten“) befindet seitdem unter Vernachlässigung des Bundestages und der Landtage im Monatsrhythmus quasi „alternativlos“ über das weitere Stochern im Nebel.

Im März erfolgte der erste Lockdown, der weite Teile des öffentlichen Lebens in Deutschland stilllegte. Die Länder verhängten Kontaktbeschränkungen; Schulen, Kindergärten und ein Großteil der Geschäfte mussten schließen. Mittlerweile gibt es Kinder, die innerhalb von 12 Monaten nur 14 Wochen Schulunterricht hatten, teils unter widrigen Bedingungen wie Wechselschicht und Maskenzwang.

Die EU-Außengrenzen und auch Binnengrenzen in der EU wurden für mehrere Wochen teilweise oder ganz geschlossen. Auch zwischen den Bundesländern wurde die Reisefreiheit eingeschränkt. Die Bundesregierung verkündete ein mehrere Milliarden umfassendes Hilfspaket für Menschen, die wirtschaftlich besonders von der Corona-Krise betroffen sind. Berühmtheit erlangte die sogenannte Novemberhilfe, die unbürokratisch schnell schon im Februar 2021 zur Auszahlung gelangte.

Besonders betroffen waren und sind noch neben der Gastronomie der Kultur- und Veranstaltungsbereich, der Außenhandel und die Reisebranche. Es formierten sich in mehreren Städten Proteste gegen die Corona-Maßnahmen. Ende April begann die schrittweise Lockerung der Einschränkungen. Im Juni folgte ein Konjunkturpaket mit einem Volumen von 130 Milliarden Euro mit dem Ziel, „Arbeitsplätze zu sichern und die Wirtschaft wieder zum Laufen zu bringen“. Wichtige Punkte der von Bundestag und Bundesrat verabschiedeten Regelungen waren etwa eine bis Ende des Jahres befristete Mehrwertsteuersenkung, ein Kinderbonus für Familien sowie eine Milliardenförderung von Elektroautos. Auch unterstützte der Bund den unter der Corona-Krise leidenden öffentlichen Personennahverkehr, den Gesundheitssektor sowie Zukunftsbranchen mit einer Milliardenförderung. Wie gut, dass Geld nicht mehr erwirtschaftet werden muss, sondern durch die EZB einfach nur gedruckt werden kann. So konnte auch die EU ein 750 Milliarden Euro schweres Konjunkturpaket dazu packen.

Wegen stark ansteigender Infektionszahlen fuhr Deutschland ab dem 3. November erneut weite Teile des öffentlichen Lebens herunter. Geschäfte, Kitas und Schulen blieben in der Regel geöffnet, doch Restaurants und Kultureinrichtungen machten dicht. Anfang Dezember kam es zu weiteren Kontaktbeschränkungen. Gegen die Entscheidungen demonstrierten tausende Menschen, oft ohne Beachtung der Corona-Regeln – zum Teil kam es zu Ausschreitungen. An sogenann-

ten Querdenker-Demos nahmen auch Rechtsextreme und Verschwörungstheoretiker teil. Am 9. November verkündete die Mainzer Firma BioNtech gemeinsam mit Pfizer einen Impfstoff mit 90 Prozent Wirksamkeit entwickelt zu haben. In den folgenden Tagen und Wochen stellten andere Firmen weitere Impfstoffe vor. Mittlerweile gibt es unterschiedliche Bewertungen der Impfstoffe und es hat sich Anfang dieses Jahres ein Chaos sowohl bei der Beschaffung von Impfstoffen als auch bei der Organisation der Massensimpfungen priorisierter Zielgruppen ergeben, so dass die Ineffizienz der Verwaltungsstrukturen und der Bürokratie in Deutschland klar und überdeutlich zutage getreten ist. Die ungebrochene Dominanz von Faxgeräten in Arztpraxen und Gesundheitsämtern zeigt, wie schnell die Digitalisierung in Deutschland voranschreitet. Der aus der Pandemie abzuleitende Lerneffekt für die Zukunft tendiert vermutlich gegen null.

Im Dezember stiegen die Infektionszahlen erneut an, so dass Bund und Länder einen sogenannten harten Lockdown beschlossen. Das öffentliche Leben wurde wieder heruntergefahren, der Einzelhandel war und ist massiv von Schließungen betroffen – abgesehen von Geschäften des täglichen Bedarfs. Über die Weihnachtsfeiertage wurden die Kontaktbeschränkungen für Familienmitglieder gelockert; davon abgesehen galt, dass sich im öffentlichen Raum maximal fünf Personen aus zwei Haushalten treffen durften. An Silvester und Neujahr galt ein bundesweites Versammlungsverbot und der Traum der Umwelthilfe wurde wahr: Ein Silvester fast ohne Feuerwerk, da dieses nicht verkauft werden durfte.

Im März 2021 zeichnet sich immer noch keine Perspektive ab, wenn man die Öffnung der Friseure einmal außen vor lässt. Dann wurde für einen Tag die Osterruhe verkündet und Tags darauf storniert.

Als Wohnungsgenossenschaft können wir nicht klagen.

Organisatorisch haben wir die Pandemie gut bewältigt, rund die Hälfte unserer Belegschaft befand sich stets im Homeoffice, weil seit März 2020 im Zweischichtsystem gearbeitet wurde. Die Preise für Homeoffice-Accessoires wie Laptops, Webcams und auch Smartphones stiegen zwar stark an, aber sie waren immerhin erhältlich, anders als zeitweilig Toilettenpapier

und Nudeln. Die Vermietung lief wie gewohnt, wenn auch ohne regelmäßige öffentliche Sprechstunde und bei zeitweilig geschlossenem Verwaltungsgebäude. Mietausfälle im Bereich der Wohnungen waren so gut wie nicht zu verzeichnen. Mit unseren gewerblichen Mietern, die zum Teil erheblich von Corona-Maßnahmen betroffen waren und immer noch sind, konnten wir zur beiderseitigen Zufriedenheit partnerschaftliche Arrangements treffen, die weit über gesetzliche Rege-

lungen hinausgingen. Die bereits genannte temporäre Mehrwertsteuersenkung brachte uns als nicht vorsteuerabzugsberechtigtem Unternehmen ein finanzielles Trostpflaster im Rahmen unserer Instandhaltung.

Wie sich die Folgen der noch nicht überstandenen Coronakrise langfristig wirtschaftlich und politisch darstellen bleibt abzuwarten.



► Die Corona-Pandemie hält die Welt weiterhin in Atem

Modernisierung und Instandhaltung

Die Schwerpunkte der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen lagen im vergangenen Jahr im Ausbau umweltfreundlicher Energie und dem zusätzlichen Anbau von Vorsatzbalkonen.

In Oberhausen konnten sich die Bewohner der Häuser Emsstr. 14-16 über neue Balkone freuen. Hier wurden die alten Betonbalkonplatten abgeschnitten und die Fassade wärmebrückenfrei beigearbeitet. Die gesamte Fassade wurde gereinigt und der Sockel und der Eingangsbereich gestrichen. In den Treppenhäusern wurden zudem die alten Fenster gegen neue Kunststofffenster getauscht. Im Zuge der Maßnahme wurden die Kellerausgangstreppen und das Kellergeländer erneuert.

Auch an den Häusern Dorstener Str. 371-385 konnte das seit vielen Jahren laufende Programm zum Anbau von Vorsatzbalkonen weiter fortgesetzt werden. Hier wurden ebenfalls die alten Betonbalkonplatten abge-

schnitten und die Fassade wärmebrückenfrei beigearbeitet. Die neuen Aluminiumbalkone verfügen über eine Brüstung aus satiniertem Glas und eine Dachplattform.

In Essen-Rüttenscheid konnte die Modernisierung der Wohnhäuser Ursulastr. 40-46 und Gummertstr. 2, 2a fertig gestellt werden. Die Mehrfamilienhäuser erhielten unter anderem neue Dächer und wurden gartenseitig gedämmt. Im Zuge der Maßnahme wurden die Fassaden farblich neu gestaltet und die Außenanlagen aufgewertet. Außerdem können sich die Wohnungsnutzer über neue, größere Aluminiumbalkone freuen. Die derzeitige Sanierung der Wohnhäuser ist Bestandteil eines umfangreichen Modernisierungspaketes. Bereits in den vergangenen Jahren investierte die GE-WO erhebliche Mittel, um die Gebäude aus den 30er Jahren den heutigen Standards anzupassen. Dabei wurden die alten Fenster gegen neue Fenster getauscht und die Haustüren erneuert. Ein weiterer Schwerpunkt der In-



► Schöne und große Balkone für die Wohnungsnutzer der Emsstr. 14-16 in Oberhausen-Osterfeld



- Die Wohnhäuser in Essen-Rüttenscheid werden im Rahmen eines seit mehreren Jahren laufenden Modernisierungspaketes umfangreich saniert

vestitionen lag auf der Erneuerung und Optimierung der Heiztechnik. Bis heute wurden dabei insgesamt rund 3,4 Millionen Euro in die Aufwertung des Wohnviertels investiert. In diesem Jahr sollen die Arbeiten an den Häusern Gummertstr. 4-18 weiter fortgesetzt werden.

Im vergangenen Jahr investierte die GE-WO weiterhin in das Großprojekt Hahnenviertel. So wurden an den Häusern Hahnenstraße 23-27 und Wehrstraße 84 unter anderem die Dächer und Dachfenster erneuert und neue Kunststofffenster 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 Hahnenstraße 2-8, Beckerstraße 55-63 sowie 84-86, Flurstraße 2 und Eichstraße 51-53 weiter fortsetzen.

Ein besonderes Augenmerk hat die GE-WO im vergangenen Jahr auf die Planung des Projektes Quentin gelegt, bei welchem flexible Nahwärmeinseln für die Wohnquartiere im Tackenberg entstehen werden. Das Projekt ist im Frühjahr dieses Jahres in die Startphase gegangen. Die GE-WO arbeitet hier eng mit der Energieversorgung Oberhausen und dem Fraunhofer Insti-

tut UMSICHT zusammen. Ziel ist es, das Wohnquartier mit Hilfe von flexiblen KWK-Wärmeinseln zukünftig mit klimaschonender und hocheffizienter Wärmeenergie zu versorgen. In diesem Zusammenhang wird die GE-WO einige Gebäude in unterschiedlichem Umfang teilsanieren. Das Projekt wird außerdem in allen Häusern der Teut- und Waghalstraße im Stadtteil Osterfeld realisiert.

Neben den genannten Schwerpunkten haben wir an vielen Wohnhäusern kleinere Maßnahmen durchgeführt. Unsere Maler haben ca. 55 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.

Mit an erster Stelle unserer Tätigkeiten stand die Modernisierung einzelner Wohnungen. 66 Wohnungen wurden nach Wohnungswechseln technisch auf den neuesten Stand gebracht. Je nach Alter und Zustand der Wohnungen wurden neben den erforderlichen Schönheitsreparaturen wertverbessende 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 6 Badmodernisierungen zum großen Teil im bewohnten Zustand durchgeführt. Weitere 13 Bäder konnten durch Überplattierung oder Beschichtung der alten Fliesen

optisch aufgewertet werden. Um auch der Nachfrage nach größeren Wohneinheiten gerecht zu werden, haben wir im Berichtsjahr zwei kleinere Wohnungen mit einer Nachbarwohnung zusammengelegt.

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.



► Flexible Nahwärmeinseln für Wohnquartiere im Tackenberg



► Fertigstellung des Neubauprojektes „In den Gärten“ in Oberhausen-Osterfeld

Neubauplanung

Das Bauvorhaben „In den Gärten“ an der Halterner/Borkener Straße konnte abgeschlossen werden. Insgesamt wurde in einer Bauzeit von knapp 2,5 Jahren und Kosten in Höhe von rund 8,4 Millionen Euro der Bau von vier Niedrigenergiehäusern mit insgesamt 43 barrierearmen Wohnungen realisiert.

Nach rund anderthalb Jahren konnte auch das Neubauprojekt an der Waghalsstraße im Frühjahr dieses Jahres fertiggestellt werden. Eine Schlüsselübergabe an die zukünftigen Mieter fand bereits statt.

Aktuell plant die Genossenschaft ein weiteres Neubauprojekt in Oberhausen-Osterfeld. Auf dem Grundstück an der Dülmener Straße/Michelstraße in Oberhausen-Osterfeld sollen in Zusammenarbeit mit der Firma Plassmeier GmbH vier Niedrigenergiehäuser mit insgesamt 39 barrierearmen Wohnungen in unterschiedlichen Größen entstehen. Der Bauantrag für das Neubauprojekt wurde zwischenzeitlich gestellt. Sobald die Baugenehmigung vorliegt kann mit den Arbeiten an dem Wohnquartier begonnen werden.



► Neubauprojekt an der Waghalsstraße: die GE-WO beschreitet mit dem Bau einer Einrichtung neue Wege



- Bei der Realisierung des Neubauprojektes „In den Gärten“ wurde viel Wert auf die Schaffung von großen Mietergärten gelegt



- Das neue Gebäude an der Waghalsstraße bietet Platz für drei rollstuhlgerechte Wohnungen, eine Tagespflege und Wohngruppen/Einzelapartments für Menschen mit seelischer Behinderung



► Visualisierung des Neubauvorhabens „Auf der Koppel“



► Das zur Bebauung vorgesehene Grundstück an der Dülmener-/Michelstraße in Oberhausen



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

Organe der Genossenschaft

Die ordentliche Vertreterversammlung der GE-WO für das Geschäftsjahr 2019 konnte 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 17. Juni 2020.

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

Hierbei wurde der Bericht des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und der Jahresabschluss genehmigt und festgestellt.

Ferner wurde die Bilanzgewinnausschüttung beschlossen, sodass der Bilanzgewinn in Höhe von 253.608,48 € als Dividende von 4% an die Mitglieder ausgeschüttet werden konnte.

Zuletzt erteilten die Vertreterinnen und Vertreter dem Vorstand und Aufsichtsrat in Einzelabstimmung Entlastung.

Vertreterversammlung

(Stand 10. März 2021)

Die Amtszeit endet mit dem Ablauf der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2020.

Wahlbezirk I	Wahlbezirk II	Wahlbezirk III ¹	Wahlbezirk III ²
Frensch, Udo	Andemahr, Herbert	Altenburg, Anita	Schachner, Stefanie
Herfurth, Volker	Brüninghoff, Egon	Bannert, Peter	Schachner, Ulrike
Janzen, Sigrid	Burgsmüller, Kerstin	Behnert, Gerd	Schlicker, Wilhelm
Lordick, Burkhard	Dürr, Dieter	Binder, Heinz	Templin, Dietmar
Lux, Heinz-Wilhelm	Hagenbach, Horst	Böhner, Marcus	Thiel, Volkmar
Nowak, Alfred	Jung, Wolfgang	Bothen, Ralf	van De Water, Hans-Josef
Pflips, Stefanie	Kamps, Nicole	Bunzel, Klaus-Jürgen	Vogel, Eckehard
Schlicker, Thomas	Kamps, Thorsten	Denne, Heinz-Werner	Vollmer-Heigl, Jeannine
	Langer, Bernd	Flader, Wilfried	Wagner, Thomas
	Laufkötter, Hildegard	Helbing, Dieter	Wilting, Hans-Georg
	Lohmar, Manfred	Heun, Uwe	Witkowski, Beate
	Peine, Andrea	Hunold, Harry	Witkowski, Frank
	Pip, Thomas	Küster, Sabine	
	Schönfelder, Hans-Jürgen	Liedtke, Kirsten	
	Schurig, Rudolf	Mellis, Siegfried	
	Weisser, Hans-Joachim	Oehlen, Jörg	
	Wellhöfer, Helmut	Olbers, Karl-Heinz	
Wahlbezirk IV	Wahlbezirk V	Wahlbezirk VI	
Bartel, Detlef	Busch, Dirk	Eickholt, Martina	
Buil, Otmar	Ekrod, Peter	Günther, Volker	
Graab, Katharina	Franke, Volker	Holl, Peter	
Gruner, Harald	Hermeßen, Manfred	Nicke, Thomas	
Herrmann, Manfred	Issel, Michaela	Putze, Kurt	
Hickmann, Dieter	Klossek, Peter	Rheinberger, Michael	
Kocks, Christa	Kohlstadt, Dirk	Rosche, Johannes	
Langer, Maleen	Stinnen, Iris	Scherkamp, Simone	
Maas, Hans	Struck, Klaus-Dieter	Schikorra, Sven	
Paucnik, Burkhard		Wagner, Silke	
Radtke, Laura			
Rahlf, Alexander			
Rahlf, Constantin			
Rahlf, Harald Dieter			
Rahlf, Tanja			
Schartenberg, Susanne			
Scholten, Paul			
Talluto, Amalia			
Thielsch, Siegfried			
Winkler, Hans			

Vertreterversammlung 2021

(Stand 10. März 2021)

Die Amtszeit beginnt nach dem Ende der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2020.

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	Nowak, Alfred
Eickholt, Martina	Behnert, Gerd	Weisser, Hans-Joachim	Nowak, Ilona
Herfurth, Volker	Böhner, Marcus	Witkowski, Andreas	Schlicker, Thomas
Kettler, Susanne	Brünnhoff, 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	Heun, Uwe	Ersatzvertreter/-innen:	Janzen, Sigrid
Rheinberger, Michael	Hunold, Harry	Heimann, Christian	Nordmann, Claudia
Rosche, Johannes	Kaltenborn, Mike	Pip, Thomas	
Rosche, Sabine	Kamps, Nicole	Schurig, Rudolf	
Vollmer-Heigl, Jeannine	Laufkötter, Hildegard	Templin, Dietmar	
Wagner, Silke	Lohmar, Manfred	Wagner, Thomas	
Weiner, Sandra	Peine, Andrea		
	Pflips, Simon		
Ersatzvertreter/-innen:	Schachner, Stefanie		
Daskalopoulos, Panagiotis	Schachner, Ulrike		
Kwiatkowski, Axel	Schönfelder, Hans-Jürgen		
Lordick, Burkhard	Schwarz, Arno		
Lux, Heinz-Wilhelm	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	Issel, Michaela	Nicke, Thomas
Gramsch, David	Scholten, Paul	Klug, Andreas	Scherkamp, Simone
Gramsch, Silke	Talluto, Amalia	Kohlstadt, Dirk	Schikorra, Sven
Herrmann, Manfred	Thielsch, Siegfried	Köster, Fiona	
Hickmann, Dieter		Meis, Christoph	Ersatzvertreter/-innen:
Kocks, Christa	Ersatzvertreter/-innen:	Monhaus, Tanja	Holl, Peter
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 Wohnungsaus-
schuss



Markus Ullmann
Rechtsanwalt

Prüfungsausschuss-
vorsitzender



Walter Wagner
Diplom-
Verwaltungswirt

Mitglied im Wohnungsaus-
schuss



► Der Aufsichtsrat der GE-WO vor dem Verwaltungsgebäude

Vorstand

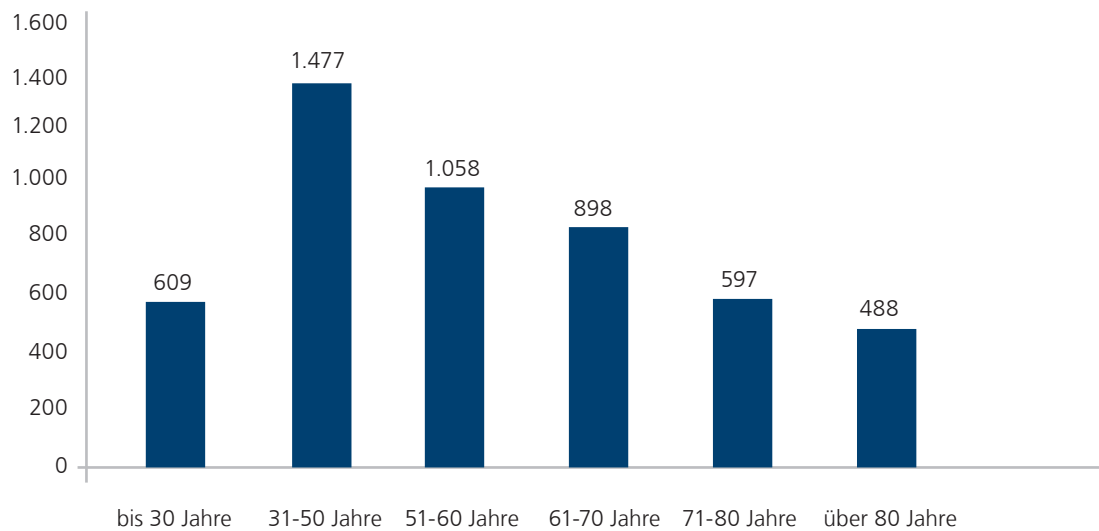


► Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth (nebenamtliches Vorstandsmitglied) und Wolfgang Hoffmann (hauptamtliches Vorstandsmitglied)

Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2020 zählten 5.127 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 5.098).

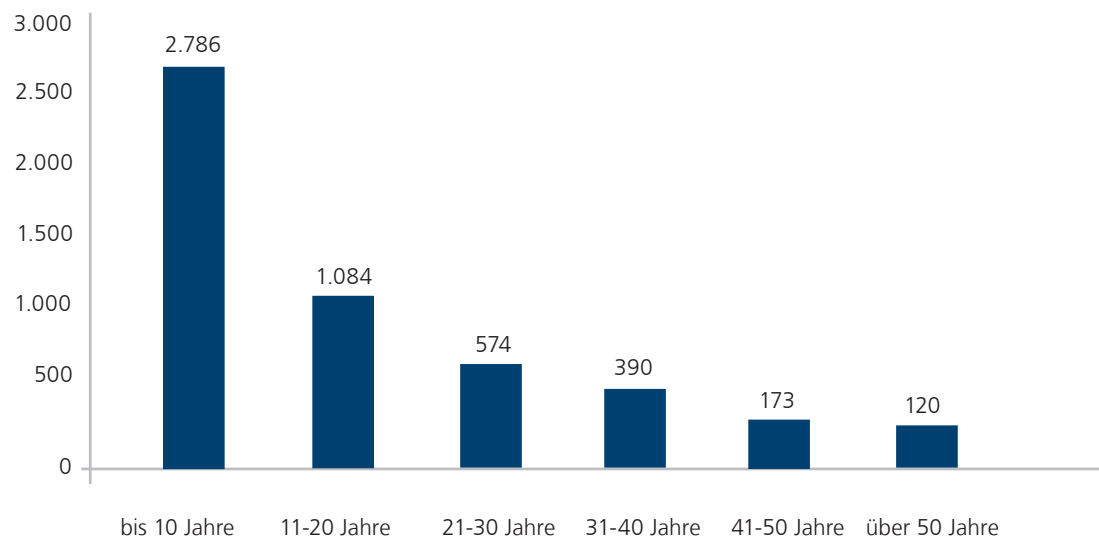
Anzahl der Altersgruppen



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





► Das Modernisierungsteam der GE-WO, von hinten links: Michael Hevendehl, Oliver Meurisch, Piotr Pawlak, Manuel Wienert, Patrick Stüdemann und Marco Schledorn

Die Corona-Pandemie und ihre Folgen haben großen Einfluss auf das vergangene Jahr genommen. Dabei wurden wir – sowohl im Berufs-, als auch im Privatleben – vor große Herausforderungen gestellt. Auch für die GE-WO gab es vieles zu organisieren und anzupassen. Angesichts der besonderen Umstände wurden unter anderem mobile Arbeitsplätze eingerichtet und persönliche Kontakte auf das notwendige Mindestmaß begrenzt, um die Gesundheit der Mitglieder, Nutzer, Interessenten, Geschäftspartner und natürlich der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zu schützen. Alle Veranstaltungen mussten abgesagt werden und Wohnungsübergaben haben auf Distanz stattgefunden. Die GE-WO hat sich bemüht, den Geschäftsbetrieb aufrecht zu erhalten und weiterhin für Sie da zu sein.

Auch die jahrelange Tradition der GE-WO, ihren 50-jährigen Mitgliedern und Wohnungsnutzern bei einem gemütlichen Kaffeetrinken für ihre Treue zu danken, musste bedauerlicherweise pausieren. Die Entwicklung des Infektionsgeschehens war dazu leider zu ungewiss und ein Infektionsrisiko zu groß. Die Genossenschaft ließ es sich trotzdem nicht nehmen die 14 Mitglieder, die der Genossenschaft vor 50 Jahren beigetreten sind und die zwei Wohnungsnutzer, die seit 50 Jahren in

einer GE-WO Wohnung wohnen, auszuzeichnen und ließ als Dank und Anerkennung eine Urkunde, eine Uhr und einen Gutschein über einen dreimonatigen kostenlosen Anschluss eines Johanniter-Hausnotrufgerätes durch die Hausmeister aushändigen.

Ebenso musste die Genossenschaft die in Zusammenarbeit mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. regelmäßig angebotenen Seniorennachmittage in der Cafeteria des Verwaltungsgebäudes absagen. 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.

Um das Wohnen in der Genossenschaft noch attraktiver zu gestalten, bieten wir seit mehreren Jahren eine Reihe von wohnbegleitenden Dienstleistungen an.

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 extremen Witterungsverhältnisse zu Beginn des Jahres haben allerdings auch den GE-WO Winterdienst vor enorme Herausforderungen gestellt. Aufgrund von Anfahrtsproblemen, lange andauernden und intensiven Schneefällen sowie starkem Frost, konnten die mit der Räumung beauftragten Unternehmen und deren Mitarbeiter nicht im gesamten Bestand wie gewohnt mit dem Winterdienst starten. Im gesamten Bundesgebiet herrschten in diesem Jahr teilweise chaotische Zustände. Daher bitten wir um Ihr Verständnis und Ihre Geduld, wenn bei der Räumung von Schnee und Eis bei solch außergewöhnlichen Witterungsverhältnissen nicht alles reibungslos verlaufen kann. An dieser Stelle möchten wir noch einmal ausdrücklich darauf hinweisen, dass Kosten nur für tatsächlich ausgeführte Räumungsdurchgänge anfallen

und nur die tatsächlich angefallenen Kosten in der Betriebskostenabrechnung abgerechnet werden.

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

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

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



► Renate Koytka und Eheleute Eymann freuen sich über die Ehrung zur 50-jährigen Mitgliedschaft

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

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

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 oder Betroffene wenden sich selbst zur Vermittlung an Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter der GE-WO.

Wir legen 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.



► Dürfen wir vorstellen: Hans-Dieter Siebert unterstützt seit diesem Jahr tatkräftig unser Modernisierungsteam



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

Personal

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

Beschäftigte am 31.12.	2020		2019	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte	24	8*	25	8*
Gewerbliche Arbeitnehmer	18	-	18	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs-, Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	2	-	3
Summe	44	10	45	11
Auszubildende	3	-	3	-
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	1	-	-	-

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

Das Jahr 2020 hat auch uns bei der täglichen Arbeitsorganisation einiges abverlangt. Nach Beginn der Pandemie im März 2020 hatten wir ein 2-Schichtenmodell eingerichtet, um die Kontakthäufigkeit unter den Mitarbeiter/-innen zu reduzieren und Arbeitsausfall aufgrund von Personalmangel zu vermeiden. Auch wurde ab diesem Zeitpunkt die Möglichkeit gegeben, im Home-Office zu arbeiten. Nachdem wir diese Regelung kurzzeitig aufheben konnten, musste der Schichtbetrieb im November 2020 mit Eintritt der zweiten Infektionswelle erneut aufgenommen werden.

Um die Anforderungen der digitalisierten Arbeitswelt zu erfüllen und die Vereinbarkeit von Familien- und Erwerbstätigkeit zu erleichtern, wurde eine Betriebsvereinbarung „Home Office“ erarbeitet, die auch nach überstandener Pandemie zum Einsatz kommen soll.

Die Bereitschaft unserer Mitarbeiter (m/w/d) zur Weiterbildung ist weiterhin hoch. Sowohl Meister- als auch Fortbildungen zum Fachwirt werden angestrebt. Im Tagesgeschäft ist die Teilnahme an Veranstaltungen zu bestimmten Fragestellungen üblich. Im Berichtsjahr wurde diese Fortbildungsform durchgängig als online-Veranstaltung angeboten und genutzt. Wegen Eintritts in die Rente hat uns eine Mitarbeiterin zum Jahresende verlassen.

Zu Einstellungen im laufenden Jahr kam es nicht. Wegen des einschlägigen Erfolges der Tätigkeit der entsprechenden Mitarbeiter wurden die Befristungen der Arbeitsverhältnisse im Modernisierungsteam vorzeitig aufgehoben und in unbefristete Anstellungen umgewandelt.

Eine Fluktuation innerhalb der Mitarbeiterschaft ist weiterhin kaum vorhanden.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter (m/w/d) betrug am 31.12.2020 50 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 15 Jahre.

Wir bieten weiterhin die Möglichkeit, eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann (m/w/d) zu absolvieren. Die praktische Tätigkeit findet bei uns im Haus statt, der Berufsschulbesuch erfolgt im Blockmodell im Europäischen Bildungszentrum EBZ in Bochum. Auch die Berufsschule war im Geschäftsjahr vor große Herausforderungen gestellt. Von Präsenz- musste coronabedingt immer wieder auf Distanzunterricht umgestellt werden. Da unsere Auszubildenden seit einigen Jahren mit Beginn der Ausbildung für den Berufsschulunterricht mit einem Laptop ausgestattet werden, war dies möglich.

Derzeit werden 3 junge Menschen ausgebildet. Der nächste Ausbildungsplatz für 2021 wurde bereits vergeben.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2020 für das Geschäftsjahr 2019

// 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 865 Häuser mit 4.426 Wohnungen, 30 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.387 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 2019 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 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.816, welcher sich im Wesentlichen aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 3.552, einem negativen Beteiligungs- und Finanzergebnis von T€ 639 und einem negativen neutralen Ergebnis von T€ 62 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis hat die Hausbewirtschaftung mit einem Überschuss in Höhe von T€ 3.728 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Fehlbetrag von T€ 176 schließt.

Am 31. Dezember 2019 waren die langfristigen Vermögenswerte durch langfristige Mittel finanziert. Es ergibt sich eine Stichtagsliquidität im kurzfristigen Bereich von T€ 434. Die Vermögenslage und die Finanzlage sind geordnet.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2020 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.950 gerechnet.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, den 29. Mai 2020

Siegel

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

Ring
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

//

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2020 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 nicht als Präsenzveranstaltung statt, sondern wurde vom 11.05.2020 bis zum 17.06.2020 auf Grundlage eines Sondergesetzes im schriftlichen Beschlussverfahren durchgeführt. Als Tag der Versammlung wurde formal der 17.06.2020 (Tag der Auszählung) festgelegt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2019 notwendigen Beschlussfassungen wurden ordnungsgemäß gefasst.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf fand im Mai/Juni 2020 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 2020 sowie der Lagebericht 2020 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2020 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2020 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Für die im Jahre 2020 unter erschwerten Bedingungen geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern recht herzlich.

Oberhausen, den 24. März 2021

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.625,00	5.311,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	143.816.059,78		130.037.044,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.813.772,98		2.897.542,98
Grundstücke ohne Bauten	2.952,03		2.952,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	16.187,00		16.337,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	334.810,20		347.291,93
Anlagen im Bau	0,00		5.790.655,25
Bauvorbereitungskosten	40.458,37		30.584,19
Geleistete Anzahlungen	331.061,60	147.361.054,85	1.538.929,05
III. Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen	45.849,39		45.449,67
Andere Finanzanlagen	12.950,00	58.799,39	12.950,00
Anlagevermögen insgesamt	147.428.479,24		140.730.800,21
Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	7.904.455,37		7.680.790,78
Andere Vorräte	22.522,93	7.926.978,30	17.293,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	142.141,17		110.905,99
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		71,00
Sonstige Vermögensgegenstände	501.377,27	643.518,44	525.919,13
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		2.977.313,25	3.610.848,78
Bilanzsumme	158.976.289,23		152.676.629,54
Kautionen		18.177,79	18.176,45

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	181.041,06		206.169,25
der verbleibenden Mitglieder	6.747.643,24		6.579.474,30
aus gekündigten Geschäftsanteilen	866,85	6.929.551,15	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 3.880,62			(2.914,69)
II. Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	3.373.821,62		3.289.737,15
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 84.084,47			(118.401,55)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	23.629.932,45	38.412.754,07	20.672.858,27
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 2.957.074,18			(2.443.544,44)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	3.304.140,80		2.815.554,47
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-3.041.158,65	262.982,15	-2.561.945,99
Eigenkapital insgesamt	45.605.287,37		42.410.847,45
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	6.456.674,00		6.507.682,00
Steuerrückstellungen	41.436,00		4.833,66
Sonstige Rückstellungen	1.902.757,53	8.400.867,53	1.525.709,58
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	87.869.825,92		78.263.817,43
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kredit- gebern	6.764.416,25		13.478.500,09
Erhaltene Anzahlungen	9.239.757,07		8.963.888,47
Verbindlichkeiten aus Vermietung	279.089,54		271.607,04
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	723.280,99		1.144.637,64
Sonstige Verbindlichkeiten	93.764,56	104.970.134,33	105.106,18
davon aus Steuern: € 36.094,37			(43.788,98)
Bilanzsumme	158.976.289,23		152.676.629,54
Kautionen	18.177,79		18.176,45

Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2020	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	26.262.351,56	25.189.975,60
Umsatzerlöse aus Lieferungen und Leistungen	21.242,47	21.205,90
Bestandsveränderungen unfertige Leistungen (Erhöhung + / Verminderung -)	223.664,59	591.932,63
Andere aktivierte Eigenleistungen	325.888,29	258.741,36
Sonstige betriebliche Erträge	346.534,71	725.226,61
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.520.695,06	11.594.452,13
Rohergebnis	15.658.986,56	15.192.629,97
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.505.202,63	2.584.283,06
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	518.929,01	3.024.131,64
davon für Altersversorgung: € 16.114,82		(333.045,25)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.404.392,46	5.019.005,00
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.245.377,02	967.545,69
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	112,50	1.106,96
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.807,16	665,32
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.639.111,80	2.956.801,30
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	41.703,50	35.435,65
Ergebnis nach Steuern	3.306.189,80	2.817.877,47
Sonstige Steuern	2.049,00	2.323,00
Jahresüberschuss	3.304.140,80	2.815.554,47
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-3.041.158,65	-2.561.945,99
Bilanzgewinn	262.982,15	253.608,48

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 2020 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 2020 sind nach Fertigstellung die Objekte „In den Gärten“ und „Waghalsstraße 14“ in das Sachanlagevermögen übernommen worden. Weiterhin wurden 12 Wohnungen inkl. Stellplätze auf der Gewerkschaftsstraße sowie das Grundstück Neumühlerstraße gekauft. 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 2020 zugewandene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von T€ 800 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Außerplanmäßige Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens sind in 2020 in Höhe von insgesamt T€ 15 vorgenommen worden. Abgeschrieben wurden Grundstückskosten aufgrund Wertminderung.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten betreffen den Neubau Pankratiusviertel und den Neubau Angerstraße.

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 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 wurde 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 2,30% (Vorjahr 2,71%) 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€ 676 (Vorjahr T€ 655).

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€ 349 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.

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	338.978,21	5.098,20	5.742,00	-	-	338.334,41	333.667,21	1.784,20	-	5.742,00	-	329.709,41	8.625,00	5.311,00
Sachanlagen														
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	257.931.594,29	5.489.810,32	-	13.523.619,54	-	276.945.024,15	127.894.550,07	5.177.788,48	-	-483,84	56.141,98	133.128.964,37	143.816.059,78	130.037.044,22
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.061.802,47	-	-	-	-	5.061.802,47	2.164.259,49	83.770,00	-	-	-	2.248.029,49	2.813.772,98	2.897.542,98
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	1.269.213,55	3.800,00	130,00	-	-	1.272.883,55	1.252.876,55	3.950,00	-	130,00	-	1.256.696,55	16.187,00	16.337,00
Geschäftsausstattung	1.230.807,17	124.618,05	12.732,53	-	-	1.342.692,69	883.515,24	137.099,78	-	12.732,53	-	1.007.882,49	334.810,20	347.291,93
Anlagen im Bau	5.846.797,23	3.782.891,13	-	- 9.629.688,36	-	-	56.141,98	-	-	-	- 56.141,98	-	-	5.790.655,25
Bauvorbereitungskosten	41.214,99	9.874,18	-	-	-	51.089,17	10.630,80	-	-	-	-	10.630,80	40.458,37	30.584,19
Geleistete Anzahlungen	1.538.929,05	2.686.063,73	-	- 3.893.931,18	-	331.061,60	-	-	-	-	-	-	331.061,60	1.538.929,05
Sachanlagen gesamt	273.049.309,45	12.097.057,41	12.862,53	-	-	285.133.504,33	132.382.219,91	5.402.608,26	-	12.378,69	-	137.772.449,48	147.361.054,85	140.667.089,54
Finanzanlagen														
Sonstige Ausleihungen	45.449,67	10.000,00	9.600,28	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45.849,39	45.449,67
Andere Finanzanlagen	12.950,00	-	-	-	-	12.950,00	4.260,78	-	-	-	-	4.260,78	12.950,00	12.950,00
Finanzanlagen insgesamt	58.399,67	10.000,00	9.600,28	-	-	12.950,00	4.260,78	-	-	-	-	4.260,78	58.799,39	58.399,67
Anlagevermögen insgesamt	273.446.687,33	12.112.155,61	28.204,81	-	-	285.484.788,74	132.720.147,90	5.404.392,46	-	18.120,69	-	138.106.419,67	147.428.479,24	140.730.800,21

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position Unfertige Leistungen beinhaltet T€ 7.904 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 512 (Vorjahr T€ 572) Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen. Als wesentliche periodenfremde Aufwendungen sind außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 15 enthalten.

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.	165
Prozessrisiken	1.738

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	2020 T€	Vorjahr T€
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	406	420
Gesamt-betrag	406	420

anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten

aus Vermietung

Verbindlichkeiten

aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

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 31.12.2020 bestehen Fertigstellungsverpflichtungen aus drei Neubauvorhaben in Höhe von T€ 6.560, die durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert werden.

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den 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 €		
87.869.825,92	4.755.464,95 (4.258.532,08)	83.114.360,97 (74.005.285,36)	18.530.409,32	64.583.951,65	87.869.825,92	GPR
6.764.416,25	501.130,58 (825.097,89)	6.263.285,67 (12.653.402,20)	2.003.202,64	4.260.083,03	6.764.416,25	GPR
9.239.757,07	9.239.757,07 (8.963.888,47)	-	-	-	-	-
279.089,54	279.089,54 (271.607,04)	-	-	-	-	-
723.280,99	723.280,99 (1.144.637,64)	-	-	-	-	-
93.764,56	41.387,04 (52.121,27)	52.377,52 (53.222,69)	52.377,52	-	-	-
104.970.134,33	15.540.110,17 (15.515.884,39)	89.430.024,16 (86.711.672,47)	20.585.989,48	68.844.034,68	94.634.242,17	-

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

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

Arbeitnehmer (m/w/d)	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Angestellte	25	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	18	-
Geringfügig Beschäftigte	-	2
Gesamt	43	10

Wir bieten weiterhin die Möglichkeit, eine Ausbildung zum Immobilienkaufmann (m/w/d) zu absolvieren.

Derzeit werden drei junge Menschen ausgebildet. Eine halbjährige Übernahmegarantie schließt sich an das Ausbildungsende an, damit der Start ins Berufsleben leichter fällt.

Der Ausbildungsplatz für 2021 wurde bereits vergeben.

Mitgliederbewegung

Mitglieder- bewegung	Mitglieder	Geschäfts- anteile
Anfang 2020	5.098	32.333
Zugang 2020	311	2.187
Abgang 2020	282	1.378
Ende 2020	5.127	33.142

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 168.168,94 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
Walter Wagner

Forderungen an Mitglieder

des Vorstandes und Aufsichtsrates

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

Ergebnisverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn mit Billigung der Rücklagenbildung von € 262.982,15 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2020 auszuschütten.

Nachtragsbericht

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

Oberhausen, den 15. März 2021

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

2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011
210.891	212.199	212.166	212.690	212.640	211.888	210.326	210.354	211.173	211.585

- Der Bevölkerungsrückgang betrug 1.308 Einwohner. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von aktuell 2,0 Personen eine Anzahl von 654 leergezogenen Wohnungen im Stadtgebiet.

Leistungsindikatoren

	2020	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme (T€)	158.976	152.677	150.781	148.656	151.148
Eigenkapitalquote (%)	28,4	27,5	26,3	24,6	22,7
Sollmieten (T€)	18.460	18.003	17.873	17.732	17.545
Jahresergebnis	3.304	2.816	3.048	2.267	4.153
Bilanzgewinn	263	254	247	232	229
Zahl der Wohnungen	4.479	4.426	4.427	4.454	4.457
Bauunterhaltung					
Neubautätigkeit (T€)	6.560	5.313	1.496	282	56
Instandhaltung (T€)	3.748	3.952	4.326	4.160	4.018
Modernisierung (T€)	4.604	3.846	2.829	2.711	3.157

Das Mengengerüst der Hausbewirtschaftung

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Boxen
01.01.2020	4.426	29	949	402	36
Zugänge	57	-	27	29	-
Abgänge	4	1	2	16	-
31.12.2020	4.479	28	974*	415	36

Die Wohn-/ Nutzfläche beträgt 316.748 m²

*einschl. Tiefgaragenplätze

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- ▶ Zugang von 43 Wohnungen, 27 Garagen und 17 Einstellplätze durch den Neubau „In den Gärten“ und 12 Wohnungen und 12 Einstellplätze durch den Kauf der Häuser Gewerkschaftsstr. 128-130
- ▶ Zugang von zwei Wohnungen durch Auflösung einer Wohnungszusammenlegung und Umwandlung einer Gewerbeeinheit in eine Wohneinheit
- ▶ Abgang von zwei Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen
- ▶ Abgang von zwei Wohnungen aufgrund des geplanten Abrisses der Häuser Vikariestr. 5-9 und Kirchstr. 3-12
- ▶ Abgang von 16 Stellplätzen im Bereich Teutoburger Straße, Westerholtstraße, Dorstener Straße durch den geplanten Garagenneubau im Jahr 2021

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	Anteil
Oberhausen	2.642	1.251	3.893	86,9%
Essen	453	-	453	10,1%
Mülheim	43	-	43	1,0%
Bottrop	90	-	90	2,0%
Gesamt	3.228	1.251	4.479*	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	1.794	40,0%
von 1971- 1990	1.522	34,0%
von 1991- 2000	361	8,1%
von 2001- 2010	45	1,0%
seit 2011	160	3,6%
Gesamt	4.479	100,0%

Wohnungsbestand nach Wohnfläche	Anzahl	Anteil
bis 30 m ²	15	0,3%
31-50 m ²	791	17,7%
51-70 m ²	2.275	50,8%
71-90 m ²	1.194	26,7%
über 90 m ²	204	4,5%
Gesamt	4.479	100,0%

Wohnungsbestand nach Raumanzahl	Anzahl	Anteil
1-Raumwohnungen	323	7,2%
2-Raumwohnungen	1.765	39,4%
3-Raumwohnungen	2.054	45,9%
4-Raumwohnungen	293	6,6%
5-Raumwohnungen	33	0,7%
Mehr als 5 Räume	11	0,2%
Gesamt	4.479	100,0%

(ohne Bad und Nebenräume)

Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren	Anzahl	Anteil
bis 300€	256	5,7%
über 300€ bis 400€	1.483	33,1%
über 400€ bis 500€	1.468	32,8%
über 500€ bis 550€	563	12,6%
über 550€	709	15,8%
Gesamt	4.479	100,0%

(inkl. Betriebs- und Heizkosten)

Bestandsauslastung	2020	2019	2018	2017	2016
Leerstand am 31. Dezember	81	61	59	76	90
Leerstandsquote in %	1,8	1,4	1,3	1,7	2,0
Zahl der Wohnungswechsel	301	332	323	324	396
Fluktuationsquote in %	6,7	7,5	7,3	7,3	8,9

Mahn- und Klagewesen	2020	2019	2018	2017	2016
Fristlose Kündigungen	12	29	35	34	57
Zahl der Räumungsklagen	3	5	6	4	7
Vollstreckte Räumungsklagen	5	2	3	8	3

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

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

Gründe für Wohnungswechsel	2020	Anteil	2019	Anteil
Umzug innerhalb der GE-WO	25	8,3%	22	6,6%
Wohnung zu klein	33	11,0%	26	7,9%
Tod des Mitglieds	37	12,3%	47	14,2%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	31	10,3%	29	8,7%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	47	15,6%	103	31,0%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	82	27,2%	73	22,0%
Wohnung zu groß	5	1,7%	4	1,2%
Eigentum	17	5,7%	6	1,8%
Zahlungsverzug	3	1,0%	7	2,1%
Finanzielle Gründe	4	1,3%	2	0,6%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	7	2,3%	11	3,3%
Fehlen von Balkon/Terrasse	3	1,0%	1	0,3%
Wohnumfeld	4	1,3%	0	0,0%
Hausordnung	3	1,0%	1	0,3%
Gesamt	301	100,0%	332	100,0%

Die Analyse zeigt, dass 22,6% der Kündigungen (Vorjahr 22,5%) 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 8,3% der Mitglieder innerhalb des Bestandes der GE-WO um. Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mitglieder die 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 2020 betrug die Fluktuationsrate 6,7%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 2,6%. Die Zahlungsmoral ist an den Rückständen erkennbar. Damit einher gehen Mahnbeseide 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€ 44 bei 0,2% und sind somit ein sehr guter Wert.

Bestandsgefährdende Risiken sind im Bereich der Vermietung für die Genossenschaft nicht zu verzeichnen. Die Vermietungssituation und das Mahn- und Klagewesen werden regelmäßig überwacht, sodass 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 betrugen die Ausgaben in diesem Bereich:

Ausgaben	2020 T€	2019 T€
Modernisierung	4.604	3.846
Instandhaltung	3.748	3.952
Gesamt	8.352	7.798
entspricht	(= 26,37€/m²)	(= 25,08€/m²)

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 2021 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 7,5 Mio. € eingeplant.

Kostenrelevante Preisindizes

	2020	2019	2018	2017	2016
Baupreisindex Wohngebäude NRW	113,6	112,4	108,6	104,4	102,1
Baupreisindex Instandhaltung Wohngebäude NRW	112,2	110,7	107,3	104,2	102,1
Preisindex Schönheitsreparaturen Wohnung NRW	107,6	106,8	104,2	102,4	100,9
Harmonisierter Verbraucherpreisindex	105,8	105,5	104,0	102,1	100,4
Preisindex Wohnungsmiete Strom/Wasser/Gas NRW	105,3	104,7	102,9	101,2	99,9
Nettokaltmietenindex NRW	106,3	105,8	103,6	102,3	100,9
Tarifvertrag für die Wohnungswirtschaft Gr. III (9.Bj.)	110,3	110,3	107,2	104,9	102,4

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€
In den Gärten	43	0	8.000
Waghalsstraße 12 - 14	3	2	4.000

Geplante Maßnahmen

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

II. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Struktur des Jahres- ergebnisses	2020 T€	Vorjahr T€
Hausbewirtschaftung	4.031	3.332
Bautätigkeit	-370	-
Sonstiges/neutrales Ergebnis	-315	-643
Ergebnis vor Steuern	3.346	2.852
Steuern von Einkommen und Ertrag	-42	36
Jahresüberschuss	3.304	2.816

Aus der Neubautätigkeit resultiert ein Betrag von T€ -370.

Das sonstige/neutrale Ergebnis beläuft sich auf T€ -315 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge insbesondere aus der Bewertung von Rückstellungen zusammen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2020 betrug T€ 3.498 (2019 = T€ 3.752).

Nach dem Wirtschaftsplan für 2021 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 2.500 gerechnet.

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2020 T€	Anteil	2019 T€	Anteil	Δ T€
Sollmieten vor Erlösschmälerung	18.460	100,0%	18.003	100,0%	457
Abschreibungen	5.198	28,2%	4.780	26,6%	418
Verwaltungskosten	2.113	11,4%	2.357	13,1%	-244
Instandhaltung	3.748	20,3%	3.952	22,0%	-204
Kapitalkosten/Erbbauszinsen	2.129	11,5%	2.365	13,1%	-236
Erlösschmälerungen	478	2,6%	447	2,5%	31

Nutzungsgebühr €/m²/mtl. am 01.12.	2020 €	2019 €	2018 €	2017 €	2016 €
Gesamt	5,16	5,08	5,05	5,00	4,92
frei finanziert	5,42	5,33	5,30	5,23	5,13
öffentlich gefördert	4,55	4,46	4,45	4,45	4,41
Betriebskostenvorauszahlung	1,93	1,91	1,69	1,66	1,65
Heizkostenvorauszahlung	0,93	0,93	0,94	0,93	0,94

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2020 ergaben folgendes Bild:

Langfristiger Bereich	2020 T€	Vorjahr T€
Vermögenswerte	147.836	141.190
Kapitaldeckung	146.168	140.177
	-1.668	-1.013
Kurzfristiger Bereich	2020 T€	Vorjahr T€
Liquide Mittel und kurzfristige Forderungen	11.141	11.487
Kurzfristige Verpflichtungen	12.809	12.500
Liquiditätsbedarf/-überschuss	-1.668	-1.013

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

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	2020 T€	Vorjahr T€
Zugänge	12.102	11.934
Abgänge	1	0
Abschreibungen	5.404	5.019
Vermehrung (Saldo)	6.697	6.915

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	2020 T€	Vorjahr T€	Veränderungen T€
1. Bilanzsumme	158.977	152.677	6.300
2. Summe der Erträge	27.181	26.788	870
3. Summe der Aufwendungen	23.877	23.972	709
4. Jahresergebnis	3.304	2.816	488
5. Bilanzgewinn	262	254	8

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 28,4% (2019 = 27,8%).

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

Kapitalflussrechnung	2020 T€	Vorjahr T€	Differenz T€
Jahresergebnis	3.304	2.816	488
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	5.404	5.019	385
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-51	488	-539
nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-324	-259	-65
Cash-Flow	8.333	8.064	269
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	378	-256	634
Gewinn aus dem Abgang von Anlagevermögen	0	0	0
Ab-/ Zunahme sonstiger Aktiva	-235	-567	332
Zu-/ Abnahme sonstiger Passiva	-80	1.242	-1.322
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.396	8.483	-87
Einzahlungen aus Anlagenabgängen	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-11.787	-11.934	147
Veränderungen der Finanzanlagen	9	10	-1
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-11.778	-11.924	146
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	17.269	11.651	5.618
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-4.835	-4.312	-523
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-9.599	-9.723	124
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	167	237	-70
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-254	-247	-7
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	2.748	-2.394	5.142
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	-633	-5.835	5.202
Finanzmittelbestand am 1.1.	3.611	9.446	-5.835
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.978	3.611	-633

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. Wirtschaftlichen Risiken sehen wir uns 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. Dabei geht es nicht nur um konkrete politische Maß-

nahmen, sondern auch schon um stimmungsauffei- zende Diskussionen mit negativer Ausstrahlungskraft.

Folgende Risiken seien hier exemplarisch genannt: Mietendeckel und Mietpreisbremse sind zwar hierzulande faktisch irrelevant, verkörpern aber einen bundespolitischen Allmachtsanspruch und sind ein investitionstechnischer Hemmschuh mit fataler Signalwirkung.

Stetig zunehmende technische Auflagen bei Neubau und Modernisierung erweisen sich als größter Kostentreiber bei Bauprojekten.

Aufkommensneutrale Reform der Grundsteuer bedeutet nicht automatisch Belastungsneutralität. Der schon absehbare, mit der Umsetzung verbundene Verwaltungsaufwand ist immens. Der regelmäßig aus der Schublade auftauchende Wegfall der Umlagefähigkeit der Grundsteuer entzöge der Genossenschaft erhebliche Mittel und hätte entsprechende Investitionskürzungen zur Folge bei gleichzeitiger Unmöglichkeit der Kompensation durch Mietanpassungen, weil diese mietrechtlich nur eingeschränkt möglich und von der Marktlage her nicht durchsetzbar sind. NRW ist bei der Umsetzung der Grundsteuerreform auffallend langsam und still.

Die geplante CO²-Besteuerung von Heizenergie wird entweder Wohnungsnutzer finanziell belasten (direkt durch Verteuerung von Heizenergie) oder auch die Genossenschaft selbst, wenn der Gesetzgeber die CO²-Steuer auf die Eigentümer abwälzt oder wenn durch die CO²-Steuer Folgeinvestitionen erzwungen werden. Auch wird hier mehr Verwaltungsaufwand erwartet.

Für die Genossenschaft sind - aufgrund der vorgenannten Ausführungen - keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, wohl aber welche, die mittel- bis langfristig Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslagen haben könnten. Die gesamtwirtschaftliche Auswirkung der Pandemie bleibt abzuwarten. Für das Geschäftsjahr 2021 weist der Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 2.500 T€ aus. Nichtsdestotrotz wird die GE-WO auch zukünftig den erfolgreichen Wege der letzten Jahre fortsetzen.

Oberhausen, den 15. März 2021

Der Vorstand


Wolfgang Hoffmann


Rolf-Günter Kleine-Vogel



GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG

Bergstraße 40-42

46117 Oberhausen

Telefon 02 08 / 89 93-0

Telefax 02 08 / 89 93-280

info@osterfelder.de

www.osterfelder.de

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

Wolfgang Hoffmann und

Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth

Umsetzung:

GE-WO Osterfelder Wohnungsgenossenschaft eG

Druck:

Eigendruck