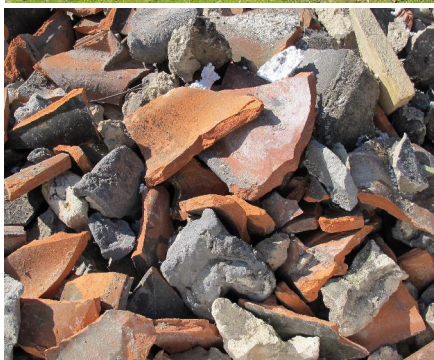




Geschäftsbericht 2014

GEWO 

Firma und Sitz

GE-WO
Gemeinnütziger Wohnungsbau 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



Die Wohnungsbaugenossenschaften in Deutschland

Unter dem Siegel der „Bauklötzchen“ haben sich in Deutschland 414 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 2014	Seite
Geschäftsverlauf 2014	5
Neubautätigkeit/Bauunterhaltung	14
Organisation	16
Bericht über die gesetzliche Prüfung	24
Bericht des Aufsichtsrates	25

Jahresabschluss 2014

Bilanz	26
Gewinn- und Verlustrechnung	28
Anhang	29
Lagebericht 2014 gemäß §289 HGB	35

Die GE-WO im 5-Jahresvergleich

	2014	2013	2012	2011	2010
Bilanzsumme (T€)	148.512	147.649	147.524	149.770	144.859
Eigenkapitalquote (%)	18,7	17,6	16,9	16,6	16,9
Sollmieten (T€)	17.418	17.170	17.026	16.508	16.113
Zahl der Wohnungen	4.596	4.601	4.618	4.595	4.505
Bauunterhaltung					
Neubautätigkeit (T€)	110	372	1.250	11.814	6.932
Instandhaltung (T€)	4.317	4.611	6.448	6.464	6.148
Modernisierung (T€)	2.684	2.822	2.486	1.004	764

Wichtige Preisindizes

	2014	2013	2012	2011	2010
Baupreisindex Neubau MFH*	109,4	107,5	105,4	102,8	100,0
Baupreisindex Instandhaltung MFH*	111,5	109,0	106,1	103,0	100,0
Baukostenindex Instandhaltung Wohnung	107,8	109,4	103,6	101,4	100,0
Verbraucherpreise Gesamtindex	106,6	105,7	104,1	102,1	100,0
Preisindex Wohnungsmiete Strom/Gas/Wasser	108,4	107,5	105,4	103,1	100,0
Nettokaltmietenindex (NRW)	106,6	103,8	102,5	101,3	100,0
Tarifvertrag für die Wohnungs- wirtschaft Gr. III	110,5	107,8	104,2	103,0	100,0

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



► Sommerimpressionen am Oberhausener CentroO.

Rahmenbedingungen

Mindestlohn - Mütterrente - Mietpreisbremse

Diese drei „M“ bezeichnen wesentliche Wahlversprechen der großen Koalition, die zügig angefangen hat die Regierungstätigkeit aufzunehmen. Üblicherweise werden Wahlversprechen, wenn nicht gleich gebrochen, so doch häufig deutlich abgeschwächt als Folge der politischen Kompromissfindung. Diese drei „M“ wurden leider sehr schnell auf den Weg gebracht und sind teilweise schon umgesetzt.

Im abgelaufenen Jahr waren außenpolitische Entwicklungen deutlich stärker im Fokus der Berichterstattungen als Innenpolitisches. Die seit Jahren abkühlenden Beziehungen zwischen EU/USA einerseits und dem autoritären Russland andererseits, das anscheinend imperialen Träumen nachhängt, mündeten in offen kriegerischen Aktionen: War die Annexion der ukrainischen Krim der Anfang, so steigerte sich dies mit dem unerklärten Krieg der Ostukraine. Der Abschuss einer niederländischen Passagiermaschine mit über 300 Toten war ein trauriger, aber sicherlich nicht der letzte Höhepunkt dieser Auseinandersetzung. Das Leiden der Zivilbevölkerung dauert derzeit an.

Auch der Mitte des Jahres abrupt ausgebrochene Gazakrieg sorgte nicht gerade für weltweite Sicherheit im nahen Osten, der zudem auch noch andere Probleme hat. Mittlerweile wetteifern islamistische Terrororgani-

sationen mit barbarischer Brutalität um mediale Aufmerksamkeit. Ob Boko Haram in Nordafrika, Al Kaida in Fernost oder IS(IS), der weite Teile Syriens und des Iraks bis zur Grenze des NATO-Partners Türkei unter seine Kontrolle gebracht hat, noch nie wurde im Namen der Religion mehr gemordet als derzeit. Wenn schon kein Krieg Elend über die Menschheit bringt, so sind es Krankheiten wie Ebola, die weite Teile Westafrikas teilweise unter Quarantäne stellten.

Trotz der kriegerischen Auseinandersetzung in den ölreichen Regionen Irak und Syrien und des Krieges zwischen dem zweitgrößten Ölexporteur der Welt Russland und der Ukraine befindet sich der Ölpreis auf dem tiefsten Stand seit fünf Jahren. Die Nutzung von Ölsanden in Kanada und das Vorantreiben der Frackingtechnologie in den USA erschlossen neuartige Förderquellen mit der Folge eines hohen Ölangebotes. Der vor allem für die USA wegfallende Importbedarf drückt auf den Weltmarkt und auf die Preise desselben. Hierzulande sorgt die Preisentwicklung für eine kleine Sonderkonjunktur. Was des Autofahrers Freude an niedrigen Spritpreisen dämpfen kann, ist die gegenläufige Wechselkursentwicklung des Euros zum Dollar. Auch wenn der Dollarpreis für Öl fällt, der Eurokurs im Verhältnis zum Dollar schwächelt, so ist dies eine gegenläufige Entwicklung mit Bremswirkung.

Der Leitzins befindet sich bei 0,05%, schrammt also quasi an der Nulllinie entlang.

Ursächlich für den schwachen Euro ist die EZB-Politik, die den Zins in der Eurozone faktisch abgeschafft hat.

Banken können Millionenkredite zum Nulltarif erhalten, um diese konjunkturfördernd an die Wirtschaft weiter zu leiten. Banken, die dies nicht tun, sondern ihr Geld bei der EZB parken wollen, müssen mittlerweile Strafzinsen zahlen. Es gibt gigantische Liquidität in den Märkten, die händeringend nach renditestarken Anlageformen sucht und nicht weiß wohin. Dies geht zu Lasten des normalen Sparerers, dessen Ersparnisse durch die Niedrigzinspolitik quasi langfristig enteignet werden. Nach wie vor stellt auch die niedrige Inflation im Euroraum ein Risiko dar. So hat sich der Preisauftrieb von 2,8% im Januar 2014 auf 0,4% im Dezember 2014 abgeschwächt. Im Extremfall könnte der Euroraum in die Deflation rutschen. Ein fallendes Preisniveau erhöht etwa den realen Wert der zu bedienenden Schulden. Die grundlegenden strukturellen Verwerfungen der Staatsschuldenkrise in den südeuropäischen Ländern

sind noch lange nicht behoben. Dies verdeutlicht auch die Entscheidung der EZB vom Jahresanfang 2015, massiv Mittel für den Erwerb von Staatsanleihen zur Verfügung zu stellen. Ganz im Gegenteil - die eigentliche Eurokrise hat durch geänderte Machtverhältnisse nach den Wahlen in Griechenland wieder an Dynamik gewonnen. Die neue griechische Regierung fühlt sich an keine Abmachung gebunden und führt die Länder der Eurogruppe, die EU-Kommission und die Troika am Nasenring vor, die den bankrotten Staat langmütig in der Eurozone halten wollen. Weitere Kredite ohne lästige Reformen sind das neue Credo der Griechen.

Im Inland beherrschte die Auseinandersetzung um das geplante Freihandelsabkommen TTIP zwischen EU und USA (Stichwort: Chlorhühner) die wirtschaftspolitische Diskussion. Gegner befürchten eine Nivellierung von Sicherheits-, Technik- und Umweltstandards auf ein niedrigeres amerikanisches Niveau. Die sogenannten neutralen Schiedsgerichte außerhalb staatlicher Sphäre sollen vermeintlich dazu führen, dass Konzerne Staaten ihren Willen aufzwingen können. Dass ein Freihandelsabkommen für beide Seiten zu Wohlfahrtsgewinn führen kann, wie es anerkannte volkswirtschaftliche Weisheit ist, wird in der erhitzten Debatte geflissentlich negiert.



► Im Jahr 2014 wurden unter anderem die Balkone und Fassaden im Bereich der Ziegelstraße in Osterfeld erneuert. Die alten Balkone wurden durch neue, größere ersetzt.

Im bundesrepublikanischen Alltag hat es viele Aufreger gegeben, die ebenso schnell gegangen wie gekommen sind. Zum dritten Mal in Folge wurde das Briefporto erhöht, diesmal auf 62 Cent. Die teureren Briefmarken kann man nun mit den neu herausgegebenen 10-Euro-Scheinen, die farblich den 50-Euro-Scheinen sehr nahe kommen, bezahlen. Man sollte auf das Wechselgeld achten. Dass Gerichtsverfahren nicht zäh und langwierig sein müssen, sondern auch mit Formel-Eins-Geschwindigkeit zum Abschluss gebracht werden können, bewies das Verfahren gegen den Inhaber eines namenhaften Rennstalls, dessen Verhandlung wegen Anstiftung zur Untreue und Bestechung gegen eine Zahlung von 75 Mio€ eingestellt wurde, ohne dass der Betroffene künftig als vorbestraft gilt.

Innenpolitisch interessant war auch die Charmeoffensive, die die Bundeswehr gestartet hat. Die Streitkräfte sollen familientauglicher werden. Kasernen zu Kitas lautet das Gebot der Stunde. Ob sich die bedingte Abwehrbereitschaft der Bundeswehr, die durch Materialermüdung und Mangelwirtschaft in vielen Bereichen gekennzeichnet ist, damit dauerhaft steigern lässt, ist eine interessante Fragestellung. Genauso wie die Frage, ob die deutsche Arbeitsstättenverordnung auch in deutschen Panzerfahrzeugen in Gefechtssituationen im Ausland gilt. Letzteres muss eindeutig mit „Ja“ beantwortet werden, da in Panzern die Grenzwerte für Schießgase so niedrig zu halten sind, dass auch hochschwangere Soldatinnen in Gefechtssituationen nicht dadurch gefährdet werden können.



► Hohes Verkehrsaufkommen in Oberhausen Neue Mitte.

Deutsche Autofahrer zahlen derzeit nicht nur weniger für das Benzin, sondern bekommen auch neuerdings weniger, aber gefährlichere Punkte. Die Reform der Flensburger Verkehrssünderkartei macht es möglich. Die größte Interessenvertretung des deutschen Autofahrers hatte zu Jahresbeginn gleich mit einem Wust von Skandalen zu kämpfen.

Neben gefälschten Rankinglisten für Autopreisverleihungen, missbräuchliche Nutzung von Rettungshubschraubern für private Zwecke und anderen fragwürdigen Deals der Funktionäre kam auch noch der Vorwurf der Steuerhinterziehung in Höhe von 500 Mio€ wegen Nichtabführung der Versicherungssteuer hinzu. Eine strafrechtliche Relevanz durch den Fiskus wurde verneint. Wie bescheiden dagegen nehmen sich die strafrechtlich relevanten 28 Mio€ vergessener Steuern aus, die einen verdienten Unternehmer, Vereinspräsidenten und ehemaligen Nationalspieler für dreieinhalb Jahre ins Gefängnis brachten!

Die oben beschriebenen politischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Einflüsse und Strömungen gestalten das Umfeld in dem sich die Wohnungswirtschaft bewegt. Spezielle Einflüsse auf unsere Branche gab es auch wieder zuhauf.

Die sogenannte Mietpreisbremse als eines der Vorzeigeprojekte der großen Koalition soll den Mietpreisanstieg vor allem in nachfragestarken Gebieten bei Wiedervermietung begrenzen.

Maximal 10% über dem Mietspiegel soll die Deckelung betragen. Sozial gedacht – schlecht gemacht. Über die möglichen Auswirkungen wurde bereits im Vorjahr an dieser Stelle berichtet.

Die Ende 2014 als Kabinettsentwurf verabschiedete Gesetzesvorlage der Mietpreisbremse hing im Bundestag fest und drohte dort zwischen den Koalitionspartnern fast unter die Räder zu kommen, wurde dann überraschend doch verabschiedet. Vorbehaltlich der Zustimmung des Bundesrates wird die Mietpreisbremse voraussichtlich am 1. Juni 2015 in Kraft treten.

Die Landesregierung NRW hat per Rechtsverordnung Gebiete festgelegt, in denen die Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen in laufenden Mietverhältnissen nur 10% statt 15% betragen darf. Es ist davon auszugehen, dass der dort genannte räumliche Anwendungsbereich auch für die Mietpreisbremse Anwendung finden wird. In analoger Anwendung dieser Verordnung entbehrt es nicht einer gewissen Komik, dass Boomregionen wie Rheine, aber auch Bottrop zu Gebieten zählen, in denen die Versorgung mit preiswertem Wohnraum als akut gefährdet angesehen wird.

Als Reaktion auf einige bundesweit bekannt gewordene Schrottimmobilien im Zusammenhang mit der Überbelegung durch Personen südosteuropäischer Herkunft (u.a. „Problemhaus in Duisburg“) gibt es in NRW als Schnellschuss seit April 2014 ein Wohnungsaufsichtsgesetz. In diesem Gesetz wird tatsächlich definiert, was eine Wohnung ausmacht und in welchem Zustand sie zu halten ist. Was wäre die Wohnungswirtschaft ohne eine solche Formulierungshilfe! Das in dem Gesetz genannte Mittel der „Unbewohnbarkeitsbescheinigung“ sollte analog zu den Energieausweisen verpflichtend bei Immobilienanzeigen und Wohnungsbesichtigungen angewendet werden; vielleicht gäbe es dann diese Probleme nicht.

Als Kostentreiber für Neubau und Bewirtschaftung zeigt sich einmal mehr das Land NRW wie auch die Stadt Oberhausen.

In NRW wurde die Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2015 von 5,0% auf 6,5% erhöht. Diese Erhöhung um anderthalb Prozentpunkte entspricht einer Steigerung von 30%!

Die Grundsteuer, eine Grundbesitzabgabe, die über die Betriebskosten auf alle Wohnungsnutzer weiterbelastet wird, steigt in allen klammen Kommunen in nie geahnte Höhen. So wurde in Oberhausen die wesentliche Einflussgröße für die Grundsteuer, der sogenannte Hebesatz zum 1. Januar 2015 erneut nach 2012 erhöht, diesmal von 520% auf 640%. Unterm Strich stellt dies unter Berücksichtigung von Einheitswert und Messbetrag eine Erhöhung um 8,5% dar.

Wohnungsunternehmen werden immer mehr zum Zwangserfüllungsgehilfen staatlicher oder fiskalischer Vorgaben, die mit einem großen Wust an Verwaltungsaufwand Kosten erzeugen, mit eingeforderten Hand-, Spann- und Frondiensten personelle Kapazitäten binden und unter dem Strich minimalen bis keinen Nutzen für die betroffenen Unternehmen bringen, wohl aber für Staat, Fiskus und Banken.

Manchmal ist die Sinnlosigkeit eines solchen Tuns offenkundig, dann nämlich, wenn zeit- und kostenintensive Projekte staatlicherseits ersatzlos eingedampft werden, wie seinerzeit das ELENA-Verfahren. War 2013 noch die Umstellung auf das SEPA-Lastschriftverfahren

eine Arbeitsbeschaffungsmaßnahme, erst mit einer unumstößlichen Deadline versehen und dann kurz vor Toresschluss, als der Misserfolg ersichtlich war, um ein halbes Jahr verschoben, so stand 2014 im Zeichen des pauschalierten Kirchensteuerabzugsverfahrens bei Kapitalerträgen (Kistam). Zigtausende von Datensätzen mussten teilweise in Handarbeit geprüft, überarbeitet, getestet und an das Bundeszentralamt für Steuern geschickt werden, wieder geprüft, wieder getestet und so weiter. Und alles, um Kirchensteuerbeträge in dreistelliger Höhe abzuführen. Hier wurde nicht mit Kanonen auf Spatzen, sondern auf Ameisen geschossen. Ein interessanter Nebeneffekt war die Glaubenskrise, in die zahlreiche Angehörige der beteiligten Religionsgemeinschaften gerieten und mit einem Austritt aus derselben bewältigten.

Die Folgen des Kistam-Verfahrens sind noch nicht ganz verdaut, so gibt es seit Jahresbeginn neues Ungemach. Die große Koalition hat als eines ihrer Lieblingsprojekte einen flächendeckenden Mindestlohn von € 8,50 eingeführt. Die Höhe des Mindestlohns ist auch für Wohnungsunternehmen nicht das eigentliche Problem, aber die 1.600 Planstellen, die beim Zoll zur Kontrolle des Mindestlohns eingerichtet werden, wollen schließlich auch beschäftigt werden.

Dafür sorgen irrwitzige Durchführungsvorschriften. So ist es erforderlich, die Arbeits- und Pausenzeiten aller Hauswarte und Heizungswarte mindestens wöchentlich zu dokumentieren (§17 Mindestlohngesetz), und dies für Einkommen, die in vielen Einzelfällen jährlich unter € 100,00 liegen. Eine Mindestlohndokumentationspflichtenverordnung (MiLoDokV) regelt die Details. Erleichterungen sind aber für uns nicht in der Mindestlohndokumentationspflichteneinschränkungsverordnung (MiLodokEV) zu finden.

Weitaus heftiger sind die aufgesattelten Haftungs- und Verwaltungsverpflichtungen. So gibt es auch eine Generalübernehmerhaftung, die sich auch nicht so ohne weiteres abbedingen lässt. Den Wohnungsunternehmen obliegt die Kontrolle, ob die Geschäftspartner ihren Mitarbeitern den Mindestlohn bezahlen, dass die Subunternehmer unserer Firmen ihren Mitarbeitern den Mindestlohn bezahlen, dass der Sub des Subunternehmers usw. und so fort. Da dies im wahren Leben nicht praktikabel handhabbar ist, hat die öffentliche Hand für sich selbst diese Klausel gecancelt. Öffentliche Unternehmen unterliegen diesen Verpflichtungen nicht. Derzeit ist die Aufregung groß, genau wie die lobbyisti-

schen Aktivitäten aller Seiten diesbezüglich. Es steht zu hoffen, dass nachgebessert wird.

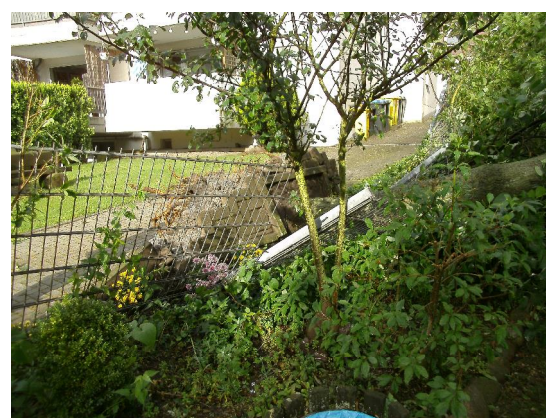
Die wahren Geschichten aus dem Leben prägen oft das Tagesgeschäft, vielfach in der Form höchstrichterlicher Rechtsprechung, die über Wohl und Wehe der Vielfalt menschlicher Daseinsformen im Zusammenhang mit der Unterbringung derselben entscheidet. Die Geschichte des rauchenden und treppenhausentlüftenden Rentners aus Düsseldorf, dem deswegen die Wohnung nach 40 Jahren Vertragsdauer gekündigt wurde, hat es nach Karlsruhe geschafft und wurde dort aber leider

nicht entschieden, sondern an die Vorinstanz zurückverwiesen. In einem anderen Fall wurde entschieden, dass Rauchen auf dem Balkon (mittlerweile auch ein häufig auftretendes Ärgernis), nur noch eingeschränkt unter Berücksichtigung der Belange anderer stattfinden kann. Noch nicht nach Karlsruhe geschafft hat es der Fall eines Mieters, dessen Uriniergewohnheiten zu Schäden der Mietsache geführt haben, die dieser Mieter aber nicht erstatten muss, da es der betroffene Vermieter versäumt hatte, auf die Empfindlichkeit des Marmorbodenbelages in der Toilette hinzuweisen. Der Fall bleibt spannend.

Einwohnerentwicklung der Stadt Oberhausen

2014	2013	2012	2011	2010	2009	2008	2007	2006	2005
210.326	210.354	211.173	211.585	212.091	213.249	215.594	216.910	218.089	218.756

- *Der stetige Bevölkerungsrückgang der vergangenen Jahre setzte sich auch im Berichtsjahr weiter fort, die steigenden Leerstandszahlen in Oberhausen stehen hiermit in unmittelbarem Zusammenhang. Der Bevölkerungsrückgang während der betrachteten Jahre betrug 8.402 Einwohner. Dies entspricht bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von aktuell 2,1 Personen einer Anzahl von 4.000 leergezogenen Wohnungen.*



- *Der Bestand der GE-WO wurde durch die Auswirkungen des Pfingststurmes nicht verschont. Am Quellenbusch in Bottrop wurden die Schäden sichtbar.*

Bestand	Wohnungen	Gewerbe und sonst. Einheiten	Garagen	Einstell- plätze	Boxen
01.01.2014	4.601	30	962	352	36
Zugänge	-	-	8	16	-
Abgänge	5	-	-	-	-
31.12.2014	4.596	30	970*	368	36

Die Wohn-/Nutzfläche beträgt 316.511m².

*einschl. Tiefgaragenplätze

Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ergaben sich durch:

- ▶ Abgang von fünf Wohnungen durch Wohnungszusammenlegungen;
- ▶ Zugang von acht Garagen im Bereich der Eichstr. 57;
- ▶ Zugang von 15 Stellplätzen im Bereich der Westerholtsiedlung und Schaffung eines neuen Stellplatzes Flöz-Matthias-Str. 16

Geografische Aufteilung	frei finanziert	öffentlich gefördert	Gesamt	in %
Oberhausen	2.667	1.302	3.969	86,3%
Essen	492	-	492	10,7%
Mülheim	45	-	45	1,0%
Bottrop	90	-	90	2,0%
Gesamt	3.294	1.302	4.596*	100%

* Davon für 1.060 Wohnungen (Vorjahr 1.179 Wohnungen) Belegungsrechte durch Bergbau und Deutsche Bahn AG. Kein Ende der Eigenschaft „öffentlich gefördert“ im Berichtsjahr.

Wohnungsbestand nach Baualtersgruppen	Anzahl	Anteil
bis 1948	644	14,0%
von 1949-1969	1.989	43,3%
von 1970-1989	1.435	31,2%
von 1990-2009	411	8,9%
seit 2010	117	2,6%
Gesamt	4.596	100,0%

Wohnungsbestand nach Wohnfläche	Anzahl	Anteil
bis 30 m ²	16	0,3%
31-50 m ²	871	19,0%
51-70 m ²	2.310	50,3%
71-90 m ²	1.200	26,1%
über 90 m ²	199	4,3%
Gesamt	4.596	100,0%

Wohnungsbestand nach Raumanzahl	Anzahl	Anteil
1-Raumwohnungen	323	7,0%
2-Raumwohnungen	1.788	38,9%
3-Raumwohnungen	2.097	45,7%
4-Raumwohnungen	345	7,5%
5-Raumwohnungen	33	0,7%
Mehr als 5 Räume	10	0,2%
Gesamt	4.596	100,0%

(ohne Bad und Nebenräume)

Wohnungsbestand nach Nutzungsgebühren	Anzahl	Anteil
bis 250 €	41	0,9%
über 250€ bis 300€	241	5,2%
über 300€ bis 350€	621	13,5%
über 350€ bis 400€	942	20,5%
über 400€ bis 450€	883	19,2%
über 450€ bis 500€	612	13,3%
über 500€ bis 550€	576	12,5%
über 550€	680	14,8%
Gesamt	4.596	100,0%

(inkl. Betriebs- und Heizkosten)

Bestandsauslastung	2014	2013	2012	2011	2010
Leerstand am 31. Dezember	85	127	115	134	123
Leerstandsquote in %	1,8	2,8	2,5	2,9	2,7
Zahl der Wohnungswechsel	361	414	364	446	407
Fluktuationsquote in %	7,8	9,0	7,9	9,7	8,9

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

Gründe für Wohnungswechsel	2014	in %	2013	in %
Umzug innerhalb der GE-WO	40	11,1%	52	12,6%
Wohnung zu klein	17	4,7%	24	5,8%
Tod des Mitglieds	41	11,4%	49	11,8%
Gesundheitliche Gründe (Alters-/Pflegeheim)	42	11,6%	42	10,2%
Sonstige Gründe (unbekannte Gründe)	91	25,2%	78	18,8%
Persönliche Gründe (Heirat, Scheidung)	74	20,5%	120	29,0%
Wohnung zu groß	10	2,8%	6	1,4%
Eigentum	11	3,0%	7	1,7%
Zahlungsverzug	12	3,3%	14	3,4%
Finanzielle Gründe	5	1,4%	8	1,9%
Berufliche Gründe/Ortswechsel	14	3,9%	8	1,9%
Fehlen von Balkon/Terrasse	0	0,0%	0	0,0%
Wohnumfeld	2	0,5%	2	0,5%
Hausordnung	2	0,6%	4	1,0%
Gesamt	361	100,0%	414	100,0%

Im Wesentlichen setzt sich die in den Vorjahren festgestellte Entwicklung weiter fort. Der Anteil der Mitglieder, die aus Altersgründen ihre Wohnungen verlassen müssen, nimmt weiter zu. So zeigt die Analyse, dass 23,0% der Kündigungen (Vorjahr 22,0%) 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 wurden 11,1% der Kündigungen durch Mitglieder veranlasst, die innerhalb des Bestandes der GE-WO umgezogen sind. Eine Fluktuation im engeren Sinne ist in diesen Fällen nicht gegeben, da die Mitglieder die GE-WO 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.

Mahn- und Klagewesen	2014	2013	2012	2011	2010
Fristlose Kündigungen	50	54	66	74	67
Zahl der Räumungsklagen	10	14	15	19	21
Davon vollstreckt	2	4	8	7	4

Wesentliche Aufwendungen in Relation zur Sollmiete	2014 T€	In % der Soll- mieten	2013 T€	In % der Soll- mieten	Verände- rungen T€
Sollmieten vor Erlösschmälerung	17.418	100,0	17.170	100,0	248
Abschreibungen	4.291	24,4	4.127	24,0	129
Verwaltungskosten	1.937	11,1	2.295	13,4	-358
Instandhaltung	4.317	24,8	4.611	26,9	-294
Kapitalkosten/Erbbauszinsen	3.137	18,3	3.355	19,5	-161
Erlösschmälerungen	556	3,2	645	3,8	-89

Durchschnittliche Sollmiete	2014 €/m²	2013 €/m²	2012 €/m²	2011 €/m²	2010 €/m²
Im Dezember	4,74	4,68	4,64	4,60	4,49

Modernisierung und Instandhaltung

Die Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes bleibt vorrangiges Ziel der GE-WO. Aufgrund der 100-jährigen Geschichte der Genossenschaft verfügt die GE-WO über unterschiedliche Bestände, die sich zwar zu einem großen Teil in relativ guten Lagen befinden, aber hinsichtlich der Ausstattungsmerkmale (z. B. Zuschnitt, fehlende Balkone, alte Bäder) nicht mehr zeitgemäß sind. Entsprechend groß ist der Modernisierungs- und Instandhaltungsbedarf. Die Ausgaben in diesem Bereich beliefen sich im Berichtsjahr auf insgesamt:

Ausgaben	2014 in T€	2013 in T€
Modernisierung	2.684	2.822
Instandhaltung	4.317	4.611
Gesamt	7.001	7.433
entspricht	(= 22,12€/m ²)	(= 23,20€/m ²)

Ziel der erheblichen Investitionen sind der Abbau von Leerständen und die Zufriedenheit unserer Mitglieder. Basis aller Investitionen ist ein 5-Jahresplan, der kontinuierlich überprüft und jährlich fortgeschrieben wird. Trotz der großen Anstrengungen in den vergangenen Jahren weist das Ergebnis weiterhin einen hohen Instandhaltungsstau auf. Einen enormen Bedarf gibt es weiterhin bei dem Anbau von Vorsatzbalkonen und bei der Modernisierung der Sanitärbereiche.

Die in 2013 begonnene energetische Sanierung der Gebäude in der Hugostraße wurde im Jahr 2014 mit den Häusern Hugostraße 23 und 25 fortgeführt. Die Sanierung umfasste im Wesentlichen die Fassaden- und Speicherbodendämmung, die Erneuerung der Fenster sowie den Balkonanbau. In diesem Zuge wurden auch die Dachrinnen und Kellerhalsgeländer erneuert und das Wohnumfeld erheblich verbessert.

Umfangreich energetisch saniert wurden auch die Häuser Lenustraße 37 und 39. Neben der Dämmung der Fassaden und des Speicherbodens wurden auch die Fenster und die Kellerhalsgeländer erneuert.



► Montage der Balkonanlage straßenseitig und Einheben der „Balkonplattform“ an der Ittenbachstr. 6 in Essen-Holsterhausen.

In der Ittenbachstraße 6 wurden vier Balkone und zwei Terrassen angebaut bzw. erstellt.

Ebenso wurden an den Häusern der Ziegelstraße 33, 33a, 35, 35a die alten Balkone durch neue, größere ersetzt und auch ein Fassaden- und Fensteraußenanstrich durchgeführt.



► *Im Zuge der energetische Sanierung der Lenastr. 37 und 39 wurden durch den neuen Fassadenanstrich farbliche Akzente gesetzt.*

Eine weitere Quartiersanierung haben wir im „Hahnenviertel“ begonnen. An den Häusern der Eichstraße 57 – 65 wurden die Fenster erneuert, ein Fassadenanstrich durchgeführt und der Einbau von zentralen Lüftungsanlagen in den Bädern vorgenommen.

Im Innenhof der Eichstraße im Bereich der ehemaligen Bunkeranlage sind acht Garagen neu erstellt worden.

In 2014 haben die GE-WO Maler 38 Treppenhäuser durchgeföhrt. In diesem Zuge wurden in den Gebäuden Gegensprechanlagen eingebaut und 17 Treppenhäuser mit PVC Bodenbelag ausgestattet.

Erstmals haben die GE-WO Maler an den Häusern Lenastr. 12 und 14 einen Fassadenanstrich durchgeführt. Die Häuser erstrahlen nun in neuem Glanz.

Im Berichtsjahr sind nicht nur Großmaßnahmen durchgeführt worden, sondern es standen auch eine Vielzahl von Einzelmaßnahmen im Vordergrund.

Die Palette reicht von Balkon- und Geländersanierungen sowie Erneuerungen von Dachentwässerungen und Heizkesseln über Speicherbodendämmungen und Garagenanstrichen.

An erster Stelle unserer Tätigkeiten stand die Modernisierung einzelner Wohnungen. 81 Wohnungen wurden nach Wohnungswechseln technisch auf den neuesten

Stand gebracht. Je nach Alter und Zustand der Wohnungen wurden Bäder- und Küchenerneuerungen vorgenommen, Grundrisse angepasst sowie Elektroinstallationen, Zimmertüren und Oberböden erneuert. Bei Wohnungen im Erdgeschoss wird geprüft, inwieweit diese seniorenbzw. behindertengerecht modernisiert werden können.

Auch der weiterhin großen Nachfrage unserer Mitglieder nach modernen Badausstattungen sind wir, soweit technisch und finanziell realisierbar, wieder nachgekommen. So wurden zusätzlich zu den 81 Bädern, die im Rahmen der Einzelmodernisierungen umgebaut wurden, weitere 35 Badmodernisierungen zum großen Teil im bewohnten Zustand durchgeführt.

Darüber hinaus haben wir auch in 2014 eine Vielzahl von Kleinreparaturen in unserem Wohnungsbestand durchgeführt.

Große Bedeutung für eine gute Wohnqualität haben die Garten- und Außenanlagen. Gestaltung und Zustand beeinflusst einerseits die Zufriedenheit der Mitglieder und andererseits vermitteln sie dem Wohnungsinteressenten einen guten ersten Eindruck der Wohnanlage. Zur Aufwertung und Verschönerung der Garten- und Außenanlagen wurden wieder zahlreiche Zugangswege ausgebessert oder neu gepflastert, Spielplätze erneuert, Müllstandplätze erweitert oder neu angelegt, Zaun- und Toranlagen erneuert, Pflanzbereiche angelegt, Bäume, Hecken und Sträucher gepflanzt, Spielgeräte und Beschilderungen ergänzt sowie Eingangsbereiche neu angelegt.

Auch in den kommenden Jahren unternimmt die GE-WO weiterhin große finanzielle Anstrengungen bei der Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes. Im Wirtschaftsplan 2015 sind für Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten rd. 6,5 Mio. Euro eingeplant. Diese Ausgaben sind notwendig, um weiterhin erfolgreich am Wohnungsmarkt bestehen zu können. Neben günstigen Nutzungsgebühren sind ein guter Zustand der Wohnhäuser und eine zeitgemäße Ausstattung der Wohnungen wesentliche Voraussetzungen für eine dauerhafte und gute Vermietbarkeit unserer Wohnungen. Alle Bau-, Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten der GE-WO stärken die regionale Wirtschaft, da überwiegend kleine und mittelständische Handwerksbetriebe aus der Region beauftragt werden. Damit leisten wir auch einen wesentlichen Beitrag für die Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen.



► Am 11. Juni 2014 fand die jährliche Vertreterversammlung im Technologiezentrum Umweltschutz in Oberhausen statt.

Organe der Genossenschaft

Die Vertreterversammlung der GE-WO besteht zurzeit aus 98 Mitgliedern. Die Vertreter werden für einen Zeitraum von fünf Jahren gewählt. Die nächste Wahl findet in diesem Jahr statt. Die Vertreterversammlung tritt einmal jährlich zusammen.

An der ordentlichen Vertreterversammlung am 11. Juni 2014 nahmen 82 von 98 stimmberechtigten Vertreterinnen und Vertretern teil. In Erledigung der Regularien wurden der Jahresabschluss zum 31.12.2013 festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet, eine Dividende von 4% beschlossen und das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung des Geschäftsjahres 2013 zur Kenntnis genommen.

Im Oktober 2014 fand eine Informationsrundfahrt für die Vertreter durch einige Wohnanlagen der Genossenschaft statt. 55 Vertreterinnen und Vertreter nutzten die Gelegenheit, sich über die aktuellen Bauvorhaben und Modernisierungsprojekte der GE-WO zu informieren.

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



► Vertreterrundfahrt im Oktober 2014 durch einige Wohnanlagen der Genossenschaft.

Vertreterversammlung

(Stand 11. Februar 2015)

Wahlbezirk I	Wahlbezirk II	Wahlbezirk III ¹
Bison, Hermann	Bannert, Peter	Altenburg, Anita
Clos, Kurt	Brüninghoff, Egon	Behnert, Gerd
Franke, Rudolf	Dürr, Dieter	Berg, Gregor
Herfurth, Volker	Hagenbach, Horst	Brunsbach, Hans
Herzog, Christian	Jung, Wolfgang	Bunzel, Klaus-Jürgen
Jansen, Helmut	Kamps, Thorsten	Denne, Werner
Jesner, Edgar	Kausen, Gerd	Eickholt, Martina
Kleine-Breil, Andreas	Korzeniewski, Edwin	Flader, Wilfried
Koch, Karl-Heinz	Laufkötter, Hildegard	Grabowski, Dieter
Lehmann, Wilhelm	Lohmar, Manfred	Hildebrandt, Manfred
Lordick, Burkhard	Roy, Joachim	Heun, Uwe
Lux, Heinz-Wilhelm	Schönfelder, Hans-Jürgen	Kemper, Ingeborg
Schlicker, Thomas	Schurig, Rudolf	Kuhlmann, Hermann
Schuhmacher, Reinhard	Wellhöfer, Helmut	Liedtke, Walter
Werner, Dirk		Linnhoff, Bernd
		Masuch, Manfred

Wahlbezirk III ²	Wahlbezirk IV	Wahlbezirk V
Mellis, Siegfried	Albertz, Wilhelm	Busch, Dirk
Meyer, Angelika	Bartel, Detlef	Busch, Wolfgang
Nicke, Thomas	Buil, Otmar	Große, Marc
Nordmann, Thomas	Graab, Katharina	Hagemeier, Winfried
Olbers, Karl-Heinz	Herbers, Ernst-Dieter	Hermeßen, Manfred
Preute, Doris	Herrmann, Manfred	Kohlstadt, Dirk
Putze, Kurt	Hickmann, Dieter	Kohlstadt, Wolfgang
Quoos, Harry	Kocks, Christa	Peine, Andrea
Rheinberger, Michael	Maas, Hans	Reich, Detlef
Rosche, Johannes	Rahlf, Alexander	Reimann-Feemer, Frank
Schachner, Ulrike	Rahlf, Harald	Scharf, Werner
Schlicker, Wilhelm	Rahlf, Tanja	
Schranz, Friedhelm	Schartenberg, Susanne	
Striefler, Kerstin	Scholten, Paul	
Talluto, Salvatore	Schramm, Claudia	
Thiel, Volkmar	Segerath, Karl	
Vogel, Eckhard	Talluto, Amalia	
Wagner, Silke	Thielsch, Siegfried	
Witkowski, Andreas	Wäckers, Walter	
Witkowski, Beate	Winkler, Hans	
Witkowski, Frank		
Wolter, Wolfgang		

Aufsichtsrat



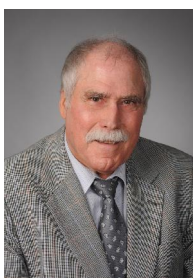
Wilhelm Bauer
Elektroausbilder

Vorsitzender



Michael Kettler
Sicherheitsfachkraft

Wohnungsausschussvorsitzender
und Mitglied im Prüfungs- und
Bauausschuss



Horst Faßbender
Beamter

Stellvertr. Vorsitzender,
Mitglied im Prüfungs- und
Bauausschuss,
1. Schriftführer



Rolf-Günter Kleine-Vogel
Elektrosteiger

Prüfungsausschussvorsitzender
und Mitglied im Wohnungs-
und Bauausschuss



Dr. Christof Emschermann
Facharzt für innere
Medizin

Mitglied im Prüfungs- und
Wohnungsausschuss, 2.
Schriftführer



Markus Ullmann
Rechtsanwalt

Mitglied im Wohnungs- und
Prüfungsausschuss



Dieter Forstreuter
Technischer Angestellter

Mitglied im Wohnungs- und
Prüfungsausschuss



Walter Wagner
Diplom-
Verwaltungswirt

Bauausschussvorsitzender
und Mitglied im
Wohnungsausschuss



Klaus Schachner
Kaufmännischer
Angestellter

Mitglied im Prüfungs- und
Wohnungsausschuss

Der Aufsichtsrat und der Vorstand tagten im Geschäfts-
jahr 2014 in fünf gemeinsamen Sitzungen.

Außerdem tagten der Prüfungs- und der Wohnungs-
ausschuss regelmäßig.

Die Vorstände der Genossenschaft blicken auf eine
erfolgreiche Zusammenarbeit im vergangenen Ge-
schäftsjahr zurück.

Vorstand



Wolfgang Hoffmann
Hauptamtliches
Vorstandsmitglied



Wolfgang Schumacher
Nebenamtliches
Vorstandsmitglied



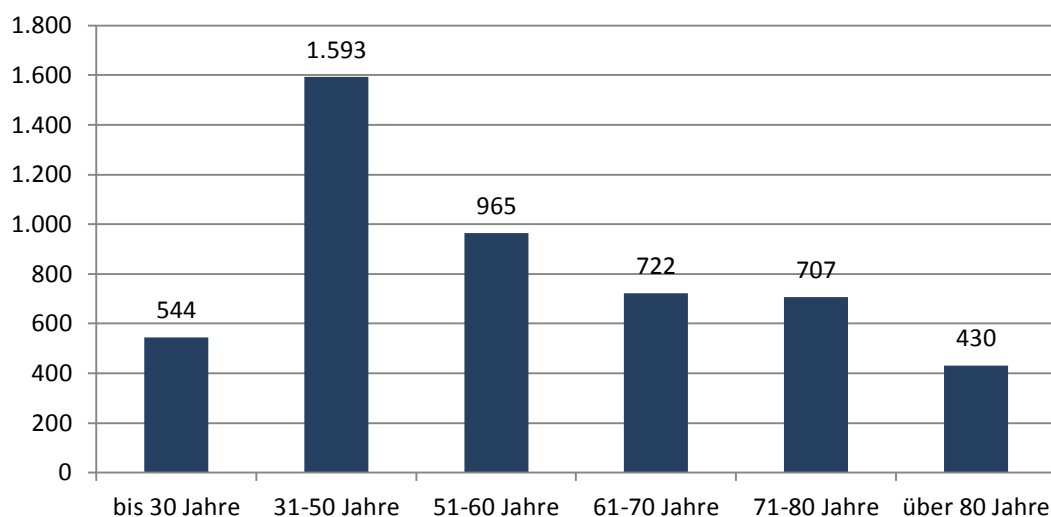
- Übergabe eines Schecks im Wert von 500€ als Spende für die Opfer des Grubenunglücks im türkischen Soma.

Mitglieder

Mit Ablauf des Jahres 2014 zählten 4.961 Mitglieder zur GE-WO (Vorjahr 4.973).



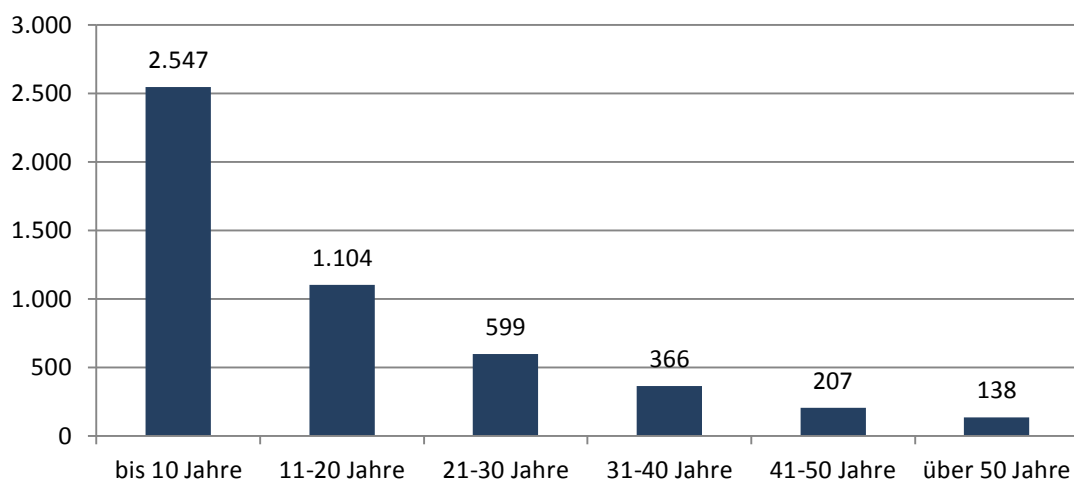
Anzahl der Altersgruppen



Zugehörigkeitsdauer der Mitglieder

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

Die Zugehörigkeitsdauer im Einzelnen:





► Wolfgang Hoffmann und Wolfgang Schumacher zeichneten 34 Mitglieder für 50-jährige „GE-WO-Treue“ aus.

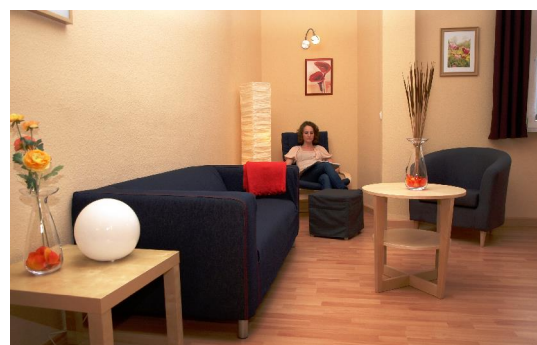
Um das Wohnen in der Genossenschaft noch attraktiver zu gestalten, bietet die GE-WO seit mehreren Jahren eine Reihe von wohnbegleitenden Dienstleistungen an, die von den Mitgliedern gerne in Anspruch genommen werden und künftig noch weiter ausgebaut werden sollen.

Insbesondere der im Jahre 2011 eingeführte Winterdienst wird von den Mitgliedern sehr geschätzt und entlastet sowohl ältere als auch jüngere berufstätige Mitglieder in der kalten Jahreszeit enorm. Externe Vertragsfirmen übernehmen die Durchführung des Winterdienstes nach den Vorschriften der örtlichen Räum- und Streusatzung und haften für die pünktliche und ordnungsgemäße Durchführung des Winterdienstes. Die Mitglieder müssen sich um nichts mehr kümmern. Die Kosten werden jährlich in den Betriebskosten abgerechnet.

Zusätzlich hat sich die GE-WO im Geschäftsjahr dazu entschieden, die Rundfunk-, Fernseh- und Multimediaversorgung aller Wohnanlagen in Oberhausen, Mülheim und Bottrop an zwei neue Partner zu vergeben. Im Zuge der Umstellung werden alle Wohnanlagen mit neuen modernen Gemeinschafts-Satelliten-Anlagen ausgestattet. Die Mitglieder profitieren durch die Umstellung nicht nur von einer größeren Auswahl an deutschen Rundfunk- und Fernsehprogrammen, sondern auch das Buchen von kostenpflichtigen Auslandsprogramm Paketen entfällt zukünftig. Die monatlichen

Kosten werden weiterhin im Rahmen der jährlichen Betriebskostenabrechnung umgelegt.

Als weiteren Service stellt die Genossenschaft den Mitgliedern Gästewohnungen zur Verfügung. Die Gästewohnungen sind modern eingerichtet und bieten je nach Größe Platz für ein bis fünf Personen. Sie werden von den Mitgliedern gut angenommen und verzeichnen eine hohe Auslastung. In Kooperation mit der Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V stehen unseren Mitgliedern außerdem noch Gästewohnungen in vielen Regionen Deutschlands zu günstigeren Preisen zur Verfügung. Die Angebote der rund 63 Mitgliedsunternehmen stehen auf der Seite www.wohnungsbaugenossenschaften.de zur Verfügung.



► Unsere 4 Gästewohnungen sind modern eingerichtet und bieten je nach Größe Platz für bis zu 5 Personen.



► Seniorennachmittag zum Thema Bestattungsvorsorge im Servicegebäude der GE-WO.

Ein besonderes Augenmerk richtet die Genossenschaft auf die Betreuung der älteren Mitglieder. In Zusammenarbeit mit der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V. und dem ambulanten Alten- und Krankenpfordienst Lipski & Schmidt werden den Mitgliedern kostenlose individuelle Beratungsgespräche angeboten, mit denen die GE-WO dem Wunsch der älteren Mitglieder nachkommt, so lange wie möglich in der eigenen Wohnung und in der vertrauten Umgebung zu bleiben. Insbesondere das Hausnotrufsystem der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V., welches die Mitglieder der GE-WO zu günstigeren Konditionen erhalten, trifft auf positive Resonanz. Fester Bestandteil der Betreuung sind auch die von der GE-WO regelmäßig angebotenen Senioren-Nachmittage. Geladene Experten informieren zu unterschiedlichen Themen aus den Bereichen, die dazu beitragen sollen, den Senioren den Wohnalltag leichter zu machen.

Der hohe Anteil von älteren Mitgliedern, die über viele Jahre die Genossenschaft begleiten, ist ein Zeichen der großen Zufriedenheit und ein Beleg für das gute Verhältnis zwischen den Mitgliedern und der GE-WO. Als Dank und Anerkennung für die langjährige Genossenschaftstreue ehrten Vorstand und Aufsichtsrat am 22. Januar 2015 im Rahmen einer Feierstunde 19 Mitglieder, die der GE-WO vor 50 Jahren beigetreten sind und 15 Wohnungsnutzer, die auf eine 50-jährige Nutzungsdauer in einer GE-WO Wohnung zurückblicken. Zur Erinnerung an diesen Tag erhielten die Jubilare eine Urkunde, eine Uhr und einen Gutschein über einen sechsmonatigen kostenlosen Anschluss des Hausnotrufsystems der Johanniter-Unfall-Hilfe e.V.

„Wir legen großen Wert auf eine gute Kommunikation mit unseren Mitgliedern“

Die aktive Betreuung der Mitglieder hat für die GE-WO weiterhin Priorität. Im vergangenen Jahr wurden wieder zahlreiche Mitglieder im direkten Gespräch mit unseren Mitarbeitern informiert und individuell beraten. Bei diversen Hausbesuchen wurden Problemstellungen diskutiert oder Nachbarschaftsstreitigkeiten geschlichtet. Auch Geburtstage und Jubiläen sind Anlässe, um vor allem mit den älteren Mitgliedern in Kontakt zu treten und Hilfe anzubieten.

Über aktuelle Entwicklungen und Planungen berichten wir in unserer zweimal pro Jahr erscheinenden Mitgliederzeitschrift „GE-WO Info“. Mit einer ausgewogenen Mischung aus Berichten über alle wichtigen Ereignisse, Informationen über die GE-WO, Veranstaltungstermine und Tipps zum Wohnen, erhalten die Mitglieder einen Einblick in die Arbeit der Genossenschaft. Die Veröffentlichungen sind jederzeit auch auf der Webseite www.ge-wo.de abrufbar.

Auch im vergangenen Jahr nutzte die GE-WO die Möglichkeit, ihr Angebot auf lokalen Veranstaltungen einem breiten Publikum vorzustellen und auf diesem Wege neue Mitglieder zu gewinnen. Wir präsentierten uns auf dem Osterfelder Stadtfest mit unserem Informationsstand und nahmen an der Osterfelder Oldtimershow teil. Zahlreiche Wohnungsinteressenten nutzten diese Veranstaltungen, um sich über die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens zu informieren.

Personal

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

Beschäftigte	2014		2013	
	Vollzeit	Teilzeit	Vollzeit	Teilzeit
Vorstand	2	-	2	-
Angestellte	27	7*	26	8
Gewerbliche Arbeitnehmer	7	-	5	-
Geringfügig Beschäftigte (Wohnungs-, Reinigungs- Aufzugs- und Waschhauswarte)	-	32	-	33
Summe	36	39	33	41
Auszubildende	3	-	4	-
Ruhende Arbeitsverhältnisse (Elternzeit, Altersteilzeit)	5	-	7	-

*die 7 Teilzeitkräfte entsprechen 4,2 (Vorjahr 4,4) Vollzeitkräften.

Das Berichtsjahr 2014 war geprägt von einer Fortsetzung der kontinuierlichen Personalentwicklung der vergangenen Jahre.

Das Altersteilzeitprogramm hat dazu geführt, dass sich mittlerweile alle betroffenen Mitarbeiter (m/w) in der Freistellungsphase befinden. Der Übergang in die Rentenphase wird zum 01.01.2017 vollzogen und das Programm damit beendet sein.

Um weiterhin täglich für unsere Wohnungsnutzer und Mitglieder auf hohem Niveau Service und Betreuung zu bieten, bilden unsere Mitarbeiter/-innen sich ständig weiter.



Wir fördern dies individuell und freuen uns über den Willen und das Engagement, das unser Personal hierbei unter Beweis stellt.

Im Ausbildungsbereich bieten wir pro Ausbildungsjahr je einem jungen Schulabgänger (m/w) die Möglichkeit, in unserer Genossenschaft den Beruf der Immobilienkauffrau/ des Immobilienkaufmanns zu erlernen. Die guten Ergebnisse unserer Auszubildenden in den vergangenen Jahren bestätigen uns, dass wir als Ausbildungsbetrieb gute Arbeit leisten.

Der theoretische Teil wird im EBZ („Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“) absolviert. Dort können Fachkräfte auch nach erfolgreich absolvierter Ausbildung verschiedene Fortbildungen anstreben, um sich im Beruf zu positionieren.

Das Durchschnittsalter der Mitarbeiter betrug im Jahr 2014 46 Jahre, die durchschnittliche Beschäftigungsdauer 14 Jahre.

► Die Auszubildenden der GE-WO, von links: Fiona Köster, Fabienne Hautkappe und Melanie Ermikeil.

Bericht über die gesetzliche Prüfung

Auszug aus dem Prüfungsbericht 2014 für das Geschäftsjahr 2013

G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

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

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 890 Häuser mit 4.601 Wohnungen, 31 gewerbliche und sonstige Einrichtungen sowie 1.303 Garagen/Einstellplätze bewirtschaftet. Der Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft. Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 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 entspricht § 289 HGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht 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 2013 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.094, welcher sich aus einem positiven Betriebsergebnis von T€ 1.714, einem negativen Beteiligungsergebnis von T€ 364 und einem negativen neutralen Ergebnis von T€ 256 ermittelt. Zu dem Betriebsergebnis haben der Überschuss der Hausbewirtschaftung mit T€ 1.879 und der Fehlbetrag der Bautätigkeit mit T€ 190 beigetragen, während der sonstige Bereich mit einem Überschuss von T€ 25 schließt.

Am 31. Dezember 2013 waren die langfristigen Vermögenswerte bis auf T€ 5.581 durch langfristige Mittel finanziert. Dies entspricht im kurzfristigen Bereich dem Netto-Geldbedarf. Die Vermögenslage ist geordnet, die Zahlungsfähigkeit unter Berücksichtigung der eingeräumten Kreditlinien und der geplanten Umfinanzierungen gegeben. Nach dem Wirtschaftsplan für 2014 wird mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.460 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 nachgekommen.

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Düsseldorf, den 7. Juli 2014

Siegel

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

Engbert
Wirtschaftsprüfer

Sonnhoff
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat auch im Berichtsjahr 2014 die ihm übertragenen Aufgaben nach Gesetz und Satzung pflichtgemäß wahrgenommen, die Tätigkeit des Vorstandes überwacht und sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Berichtsjahr regelmäßig zusammen Sitzungen abgehalten. Der Aufsichtsrat ist durch den Vorstand umfassend und zeitnah in schriftlicher und mündlicher Form ausführlich über die wesentlichen Geschäftsvorfälle, über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage des Unternehmens informiert worden.

Die erforderlichen Beschlüsse wurden nach eingehender Erörterung und Beratung gefasst. Dazu wurde von den jeweiligen Ausschüssen des Aufsichtsrates wichtige Vorarbeit durch Beschlussvorlagen geleistet.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand am 11.06.2014 im TZU statt. Die im Zusammenhang mit der Rechnungslegung für 2013 notwendigen Tagesordnungspunkte wurden ordnungsgemäß abgewickelt. Für das verstorbene Aufsichtsratsmitglied Helmut Laufkötter wurde Klaus Schachner für die verbliebene Amtszeit von vier Jahren neu in den Aufsichtsrat gewählt. Turnusmäßig wurden Wilhelm Bauer, Dieter Forstreuter und Rolf Kleine-Vogeloth für weitere sechs Jahre im Amt bestätigt.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2013 durch den Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e. V. in Düsseldorf fand

im Mai/Juni 2014 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 2014 sowie der Lagebericht 2014 wurden vom Aufsichtsrat geprüft und für richtig befunden.

Dem Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns 2014 schließt sich der Aufsichtsrat einstimmig an. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den Jahresabschluss 2014 festzustellen und den Vorstand zu entlasten.

Für die im Jahre 2014 geleistete Arbeit dankt der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern recht herzlich.

Oberhausen, den 25.02.2015

Der Aufsichtsrat



Wilhelm Bauer
Vorsitzender

Aktiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		118.417,00	115.626,00
II. Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	135.658.387,21		134.497.611,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.201.570,98		3.313.988,98
Grundstücke ohne Bauten	16.449,88		16.449,88
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89		5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	195.378,00		82.510,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	159.974,01		110.969,00
Anlagen im Bau	0,00		5.108,28
Bauvorbereitungskosten	260.416,18	139.497.929,15	235.962,86
III. Finanzanlagen			
Beteiligungen	0,00		7.800,00
Sonstige Ausleihungen	46.739,44		65.944,11
Andere Finanzanlagen	8.690,09	55.429,53	890,09
Anlagevermögen insgesamt	139.671.775,68		138.458.613,62
Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	6.494.418,48		7.026.798,42
Andere Vorräte	1.307,60	6.495.726,08	2.226,98
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	124.996,48		166.440,19
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00		8.654,27
Sonstige Vermögensgegenstände	719.768,50	844.764,98	678.825,41
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.480.199,12	1.281.567,13
IV. Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten		19.948,00	25.392,00
Bilanzsumme	148.512.413,86		147.648.518,02

Passiva	Geschäftsjahr €		Vorjahr €
Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	339.218,40		260.916,92
der verbleibenden Mitglieder	5.726.763,73		5.512.034,79
aus gekündigten Geschäftsanteilen	24.805,00	6.090.787,13	4.100,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Ge- schäftsanteile: € 8.679,21			(9.840,94)
II. Ergebnismrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.863.381,87		2.750.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 113.381,87			(340.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	11.409.000,00		11.409.000,00
davon im Geschäftsjahr entnommen: € 0,00			(0,00)
Andere Ergebnismrücklagen	7.733.942,04		6.352.972,02
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 0,00			(0,00)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 1.380.970,02		22.006.323,91	(543.712,83)
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.714.554,52		1.093.857,33
Entnahme aus Ergebnismrücklagen			0,00
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.494.351,89	220.202,63	-883.712,83
Eigenkapital insgesamt	28.317.313,67		26.499.168,23
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.949.953,00		4.872.430,00
Sonstige Rückstellungen	1.275.184,10	6.225.137,10	974.252,90
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	81.082.377,44		79.478.992,51
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditge- bern	23.944.268,48		26.719.943,61
Erhaltene Anzahlungen	8.229.123,48		8.309.482,46
Verbindlichkeiten aus Vermietung	211.589,50		199.039,63
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistun- gen	412.573,65		522.315,38
Sonstige Verbindlichkeiten	90.030,54	113.969.963,09	72.893,30
davon aus Steuern: € 31.024,53			(680,55)
Bilanzsumme	148.512.413,86		147.648.518,02

Zeitraum: 1. Januar bis 31. Dezember 2014	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse		
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	24.902.259,83	24.028.625,35
Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-532.379,94	466.015,65
Andere aktivierte Eigenleistungen	143.948,91	0,00
Sonstige betriebliche Erträge	773.879,86	499.514,50
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.868.383,85	11.734.335,90
Rohergebnis	14.419.324,81	13.259.819,60
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	2.084.175,87	1.974.505,23
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge	498.461,16	2.582.637,03
davon für Altersversorgung: € 43.662,88		(180.554,34)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.443.576,68	4.297.843,33
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.506.037,13	936.333,75
Erträge aus Beteiligungen	0,00	435,50
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.512,62	1.072,99
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.817,65	6.864,66
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.466.064,68	3.612.253,16
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	2.429.339,56	1.813.449,37
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	19,50	-46,48
Sonstige Steuern	714.765,54	719.638,52
Jahresüberschuss	1.714.554,52	1.093.857,33
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-1.494.351,89	-883.712,83
Bilanzgewinn	220.202,63	210.144,50

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) 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 2014 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 qualitätssteigerndem Charakter wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert.

Im Jahr 2014 wurden Erbbaurechtsgrundstücke mit einer Fläche von 116 Tm² zum Wert von 2.384 T€ erworben und in voller Höhe aktiviert.

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.

Nach umfassender Modernisierung wurden bei einigen Objekten im angemessenen Rahmen die Nutzungsdauern auf 60 Jahre festgelegt. Das Wohn- und Servicegebäude wird für Wohnungen über 60 Jahre, für Service-/Gewerbebereich über 50 Jahre, für Außenanlagen über 15 Jahre sowie technische Anlagen über 10 Jahre abgeschrieben. Die Garagen werden mit 5 Prozent abgeschrieben.

Geschäftsausstattung sowie immaterielle Vermögensgegenstände werden gemäß AfA-Nutzungstabelle abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit einem Wert von € 150 bis € 1.000 wurden bis 2009 in einem Sammelposten aktiviert und werden über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben. In 2014 zugewandene geringwertige Wirtschaftsgüter bis zu einem Wert von € 410 wurden in voller Höhe abgeschrieben.

Bauvorbereitungskosten

Die Bauvorbereitungskosten betreffen im Wesentlichen den Neubau von 40 Wohnungen im Halterner Viertel, III. Bauabschnitt.

Finanzanlagen

Die Bewertung der Beteiligungen und Mitgliedschaften erfolgte zu Anschaffungskosten abzüglich in den Vorjahren vorgenommenen Abschreibungen. Die Ausleihungen sind zum Nominalwert bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Diese Position beinhaltet die mit den Wohnungsnutzern noch nicht abgerechneten Betriebskosten ohne Umlageausfallwagnis abzüglich eines Wertberichtigungsabschlages wegen Leerstand.

Vorräte

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

Forderungen

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Es handelt sich um Beträge für Disagien, die über die jeweilige Zinsbindung abgeschrieben werden.

Rückstellungen

Pensionsrückstellungen

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

Zur Ermittlung der Verpflichtungen wurden die Sterbetafeln nach Prof. Dr. Klaus Heubeck (Richttafeln 2005 G) sowie ein Abzinsungssatz von 4,58% (Vorjahr 4,88%) sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2% p.a. zugrunde gelegt.

Sonstige Rückstellungen

Sie wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Bei der Altersteilzeitrückstellung wurden die Sterbe- und Invaliditätswahrscheinlichkeitswerte unabhängig voneinander nach Richttafeln 2005 von Prof. Dr. Klaus Heubeck berücksichtigt.

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.

c. Erläuterung zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungskosten €
Immaterielle Vermögensgegenstände	
Immaterielle Vermögensgegenstände	291.955,41
	291.955,41
Sachanlagen	
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	238.065.013,47
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.691.009,10
Grundstücke ohne Bauten	139.528,06
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	5.752,89
Technische Anlagen und Maschinen	379.900,91
Geschäftsausstattung	946.441,40
Anlagen im Bau	5.108,28
Bauvorbereitungskosten	235.962,86
	244.468.716,97
Finanzanlagen	
Beteiligungen	7.800,00
Sonstige Ausleihungen	65.944,11
Andere Finanzanlagen	5.202,00
	78.946,11
Anlagevermögen insgesamt	244.839.618,49

	Zugang €	Abgang €	Umbuchung €	Abschreibung (kumulierte) €	Buchwert € 31.12.2014	Abschr. des Geschäftsjahres €
	49.242,20	1.065,10	-	221.715,51	118.417,00	46.451,20
	49.242,20	1.065,10	0,00	221.715,51	118.417,00	46.451,20
	5.358.043,21	1.821,14	6.339,22	107.769.187,55	135.658.387,21	4.201.785,61
	-	-	-	1.489.438,12	3.201.570,98	112.418,00
	-	-	-	123.078,18	16.449,88	-
	-	-	-	-	5.752,89	-
	145.572,20	-	-	330.095,11	195.378,00	32.704,20
	99.222,68	101.672,27	-	784.017,80	159.974,01	50.217,67
	-	-	-5.108,28	-	-	-
	25.684,26	-	-1.230,94	-	260.416,18	-
	5.628.522,35	103.493,41	0,00	110.495.816,76	139.497.929,15	4.397.125,48
	-	-	-7.800,00	-	-	-
	-	19.204,67	-	-	46.739,44	-
	-	-	7.800,00	4.311,91	8.690,09	-
	0,00	19.204,67	0,00	4.311,91	55.429,53	0,00
	5.677.764,55	123.763,18	0,00	110.721.844,18	139.671.775,68	4.443.576,68

Die Position **Unfertige Leistungen** beinhaltet T€ 6.494 noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Sonstige Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

In **Sonstige Rückstellungen** sind nachstehende aufgeführte Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Sonstige Rückstellungen	T€
Altersteilzeit	340
Verwaltungskosten u.a.	125
Prozessrisiken	810

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

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

Forderungen	2014 €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	-	-
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	-	-
Sonstige Vermögensgegenstände	481.101,42	491.851,94
Gesamt-betrag	481.101,42	491.851,94

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 399 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

Verbindlichkeitspiegel

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

Gesamtbetrag

Vorjahr in Klammern(),
GPR = Grundpfandrecht

D. Sonstige Angaben

Haftungsverhältnisse

Es bestehen keine Haftungsverhältnisse gemäß §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

Nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte

Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten. Das Bestellobligo für vergebene Bauaufträge ist durch Eigen- und zuge-sagte Fremdmittel gedeckt.

Latente Steuern

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung latenter Steuern gemäß § 274 HGB wurde verzichtet.

Besitz von Kapitalanteilen

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile von mindestens 20% an anderen Unternehmen.

	insgesamt €	Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicherung €
		bis zu 1 Jahr €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
	81.082.377,44	4.710.794,02 (7.458.523,77)	11.235.498,45	65.136.084,97	81.082.377,44	GPR
	23.944.268,48	1.007.637,39 (2.775.504,66)	4.241.584,87	18.695.046,22	23.944.268,48	GPR
	8.229.123,48	8.229.123,48 (8.309.482,46)	—	—	—	—
	211.589,50	211.589,50 (199.039,63)	—	—	—	—
	412.573,65	412.573,65 (522.315,38)	—	—	—	—
	90.030,54	44.113,16 (24.993,97)	45.917,38 (47.899,33)	—	—	—
	113.969.963,09	14.615.831,20	15.523.000,70	83.831.131,19	105.026.645,92	—
		(19.289.859,87)				

Angabe der durchschnittlichen Arbeitnehmerzahl

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer beträgt:

Arbeitnehmer	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Angestellte	27	7
Gewerbliche Arbeitnehmer	7	-
Geringfügig Beschäftigte	-	32
Gesamt	34	39

Es bestanden fünf Ausbildungsverhältnisse und sechs ruhende Arbeitsverhältnisse (Passivphase Altersteilzeit). Zwei unserer Auszubildenden bestanden im Juni 2014 Ihre Prüfung zum Immobilienkaufmann.

Mitgliederbewegung

Mitglieder- bewegung	Mitglieder	Geschäfts- anteile
Anfang 2014	4.973	27.266
Zugang 2014	391	3.088
Abgang 2014	403	2.102
Ende 2014	4.961	28.252

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 214.728,94 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 Wesfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes

Wolfgang Hoffmann,
hauptamtliches Vorstandsmitglied
Wolfgang Schumacher,
nebenamtliches Vorstandsmitglied

Mitglieder des Aufsichtsrates

Wilhelm Bauer, Vorsitzender
Horst Faßbender, stellv. Vorsitzender
Dr. Christof Emschermann
Dieter Forstreuter
Michael Kettler
Rolf-Günter Kleine-Vogelpoth
Klaus Schachner (seit 11.06.2014)
Markus Ullmann
Walter Wagner

Forderungen an Mitglieder

des Vorstandes und Aufsichtsrates

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

Oberhausen, den 31. März 2015

Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Wolfgang Schumacher

I. Wesentliche Geschäftsfelder der Genossenschaft

1. Wohnungsbewirtschaftung / Bestandsverwaltung

Die Wohnungsbewirtschaftung ist das Kerngeschäft der Genossenschaft. Die Wohnungsteilmärkte, in denen die GE-WO vertreten ist, sind Mietermärkte mit Angebotsüberhängen. Der entscheidende Faktor hierbei ist die demografische Entwicklung in der Region, die von strukturellen Problemen beeinflusst wird (Abwanderung von Arbeitsplätzen). Dadurch bedingt entwickelt die Bevölkerung eine erhöhte Mobilität, die in unserem Bestand die Kündigungsquote unverändert hoch bleiben lässt.

Lange Verweildauern in den Wohnungen gehören der Vergangenheit an.

Im Geschäftsjahr 2014 betrug die Fluktuationsrate 7,8%. Es ist nicht immer möglich, aufgrund der Nachfragestruktur Leerstand länger als drei Monate zu vermeiden. Gemessen an den Sollmieten betragen die Erlösausfälle 3,2%. Die Zahlungsmoral ist an den Rückständen erkennbar. Damit einher gehen Mahnbescheide und Räumungsklagen. Problematische



Mietverhältnisse sind selten älter als fünf Jahre. Gemessen an den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung liegen die Wertberichtigungen der Mietherforderungen in Höhe von T€ 35 bei 0,2% und sind somit ein guter Wert.

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

Im Rahmen der gültigen Mietspiegel und der unternehmenseigenen Mietenstrategie werden mittelfristig Mietenentwicklungsmöglichkeiten gesehen. Die Unternehmenseigene Mietpreisfindung hängt aber auch von der Entwicklung der Grundbesitzabgaben ab (zweite Miete). Die Ertragsentwicklung der kommenden Jahre hängt grundsätzlich von der Entwicklung der Instandhaltungs- und Modernisierungskosten ab.

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

2. Neubau von Mietwohnungen / Bestandserweiterung

Neben der Modernisierung und Instandhaltung ist auch der Neubau von Mietwohnungen von besonderer Bedeutung für den Fortbestand der GE-WO. Denn nur ein ausgewogenes Wohnungsportfolio sichert den Bestand in einer sich wandelnden Gesellschaft. Die Nachfrage nach modernen, barrierefreien Genossenschaftswohnungen durch unsere Mitglieder ist – nicht nur aufgrund der demografischen Entwicklung – durch einen Nachfrageüberhang gekennzeichnet.

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

Für die Baumaßnahme Halterner Viertel III. BA (4 Häuser mit 40 WE) liegt eine Baugenehmigung vor. Der Baubeginn steht noch nicht fest.

II. Wirtschaftliche Lage

Ertragslage

Struktur des Jahresergebnisses	T€
Hausbewirtschaftung	2.669
Bautätigkeit	142
Sonstiges/neutrales Ergebnis	-1.097
Ergebnis vor Steuern	1.714
Steuern von Einkommen und Ertrag	0
Jahresüberschuss	1.714

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung beinhaltet Abschreibungen auf Grundstücke mit Wohn- und Geschäftsbauten von planmäßig T€ 4.291 (2013 = T€ 4.127).

Die Instandhaltungskosten einschließlich verrechneter Verwaltungskosten belaufen sich auf T€ 4.317 (2013 = T€ 4.611).

Die Kapitalkosten betragen T€ 3.137 (2013 = T€ 3.335).

Im Bereich der Bau- und Modernisierungstätigkeit sind Eigenleistungen in Höhe von T€ 144 aktiviert worden.

Durch die Neubautätigkeit ist ein Ergebnisbeitrag in Höhe von T€ 142 entstanden.

Das sonstige/ neutrale Ergebnis beläuft sich auf -T€ 1.097 und fasst periodenfremde und außerordentliche Aufwendungen und Erträge zusammen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis im Geschäftsjahr 2014 betrug T€ 1.833.

Nach dem Wirtschaftsplan für 2015 wird mit einem Jahresergebnis von T€ 1.256 gerechnet.

Vermögens- und Finanzlage

Die Vermögenswerte und die Kapitalausstattung nach der Bilanz zum 31. Dezember 2014 ergaben folgendes Bild:

Langfristiger Bereich	T€
Vermögenswerte	140.184
Kapitaldeckung	136.559
	-3.625
Kurzfristiger Bereich	T€
Liquide Mittel und kurzfristige Forderungen	8.328
Kurzfristige Verpflichtungen	11.953
Liquiditätsbedarf	-3.625

Die Abnahme der kurzfristigen Verbindlichkeiten ist auf -mittelfristige- Umstrukturierungsmaßnahmen im Darlehensportfolio zurückzuführen.

Abschlusszahlen	2014 T€	2013 T€	Veränderungen T€
1. Bilanzsumme	148.512	147.649	863
2. Summe der Erträge	25.296	25.003	293
3. Summe der Aufwendungen	23.581	23.909	-328
4. Jahresergebnis	1.714	1.094	621
5. Bilanzgewinn	220	210	10

Die Veränderung des Finanzmittelbestandes (flüssige Mittel) ist in der Kapitalflussrechnung dargestellt. Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital beträgt 18,7% (2013 = 17,6%)

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

Kapitalflussrechnung	2014 T€	Vorjahr T€	Differenz T€
Jahresergebnis	1.714	1.094	620
Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Anlagevermögens	4.444	4.298	146
Veränderung der langfristigen Rückstellungen	-244	-218	-26
nicht zahlungswirksame Erträge/Aufwendungen	-144	6	-150
Cash-Flow	5.770	5.180	590
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	623	176	447
Verluste Abgang Anlagevermögen	-17	0	-17
Ab-/ Zunahme sonstiger Aktiva	548	-505	1.053
Ab-/ Zunahme sonstiger Passiva	-4.126	-636	-3.490
Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.798	4.215	-1.417
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.533	-3.543	-1.990
Veränderungen Finanzanlagen	19	6	13
Cash-Flow aus Investitionstätigkeit	-5.514	-3.537	-1.977
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	7.160	82	7.078
Einzahlungen aus der Valutierung von Zwischenfinanzierungsmitteln	1.500	3.800	-2.300
Planmäßige Tilgung von Darlehen	-3.937	-3.976	39
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Darlehen	-1.828	-235	-1.593
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	211	225	-14
Auszahlungen für Dividenden und Kapitalrückzahlungen	-210	-187	-23
Cash-Flow aus Finanzierungstätigkeit	2.896	-291	3.187
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	199	387	-188
Finanzmittelbestand am 1.1.	1.282	895	387
Finanzmittelbestand am 31.12.	1.481	1.282	199

Veränderungen des Sachanlagevermögens stellen sich wie folgt dar:

Sachanlagevermögen und immaterielle VG	T€
Zugänge	5.678
Abgänge	105
Abschreibungen	4.444
Erhöhung (Saldo)	1.129

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.

Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 220.202,63 als Dividende in Höhe von 4% auf die Geschäftsguthaben vom 01. Januar 2014 auszuschütten.

III. Nachtragsbericht

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

IV. Risikomanagement und Risiken der künftigen Entwicklung

Der Vorstand einer Genossenschaft ist in Anlehnung an die gesetzlichen Vorschriften im Aktienrecht verpflichtet, „geeignete Maßnahmen“ zu treffen, insbesondere ein Überwachungssystem einzurichten, damit für die Genossenschaft bestandsgefährdende Risiken früh erkannt werden (Risikoerkennungssystem). Die Gesamtheit aller organisatorischer 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 Zinsbindungsfristen von bis zu 15 Jahren.

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

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

Oberhausen, den 10. April 2015

Der Vorstand



Wolfgang Hoffmann



Wolfgang Schumacher



Gemeinnütziger Wohnungsbau eG

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

www.ge-wo.de

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

Wolfgang Hoffmann und
Wolfgang Schumacher

Umsetzung:

GE-WO Gemeinnütziger Wohnungsbau eG

Druck:

Lebenshilfe Werkstätten Oberhausen gGmbH





GEWO 

GE-WO

Gemeinnütziger Wohnungsbau eG

Bergstraße 40-42

46117 Oberhausen

Telefon 02 08 / 89 93-0

Telefax 02 08 / 89 93-280

info@ge-wo.de

www.ge-wo.de