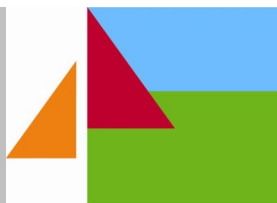


# Genossenschaftliche Mieterinformation



## GeWoSie

### Liebe Genossenschaftsmitglieder,

normalerweise sollten Sie in der nächsten Zeit die Einladung zu unserer Mitgliederversammlung 2020 erhalten. - Normalerweise, aber derzeit ist leider nichts normal.

Vorstand und Aufsichtsrat haben sich nach eingehender Diskussion dazu entschlossen die diesjährige Mitgliederversammlung auf die Zeit nach den Sommerferien zu verschieben. Die Risiken aus der Corona Pandemie sind derzeit einfach zu groß. Die Einladung zur Mitgliederversammlung werden Sie rechtzeitig erhalten, allerdings erst in einigen Monaten.

Trotzdem sollen Sie die wichtigsten Informationen zum Jahresabschluss 2019, der Prüfung des Jahresabschlusses 2018 und zum Ausblick in die Zukunft schon jetzt erhalten. Dazu gibt es im Innenteil und auf unserer Homepage <https://www.gewosie-bvg.de> einige Erläuterungen.

Eine Besonderheit ist in diesem Jahr, dass der Jahresabschluss ausnahmsweise durch den Aufsichtsrat (und nicht durch die Mitgliederversammlung) festgestellt werden darf. Dazu hat die Bundesregierung ein eigenes Gesetz erlassen; das „Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht“, veröffentlicht am 28.03.2020. In diesem Gesetz wird unter § 3 Abs. 3 die notwendige vorübergehende Sonderregelung geschaffen.

Hierdurch ist es uns möglich, die Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens von ausgeschiedenen Mitgliedern aus dem Jahr 2019 ausnahmsweise vor der Mitgliederversammlung durchzuführen und damit für Rechtssicherheit bei allen Beteiligten zu sorgen.

Ihr Aufsichtsrat und Vorstand der GeWoSie eG

GeWoSie  
Gemeinnützige Wohnungsbau- und  
Siedlungsgenossenschaft eG  
in Bergneustadt  
Am Klitgen 3  
51702 Bergneustadt

Tel.: 02261 9485-0  
Fax: 02261 948519

E-Mail: [info@gewosie-bvg.de](mailto:info@gewosie-bvg.de)  
Internet: [www.gewosie-bvg.de](http://www.gewosie-bvg.de)

Geschäftszeiten:  
montags bis donnerstags:  
8:00 Uhr bis 12:30 Uhr und  
13:00 Uhr bis 16:30 Uhr  
freitags:  
8:00 Uhr bis 12:00 Uhr

Notrufnummer für unsere Mieter bei  
dringenden technischen Störungen  
außerhalb der Geschäftszeiten:

Tel.: 0151 59206838  
Bei missbräuchlicher Nutzung müs-  
sen wir die entstehenden Kosten in  
Rechnung stellen.

# Wesentlicher Geschäftsverlauf 2019



Der Geschäftsbericht mit Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ist auf unserer Homepage <https://www.gewosie-bvg.de> unter dem Reiter „Aktuelles“ veröffentlicht.

## Baulicher Tätigkeitsbericht für 2019:

In 2019 wurde in 23 Wohnungen eine Vollmodernisierung durchgeführt. Die Arbeiten umfassen regelmäßig die Erneuerung der Sanitärleitungen (Wasser/Abwasser), der Elektrik, aller Innentüren und der Wohnungseingangstüre sowie Böden, Decken und Wände.

Zur Erneuerung der Sanitärleitungen wird in der Regel die Wand zwischen Badezimmer und Küche abgerissen und, nach Verlegung der neuen Wasserleitungen, in Ständerbauweise wieder aufgestellt. Das Badezimmer wird in diesem Zuge mit neuem Fliesenspiegel und neuer Keramik an den heutigen Standard angepasst. In einigen Fällen werden dabei die Badewannen zu bodentiefen Duschen umgebaut.

Im Rahmen der Arbeiten an der Elektrik wird nach einem allgemeinen Elektronikcheck ein neuer Schaltkasten in den Wohnungen installiert und das gesamte Schalterprogramm einschließlich Steckdosen erneuert. Ältere Stromleitungen werden natürlich auch ersetzt.

Die Innentüren werden auf genormte Größenmaße gebracht und durch Stahlzargen haltbarer hergestellt. Hierdurch ist es zukünftig einfacher möglich zerkratzte Türblätter zu erneuern. Die Wohnungseingangstüren erhalten eine höhere Sicherheitsstufe, um den Einbruchschutz zu verbessern.

Die Decken werden neu verspachtelt, die Wände mit Raufasertapete tapeziert und die Böden mit einem Belag in Holz furnieroptik schallgedämmt.

Neben diesen Vollmodernisierungen wurden bei weiteren ca. 50-60 Wohnungen umfangreiche Schönheitsreparaturen durchgeführt.

Zwei weitere Gebäude im Stadtwald erhielten eine Kellerdeckendämmung und zwei andere Gebäude eine Dachbodendämmung. Diese Maßnahmen sind zur Verbesserung der Energiewerte unserer Gebäude von besonderer Bedeutung und werden bereits seit einigen Jahren sukzessive im gesamten Bestand ausgeführt.

Daneben wurden weitere Einbruchschutzmaßnahmen in den vor einigen Jahren modernisierten Gebäuden in der Liegnitzer Str. durchgeführt, um in diesem Jahr für das Gebiet die Plakette „Zuhause Sicher“ der Polizei NRW zu erhalten. Dies dient u.a. als Nachweis der verbesserten Abschreckung gegen Einbrecher.

Das größte Bauprojekt in 2019 war die Dacherneuerung in der Breslauer Str. 21 und 23 mit zusätzlichem Aufbau einer Photovoltaikanlage durch die AggerEnergie.



# Erläuterungen

Der Vorstand der GeWoSie Gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgenossenschaft eG in Bergneustadt bewertet den Jahresabschluss 2019 wie folgt:

Durch das Jahresergebnis 2019 sind die Verluste aus dem Jahre 2018 ausgeglichen, zusätzlich bleibt ein positives Ergebnis.

Die **Vermögenslage** unserer Genossenschaft ist geordnet. Das langfristige Vermögen erhöht sich um 429 T€, das kurzfristige Vermögen verringert sich um 765 T€. Dies ist vorrangig auf die planmäßige Reduzierung des Kassenbestandes zurückzuführen. Gleichzeitig erhöht sich das Eigenkapital bei Reduzierung des Fremdkapitals.

Die **Finanzlage** ist ebenfalls geordnet. Den langfristigen Vermögenswerten stehen um 768 T€ höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber, den kurzfristigen Vermögenswerten entsprechend geringere kurzfristige Verpflichtungen.

Die **Ertragskraft** des Unternehmens ist weiterhin gering im Verhältnis zu vergleichbaren Genossenschaften. Sie konnte aber durch eine Steigerung der Betriebsleistung und vor allem durch eine ca. 5,2% Verringerung der Aufwendungen für die Betriebsleistung verbessert werden. Nach Verrechnung der Verluste aus 2018 verbleibt ein positives Bilanzergebnis in Höhe von 158 T€.

**Prognosebericht:** Aufgrund der im ersten Quartal des Jahres 2020 ausbrechenden Pandemie, ist eine Prognose in die Zukunft sehr vage. Sicherlich wird die notwendige Umsiedelung der genossenschaftlichen Mieter aus den städtischen Gebäuden Schöne Aussicht 4 und Breslauer Str. 36 - die zum Rückbau vorgesehen sind - weiterhin ein Arbeitsschwerpunkt bleiben. Hierfür sind stets Wohnungen bereitzustellen, was teilweise zu größeren Anstrengungen führt.

Die Zukunftschancen der Genossenschaft liegen weiterhin bei der Erhöhung der Gebäudewerte durch Modernisierung. Die nach wie vor sehr geringe Ertragskraft des Unternehmens ist ein schwieriger Hemmschuh für die Weiterentwicklung und kann am ehesten durch Modernisierung mit nachfolgender Mietanpassung überwunden werden.

Die **Risiken** für unsere Genossenschaft liegen, neben der oben genannten zu geringen Ertragskraft, vorrangig in der Anzahl der nichtvermietbaren Wohnungen. Die „Leerstandquote“ liegt mit über 6% immer noch deutlich höher als in vergleichbaren Genossenschaften. Ursächlich hierfür ist die viele Jahre vernachlässigte Instandhaltung und Modernisierung. Seit ca. einem Jahrzehnt arbeitet unsere Genossenschaft mit gutem Erfolg gegen diese Entwicklung, allerdings werden aufgrund der fehlenden Ertragskraft nicht alle Standorte in gleicher Weise bearbeitet. An einigen wenigen Standorten kommt es hierdurch zu Leerständen aufgrund von Unbewohnbarkeit. Diese Wohnungen bleiben voraussichtlich längerfristig nicht vermietbar und verringern nicht nur die durchschnittlichen Erträge je Quadratmeter Wohneinheit, sondern belasten auch die Verwaltungskosten übermäßig.

# Prüfung des Jahresabschlusses 2018



Der Prüfungsverband VdW Rheinland Westfalen hat im Spätsommer/Herbst 2019 den Jahresabschluss 2018 geprüft. Im Rahmen der Prüfung war ein Wirtschaftsprüfer und Prüfungsassistenten teilweise über mehrere Wochen in den Räumlichkeiten der GeWoSie eG vertreten.

Die gekürzte Zusammenfassung lautet wie folgt:

Die Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung.

Wesentlicher Gegenstand des Unternehmens ist die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, mit dem Zweck der Förderung der Mitglieder der Genossenschaft (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsver-sorgung. Zur Erfüllung des Zwecks sind Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG möglich.

Es wurde festgestellt, dass die genossenschaftliche Tätigkeit dem satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern dient.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist ordnungsgemäß aus den Büchern entwickelt worden; die tatsächlichen Verhältnisse werden richtig wiedergegeben.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 67 T€, im Bereich der Hausbewirtschaftung wurde ein Fehlbetrag von 128 T€ erwirtschaftet. Das Ergebnis ist durch hohe Leerstände und hohe Verwaltungskosten belastet. In einer externen Bestandsanalyse wurde ein hoher Investitionsbedarf im Gebäudebestand festgestellt. Die Erlöschmälerungen auf Sollmieten und Umlagen belaufen sich auf 351 T€ (Vorjahr 501 T€).

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



(gekürzte Darstellung aus dem Prüfungsbericht vom 13. September 2019)

## Impressum:

Herausgeber:  
GeWoSie  
Gemeinnützige Wohnungs-  
bau- und Siedlungsgenos-  
senschaft eG in Bergneustadt  
Vorstand:  
Georg Freidhof, Utz Walter  
Vorsitzender des Aufsichtsrates:  
Christian Baumhof

Redaktion: Georg Freidhof  
Layout: Georg Freidhof