

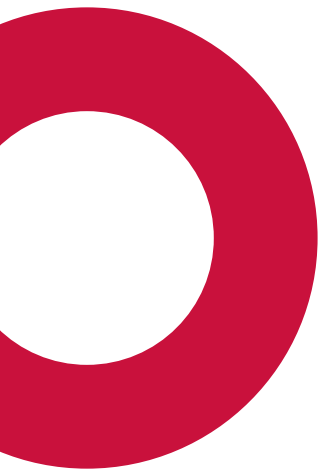


Geschäftsbericht 2021



Inhalt

Vorwort des Vorstandes	4 – 5
Die Genossenschaft im Überblick	6 – 7
Kennzahlen im Jahresvergleich	6
Das Unternehmen	7
Bericht des Aufsichtsrates	8 – 9
Jahresrückblick	10 – 21
Wohnungsbestand und -leerstand	10
Service	13
Nachbarschaft	14
Mobilität	16
Nachhaltigkeit	17
Kommunikation	18
Personal	20
Lagebericht	22 – 41
Zweck und Gegenstand des Unternehmens	22
Geschäftsverlauf	22
– Rahmenbedingungen	22
– Bestandsbewirtschaftung	23
– Neubautätigkeit	24
– Modernisierung / Instandhaltung	25
– Vermietung	26
– Mitgliederentwicklung	28
Ertragslage	30
Vermögenslage	32
Finanzlage	34
Finanzielle Leistungsindikatoren	36
Risiken der künftigen Entwicklung	37
Chancen der künftigen Entwicklung	39
Prognosebericht	40
Jahresabschluss	42 – 53
Bilanz zum 31.12.2021	42
Gewinn- und Verlustrechnung	44
Anhang	46
Organe	54 – 55



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Gremienvertreter und Geschäftspartner,

auch das vergangene Geschäftsjahr 2021 stand wieder unter dem Einfluss der Corona-Pandemie. Obwohl sich im Laufe der Zeit eine gewisse Routine im Umgang mit dieser Situation in unserem Alltag eingestellt hat und wir uns auch innerhalb unserer Genossenschaft organisatorisch darauf abgestimmt haben, waren doch weiterhin spürbare Einschränkungen in Kauf zu nehmen.

Gerade der persönliche Kontakt zu unseren Mitgliedern, den unsere Genossenschaft ausmacht, musste auf ein Minimum reduziert werden. Und auch das nachbarschaftliche Miteinander konnten wir nicht in dem Maße fördern, wie wir es gern getan hätten. So blieben z.B. weiterhin die meisten unserer neu geschaffenen Gemeinschaftsräume geschlossen und warteten weiterhin auf eine nachbarschaftliche Nutzung. Neben dem reduzierten, persönlichen Kontakt wirkte sich die Pandemie zudem auch negativ im technischen Bereich aus. Der Ausfall von Handwerkern und die Verzögerung von Materiallieferungen führte mitunter zu Zeitverzögerungen in der Fertigstellung von technischen Maßnahmen und Projekten.

Den widrigen Umständen zum Trotz können wir auch für 2021 auf ein finanziell stabiles und erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken. Das sich mittlerweile auf hohem Niveau befindliche Budget für Investitionen in unseren Wohnungsbestand wurde erfolgreich für die vorgesehenen Maßnahmen verwendet. Die fertig gestellten Modernisierungen Dr.-C.-Otto-Straße 54, 56 und Händelstraße 40, 42 verfügen nun nicht nur über einen attraktiven energetischen Standard, sondern auch über eine moderne, ansprechende Optik und einen deutlich gesteigerten Wohnwert für unsere Mitglieder. Mit weiteren Modernisierungen konnte planmäßig begonnen werden und auch unsere Neubauoffensive nahm, wie vorgesehen, mit dem Projekt Wasserstraße, bei dem wir Ende 2021 den Spatenstich feiern konnten, weiter Gestalt an.

Zur Stärkung der Ertragsseite unserer Genossenschaft haben wir an den Erfolg der letzten Jahre anknüpfen und erneut durch einen weiteren Abbau des Wohnungsleerstandes von 1,4 % auf 0,9 % dazu beitragen können. Im Fokus unserer Tätigkeiten lag 2021 erneut die Weiterentwicklung des GWV hin zu einem modernen Dienstleistungsunternehmen. Unter dem Motto „Wohnen statt Wohnung“ ergänzen nun noch mehr neu entwickelte, wohnbegleitende Dienstleistungen das Wohnungsangebot sinnvoll.



Wir haben in den letzten Jahren viele interne, organisatorische und strukturelle Veränderungen vorgenommen und uns in einigen Bereichen ganz neu aufgestellt. Damit haben wir unsere Genossenschaft kontinuierlich weiterentwickelt und sind dabei auch deutlich innovativer geworden. Es war nun an der Zeit, diese positive Entwicklung auch nach außen deutlich sichtbar zu machen. Mit der neuen Entwicklung des sogenannten Corporate Designs im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir uns buchstäblich ein „neues Gesicht“ gegeben, das in Form und Farbe bewusst einprägsam und einzigartig gestaltet ist. Wir sind damit für die Zukunft noch besser gerüstet, um uns am Wohnungsmarkt klar abzugrenzen und uns auch in vielleicht einmal schlechteren Zeiten besser behaupten zu können.

Mit diesem frischen „Styling“ gehen wir selbstbewusst und optimistisch in das neue Jahr und freuen uns auf die weitere Entwicklung unserer Genossenschaft.

Sich den besonderen Herausforderungen zu stellen und Erfolge zu erzielen: Beides ist uns im vergangenen Geschäftsjahr wieder gelungen. Dies verdanken wir dem persönlichen Einsatz vieler Menschen um uns herum. Deshalb danken wir unseren Mitarbeitern/Mitarbeiterinnen für ihr fortwährendes Engagement, den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Unterstützung, allen Geschäftspartnern, die uns zuverlässig begleiten und allen Mitgliedern, die sich in unsere Genossenschaft einbringen und engagieren.

Genossenschaftliche Grüße,

Micha Heimbucher

Christian Knibbe

Michael Meyer

Kennzahlen im Jahresvergleich

		2021	2020	2019	2018	2017
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.923	2.939	2.939	2.946	2.948
Gewerbliche und sonstige Einheiten	Anzahl	18	19	19	19	19
Garagen/Stellplätze	Anzahl	764	751	729	728	701
Wohn- und Nutzfläche	m ²	220.613	221.209	220.825	220.631	220.831
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	TEUR	79.700	75.270	72.481	71.390	66.720
Anlagenintensität	%	90,5	91,1	88,2	84,8	89,2
Eigenkapitalquote	%	55,1	57,4	58,4	58,7	62,5
Fremdkapitalquote	%	29,0	26,5	25,7	26,7	22,9
Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	1,9	2,2	1,4	0,5	0,6
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmiete	TEUR	11.966	11.657	11.468	11.239	10.914
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	4,52	4,39	4,33	4,25	4,12
Erlösschmälerungen	TEUR	173	262	314	529	640
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	0,07	0,10	0,12	0,20	0,24
Instandhaltungskosten	TEUR	4.779	4.870	4.814	5.299	5.236
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	1,81	1,83	1,81	2,00	1,98
Betriebskosten	TEUR	6.006	5.670	5.808	5.791	5.682
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	2,27	2,14	2,19	2,19	2,14
Fremdkapitalzinsen	TEUR	572	578	587	599	584
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	0,22	0,22	0,22	0,23	0,22
Mieterwechsel	Anzahl	167	191	190	195	198
Fluktuationsquote	%	5,7	6,5	6,5	6,6	6,7
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	26	42	74	107	169
Leerstandsquote	%	0,9	1,4	2,5	3,6	5,7

Das Unternehmen

Rechtsform

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

Sitz der Genossenschaft

Am Hülsenbusch 56
44803 Bochum

Gründung und Eintragung der Genossenschaft

Gründungsjahr 1902
Amtsgericht Bochum, GnR 220

Aufsichtsrat

Markus Uhrich, Vorsitzender
Heike Knop, stellv. Vorsitzende

Andreas Herzog-Pattberg
Christian Kesselring
Andrea Krisemendt
Michael Lendeckel
Christian Mai
Christoph Stahl
Stefanie Welticke

Vorstand

Christian Knibbe
Micha Heimbucher
Michael Meyer

Prüfungsverband

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



Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2021 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und überwacht.

Es haben insgesamt 9 Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2021 stattgefunden, hiervon 8 gemeinsam mit dem Vorstand. Die letzte gemeinsame Sitzung im Jahr 2021 wurde am 23.11.2021 abgehalten. Die ersten 6 gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden entsprechend dem hausinternen Hygienekonzept als Videokonferenz online durchgeführt, die letzten beiden gemeinsamen Sitzungen haben sowohl online als auch in Präsenz stattgefunden. Die Sitzung des Aufsichtsrates wurde in Präsenz aller Aufsichtsratsmitglieder abgehalten.

In den gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat mündlich und schriftlich über die Lage der Genossenschaft sowie die wesentlichen Angelegenheiten berichten lassen. Die Zusammenarbeit war sachlich und vertrauensvoll.

Wesentliche Schwerpunkte der Beratungen waren:

- Regelmäßige Ergebniskontrolle des Leerstandabbaus
- Austausch über laufende Modernisierungsvorhaben
- Austausch zur Umsetzung des Mietenkonzeptes
- Wirtschaftsplan 2022
- Beratung und Beschluss über Quartiersentwicklungsplanungen
- Entwicklung eines neuen Corporate Designs
- Abstimmung der zukünftigen Unternehmensstrategie/-entwicklung

Der Aufsichtsrat nahm die Prüfungstätigkeit als Gesamtgremium wahr. Das Hauptaugenmerk lag hierbei auf der Überprüfung der vom Vorstand vorgeschlagenen und eingeleiteten Maßnahmen zur weiteren Reduzierung des bereits erfolgreich gesenkten Wohnungsleerstandes sowie der Umsetzung des Mietenkonzeptes und der zukünftigen Unternehmensentwicklung.

Der Wohnungsleerstand konnte im Berichtszeitraum weiterhin reduziert werden. Die selbst gesetzte Zielquote im Bereich von max. 1% des Gesamtwohnungsbestandes wurde zum Jahresende 2021 unterschritten und konnte auch aufgrund einer erfreulich geringen Zahl von Wohnungswechseln stabilisiert werden.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2020 ist in der Zeit vom 16.08.2021 bis 06.09.2021 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf erfolgt. Über das Ergebnis der Prüfung hat die Prüferin gemäß § 57 Abs. 4 GenG in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 18.01.2022 berichtet. Der Prüfungsbericht wurde nachfolgend vom Aufsichtsrat und Vorstand eingehend erläutert. Die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes wird der ordentlichen Vertreterversammlung in 2022 vorgetragen.

Nach dem Ergebnis der Prüfung „entsprechen die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sowie der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung. Der Lagebericht steht mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft.“ Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden in der Berichtszeit grundsätzlich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Im Übrigen sind Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2021, den Verwendungsvorschlag des Bilanzgewinnes und den Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021 beraten und den Vorlagen zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2021 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bochum, den 17.05.2022



Markus Urich
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Heike Knop
Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates



Markus Urich
Vorsitzender



Heike Knop
stellv. Vorsitzende

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss zum 31.12.2021 zu genehmigen
- der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen
- den Vorstandsmitgliedern Herrn Christian Knibbe, Herrn Micha Heimbucher und Herrn Michael Meyer für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Jahresrückblick

Wohnungsbestand und -leerstand

Modernisierung

Ein wesentliches Aufgabenfeld der Genossenschaft ist es, die Immobilien nicht nur zu erhalten, sondern auch umfassend zu entwickeln und zu sanieren. Neben der Aufwertung der Optik, steht zunehmend die Energieeinsparung und eine möglichst CO₂-arme Wärmeerzeugung im Vordergrund. Einerseits nehmen wir eine höhere Sensibilität unserer Mitglieder zu diesem Thema wahr, andererseits besteht das ehrgeizige politische Ziel, die Wohnungswirtschaft bis zum Jahre 2045 CO₂-neutral gestalten zu wollen. Insofern ist es nur konsequent, dass die Genossenschaft mit einem erhöhten Investitionsvolumen energetische Sanierungen umsetzt und auf diesem Niveau weiter vorantreibt.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die beiden Modernisierungsmaßnahmen Dr.-C.-Otto-Straße 54,56 und Händelstr. 40, 42 mit insgesamt 92 Wohneinheiten fertig gestellt werden. Beide Maßnahmen erhielten neben einer frischen, modernen Optik auch umfassende energetische Komponenten, wie z. B. ein Wärmedämmverbundsystem. In der Dr.-C.-Otto-Straße wurden zudem effiziente Wärmepumpen als Heizsystem verbaut und 2 Aufzüge angebaut. Das Konzept der Händelstraße überzeugt durch den Einbau eines Zwischenaufzuges. Somit sind nun weitere 60 Wohnungen stufenlos erreichbar und insbesondere für ältere Menschen deutlich komfortabler nutzbar.

Entsprechend der Hinweise aus der Mitgliederbefragung, stand bei den Modernisierungen auch die Gestaltung der Außenanlagen im Fokus. Bei der optisch attraktiven Gestaltung der Freiflächen wurde auch darauf geachtet, dass Orte der Begegnung durch Plätze mit Bänken zum Verweilen einladen. Auch damit soll nachbarschaftliches Beisammensein unterstützt werden. Darüber hinaus wurde bei beiden Maßnahmen jeweils ein Gemeinschaftsraum eingerichtet. Völlig neu und attraktiv gestaltet wurden auch die entsprechenden Müllstandorte, die den Gesamteindruck eines Gebäudes maßgeblich beeinflussen.

Beide Objekte waren zuvor durch einen entsprechenden Instandhaltungsrückstau und einen unterdurchschnittlichen Vermietungserfolg gekennzeichnet. Nunmehr heben sich die Häuser optisch positiv in ihrem Wohnumfeld ab und sind vollständig vermietet.

Weit fortgeschritten waren die Arbeiten an den Häusern Auf dem Pfad 18, 20 und Axstr. 4, 6, 8, die im Geschäftsjahr begonnen wurden. Im Wesentlichen erhielten die Objekte einen neuen Anstrich und die Gasetagenheizungen in der Axstraße wurden durch eine Wärmepumpe mit Spitzenlastkessel ersetzt. Mit dem Abschluss dieser Maßnahme wird das komplette GWV-Quartier saniert sein.

Ebenfalls fertig gestellt werden konnte die umfassende Modernisierung der Hauptverwaltung. Nach den letzten Arbeiten im Foyer und am Eingangsbereich verfügt der GWV nun über eine funktionale Hauptverwaltung, die eine optisch ansprechende „Adresse“ an ihrem Standort darstellt. Besucher werden nun über den auch stufenlosen Haupteingang in einem modern und freundlich gestalteten Empfangsbereich begrüßt.

Um den gestiegenen Ansprüchen der Wohnungsinteressenten zu entsprechen und unseren Mitgliedern eine zeitgemäße und hochwertige Ausstattung bieten zu können, wurden im Geschäftsjahr 95 Einzelwohnungsmodernisierungen durchgeführt.

Im Geschäftsjahr begonnen haben umfassende Modernisierungsmaßnahmen an den Objekten Königsallee 160-164 und Hugo-Schultz-Str. 36, Königsallee 34. Neben einer energetischen Verbesserung wurden auch diese Objekte optisch deutlich aufgewertet und bilden nun attraktive „Adressen“ an ihren jeweiligen Standorten. Das Objekt Königsallee 34 wird nach Maßnahmenende stufenlos erreichbar und mit einem Gemeinschaftsraum für nachbarschaftliche Treffen ausgestattet sein. Die Wohnungen in der Königsallee 160-164 erhalten neue und deutlich größere Balkone.

Instandhaltung

Um den Immobilienbestand zu erhalten, wurden auch in 2021 wieder einige Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Das größte Projekt stellt dabei das auf mehrere Jahre angesetzte Maßnahmenpaket „Erbhof“ dar. Durch die Investitionen soll das Potenzial des in exponierter Lage am Stadtpark befindlichen Wohnquartiers gehoben werden. Das denkmalgeschützte und in die Jahre gekommene Quartier erhält im Wesentlichen ein neues Farbkonzept, neue Eingangsbereiche und eine Neugestaltung der Außenanlagen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte ein weiterer Bauabschnitt erfolgreich fertiggestellt werden.



Königsallee 34, Hugo-Schultz-Str. 36



Händelstraße



Quartier Erbhof



Leerstand

Durch den weiterhin eingeschränkten, persönlichen Kontakt wirkte sich die Corona-Pandemie nach wie vor erschwerend auf den Vermietungsprozess aus. Gleichwohl konnte an den Erfolg der letzten Jahre angeknüpft werden: Der Leerstand wurde im Jahr 2021 von 42 Wohneinheiten auf 26 Wohnungen weiter erfolgreich reduziert, was einem Jahresergebnis von nur noch 0,9% leeren Wohnungen entspricht. Maßgeblich für den Erfolg war das hohe Engagement der Mitarbeiter/-innen in Verbindung mit den umfangreichen Investitionen in Wohnungen und Gebäude.

Neubau

Die kontinuierliche Schaffung von neuem Wohnraum ist seit 2019 deklariertes Ziel des GWV, um den Mitgliedern somit wieder verstärkt neue Qualitäten bieten zu können, damit auch hohen Ansprüchen gerecht zu werden und das Immobilienportfolio der Genossenschaft sukzessive zu verjüngen. Diese Neubauoffensive konnte im Geschäftsjahr erfolgreich weitergeführt werden. Zu Beginn des Jahres wurde das 8-Familien-Haus an der Vierhausstr. 39 fertiggestellt. Für alle Wohnungen konnten umgehend Wohnungsnutzer gewonnen werden, was zeigt, dass der Bedarf an diesen hochwertigen und barrierearmen Wohnungen ausreichend vorhanden ist.



Planmäßig erfolgte der Abriss der Gebäude Wasserstr. 116-118 a. Auf diesem Grundstück mit perfekter Infrastruktur werden nun 18 barrierearme Wohnungen für Senioren gebaut, ergänzt durch eine Tiefgarage und eine Demenz-WG im Erdgeschoss. Die Wohnungen verfügen über Größen zwischen 38 und 77 m², sodass damit eine breite Nachfragergruppe angesprochen wird. Alle Wohnungen werden über einen Balkon verfügen und erhalten eine hochwertige Ausstattung. Über den bereits gewonnenen Betreiber der Demenz-WG soll eine grundsätzliche Versorgungssicherheit aller Wohnungen angeboten werden. Die Tatsache, dass bereits zahlreiche Anfragen für die Wohnungen vorliegen, zeigt, dass auch dieses Konzept der aktuellen Nachfragesituation entspricht. Aufsichtsrat und Vorstand feierten bereits den Spatenstich.

Service

„Wohnen statt Wohnung“ und „Mehr als gewohnt“ heißen die Überschriften, unter denen das reine Wohnungsangebot durch wohnbegleitende Dienstleistungen beim GWV stetig ergänzt und erweitert wird. Die Palette solcher angebotenen Serviceleistungen soll den Mitgliedern das Leben erleichtern, dazu beitragen, das Wohlfühl zu steigern oder im Alter länger selbstständig in der Wohnung bleiben zu können oder schlicht den subjektiven Wohnwert zu steigern.

Mit der Einführung des Hausmeisterservices haben GWV-Mitglieder nun zwei direkte „Gesichter“ vor Ort. Die sogenannten „Kümmerer vor Ort“ sind erster Ansprechpartner bei praktisch allen Belangen. Sie nehmen Reparaturmeldungen entgegen, reparieren kleinere Dinge sofort, vermitteln bei nachbarschaftlichen Anliegen und kümmern sich um die Einhaltung der Hausordnung. Durch den Service vor Ort soll der persönliche Kontakt zwischen dem GWV und den Mitgliedern gestärkt werden und eine umgehende Erledigung kleinerer Anliegen sichergestellt werden.

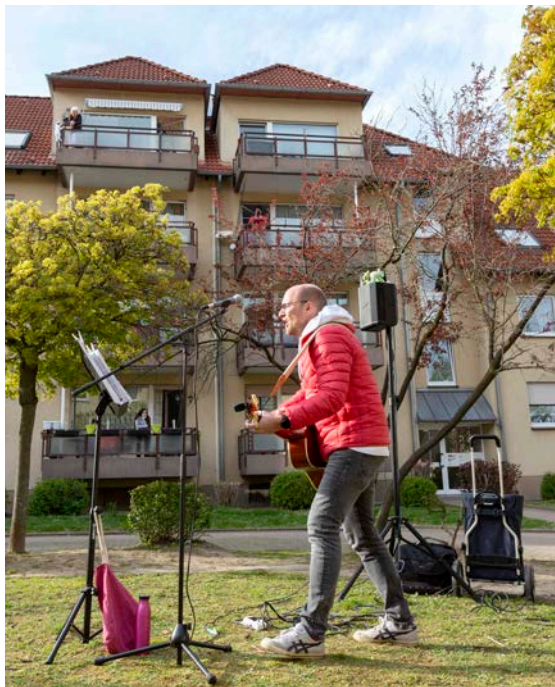
Für ältere Menschen kooperiert der GWV nunmehr mit einem sozialen Träger. Bei diesem können die Mitglieder zu Sonderkonditionen ein Hausnotrufsystem buchen. Dieses System gibt Senioren die Sicherheit, dass im Notfall schnell geholfen wird und unterstützt damit ein selbstständiges Wohnen im Alter.

Das subjektive Sicherheitsempfinden hat maßgeblichen Einfluss darauf, ob man sich in seiner Wohnung wohl fühlt. Um dies zu stärken, arbeitet der GWV nun mit der Polizei Bochum zusammen. Auf Wunsch können sich GWV-Mitglieder kostenlos in ihrer Wohnung rund um nachrüstbares Sicherheitsequipment beraten lassen. Lässt ein Mitglied seine Wohnung damit ausstatten, hat der GWV dafür Sonderkonditionen bei Fachfirmen verhandelt und unterstützt die Nachrüstung auch finanziell anteilig.

Die erreichte einheitliche Qualität und erzielte Preisoptimierung im Bereich der Treppenhauseinigungsleistung hat dazu geführt, dass sich diese Dienstleistung wachsender Beliebtheit erfreut. Mittlerweile nehmen rd. 37 % aller GWV-Haushalte diesen Service gerne in Anspruch. Allein in 2021 ist für weitere 29 Häuser die laufende Reinigung beauftragt worden.

Auch neu ausgeschrieben wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr die Grünflächenpflege. Damit werden verbesserte Leistungen erwartet, die dazu beitragen, dass das äußere Erscheinungsbild der Wohnanlagen dauerhaft gepflegt sein wird.





Nachbarschaft

Die Pandemie war und ist für nachbarschaftliche Aktivitäten ein Hemmschuh. Gerade in dieser Situation sollte trotzdem etwas Gemeinschaftliches im Quartier stattfinden. Der GWV hat dazu in Quartieren sogenannte Hofkonzerte organisiert. Unter dem Titel „Balkonsingen“ wurden viele Mitglieder dazu animiert, vom Balkon aus zuzuhören oder mitzusingen. Die Aktionen waren eine rundum gelungene Sache im Kreise der Nachbarschaft.

Um Spielplätze muss man sich kümmern. Das sieht der GWV jedenfalls so und hat mit dem Projekt der Spielplatzpatenschaften den Startschuss gesetzt, ehrenamtlich tätige Mitglieder zu finden, die sich um „ihren“ Spielplatz vor Ort kümmern. Im Gegenzug gibt es vom GWV eine gut gefüllte Spieletonne. Änderungswünsche bzw. Anregungen zum Spielplatz werden angehört, diskutiert, und wenn sinnvoll, auch umgesetzt. Erste Spielplatzpaten haben ihren Dienst bereits angetreten.



Auch wenn noch keine Spielplatzpaten vorhanden sind, werden Spielplätze beim GWV unter Beteiligung der Mitglieder neu- oder umgestaltet. So geschehen im Wohnquartier Lewackerhof. Hier wurde eine umfassende Umfrage gestartet, deren Ergebnis aus den zahlreichen Rückmeldungen Einfluss auf die Neugestaltung im Jahr 2022 nehmen wird.

In mittlerweile zahlreichen Quartieren sind Gemeinschaftsräume eingerichtet worden, die das nachbarschaftliche Miteinander fördern und unterstützen sollen. Obwohl wegen Corona eine Nutzung meist noch nicht möglich war, hat der GWV einen weiteren Raum in der Dr.-C.-Otto-Straße geschaffen, der ebenso wie die anderen Räume auf eine Nutzung wartet. Nach intensiver und kreativer Überlegung haben die Räume nun auch einen Namen bekommen und heißen „Zeiträume“. Denn Zeit ist etwas, das man gemeinsam in diesen vier Wänden verbringen soll, und Zeit ist etwas Positives, wenn man sie denn hat. Weitere Zeiträume befinden sich in Planung.







Mobilität

Rund 80 % der täglichen Wege starten und enden an der eigenen Haustür. Damit steht fest, dass das Thema Mobilität einen hohen Einfluss auf den Wohnwert der jeweiligen Immobilien hat und stets im Kontext betrachtet werden muss. Insofern hat der GWV dieses Thema als strategisches Handlungsfeld definiert und begonnen, es in der Praxis durch entsprechende Angebote zu bedienen. Beispielsweise werden Barrieren in Bezug auf dieses Handlungsfeld, wo immer es geht, im Zuge von technischen Maßnahmen beseitigt.

Um der überwiegend hohen Parkplatznot in den GWV-Quartieren entgegenzuwirken, wurden bereits einige Stellplätze in den Quartieren errichtet. In 2021 wurden die Planungen für die Errichtung von ca. 12 neuen Stellplätzen im Quartier Mulderpaßstraße und weiteren Quartieren abgeschlossen und können nun umgesetzt werden. Da die Möglichkeiten zur Schaffung von Parkraum jedoch mangels Platz oft begrenzt sind, hat sich der GWV auf die Suche nach Alternativlösungen für die Nutzung des Autos gemacht. Zwei Lösungen wurden bereits realisiert:

- In Kooperation mit einem Car-Sharing-Anbieter wurde in 2021 der inzwischen dritte Car-Sharing-Standort in GWV-Quartieren eröffnet. An zwei Standorten steht als jeweils zweites Auto ein Elektro-Auto zur Verfügung. Damit ist der GWV wohnungswirtschaftlicher Vorreiter bei der Schaffung von Car-Sharing-Standorten in Bochum.
- Ganz neu eröffnet wurden in 5 GWV-Quartieren E-Lastenrad-Stationen in Kooperation mit der BOGESTRA und einem Start-Up-Unternehmen. Jeweils 2 elektrisch betriebene Lastenräder können zum Einkauf oder zur Freizeitnutzung gebucht werden und sollen animieren, auf das Auto zu verzichten. Mitglieder erhalten Preisvorteile, wobei der wesentliche Vorteil nicht im Preis, sondern im Angebot – buchstäblich vor der Haustür – liegt. Auch bei diesem reinen Lastenradangebot nimmt der GWV in Bochum eine Vorreiterrolle ein.

Nachhaltigkeit

Kaum ein anderes Thema gewinnt derzeit so rasant an Bedeutung. Auch der GWV befasst sich damit und hat eine Reihe an Maßnahmen umgesetzt, die einen nachhaltigen Charakter haben.

So verfügt der GWV ab diesem Geschäftsjahr über eine neue Fahrzeugflotte, die zu 100 % elektrisch betrieben wird. Damit entspricht der GWV dem allgemeinen Trend zunehmender elektrisch betriebener Fahrzeuge. Eine auffallende Gestaltung der Fahrzeuge unterstützt die Steigerung der Bekanntheit des GWV.

Das Papier für den täglichen Gebrauch und auch für die Mitgliederzeitung ist zertifiziert, umweltfreundlich und nachhaltig produziert. Um möglichst wenig Papier verbrauchen zu müssen, wurde eine sogenannte Scan-Software angeschafft und im abgelaufenen Geschäftsjahr implementiert. Damit sollen zukünftig Dokumente verstärkt digital und nicht mehr in Papierform verwendet werden.

Bochum bienenfreundlicher zu machen, war das Ziel, als der GWV beim stadtweiten Projekt „Bochum blüht und summt“ mitgemacht und allen Mitgliedern Samen für Bienenwiesen geschenkt hat. Für Blumen begeistert hat der GWV auch Bewohner in der Händelstraße. Hier wurden die Mitglieder nach der Modernisierung des Hauses mit Blumenkästen, Blumenerde und Blumen ausgestattet und konnten ihre Blumenkästen damit selbst bepflanzen. Die Aktion fand reges Interesse.

Immer wichtiger wird es, die sogenannten Betriebs- und Energiekosten in den Blick zu nehmen. Um Stromkosten zu sparen, bietet der GWV in Zusammenarbeit mit der Caritas seinen Mitgliedern einen kostenlosen Stromsparmcheck an. Diese Kooperation wurde um ein weiteres Jahr verlängert.



Kommunikation

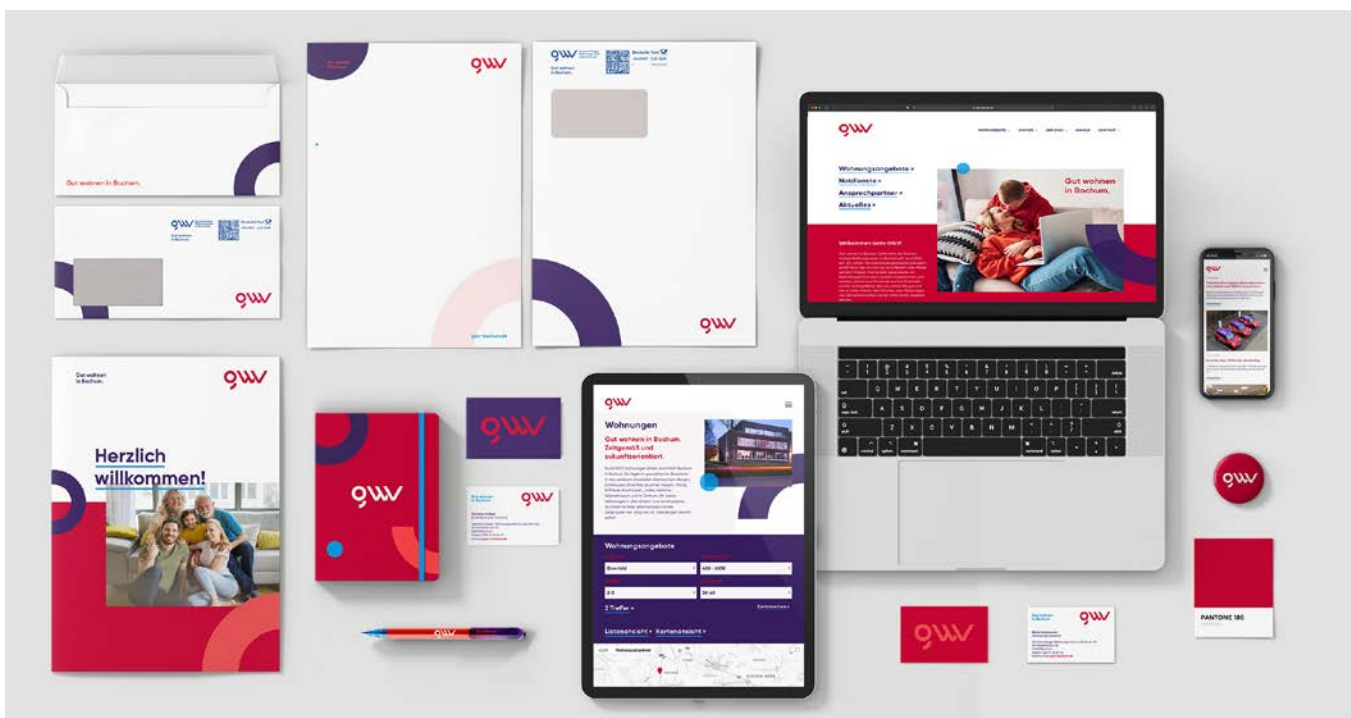
In den letzten Jahren hat die Genossenschaft einen Wandel mit zahlreichen Veränderungsprozessen eingeleitet und ist mittlerweile deutlich moderner und serviceorientierter aufgestellt. Folglich galt es nun, auch das äußere Erscheinungsbild an den bereits erfolgten, inneren Wandel anzupassen. Mit der Erstellung eines völlig neuen Corporate Designs hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr nun ein modernes, frisches Gesicht erhalten, das durch die einzigartige Gestaltung einen hohen Wiedererkennungseffekt besitzt und sich am Markt entsprechend abgrenzt. Eine in 2021 durchgeführte Bekanntheitsanalyse hat aufgezeigt, dass der GWV in der Bochumer Bevölkerung nahezu unbekannt ist. Um sich für die Zukunft zu rüsten, ist es deshalb mittelfristig ein Ziel, die Marke „GWV“ in Bochum besser zu positionieren. Die einprägsame Form und die einzigartigen Farben werden dabei helfen, dieses Ziel zu erreichen.

In der Kommunikation gegenüber nahezu allen Zielgruppen wird der digitale Kommunikationsweg zunehmend bedeutender und ist auch für moderne Unternehmen nicht mehr wegzudenken. Zur Neugestaltung des Corporate Designs gehörte deshalb auch die umfassende Überarbeitung der Unternehmenshomepage. In frischem Design bietet sie nun neue und anwenderfreundlichere Funktionen und gibt auf übersichtliche Weise Informationen rund um die Genossenschaft.



„Charles“ – das GWV-Maskottchen im neuen Look

Einen neuen Weg in der digitalen Kommunikation ist der GWV durch die erstmalige Präsenz auf der Internetplattform Facebook gegangen. Über laufende, kurze Informationen zum Unternehmen werden in diesem sozialen Netzwerk kontinuierlich steigende Nutzerzahlen erreicht.





Sehr viel Wert legt die Genossenschaft weiterhin auf den persönlichen Kontakt mit ihren Mitgliedern. Trotz Corona wurde in 2021 wieder ein Vertreterstammtisch durchgeführt, der von einzelnen Vertretern und der Genossenschaft gemeinsam organisiert wurde. Bei diesem Stammtisch fand in lockerer Runde ein reger Austausch zwischen den Vertretern und dem GWV-Vorstand statt. Dieser informierte über aktuelle Themen und Entscheidungen, und die Vertreter konnten Anliegen auf „kurztem Dienstweg“ direkt an den Vorstand richten. In Abhängigkeit von der weiteren Corona-Entwicklung soll dieser Austausch regelmäßig auch in 2022 wieder stattfinden.

Um den persönlichen Kontakt zu den Nutzern deutlich zu intensivieren, wurden Ende des Jahres zwei Hausmeister eingestellt, die als „Kümmerer vor Ort“ und erste Ansprechpartner für Mitglieder fungieren. Viele Anliegen können somit persönlich und sofort erledigt oder repariert werden. Die erste Resonanz dieses neuen Services war seitens vieler Mitglieder bereits sehr positiv.

Im Ergebnis wurde somit sowohl die digitale Kommunikation als auch gleichermaßen der persönliche Kontakt durch die Genossenschaft weiter ausgebaut und verbessert.

Personal

Resultierend aus einer wachsenden Aufgabenvielfalt und steigenden Anforderungen im Bereich der Wohnungswirtschaft, einer teilweise veränderten strategischen Ausrichtung beim GWV, einer angestrebten Serviceerweiterung und dem aktuellen Generationenwechsel in der Belegschaft, bestand auch in 2021 wieder ein entsprechender Personalbedarf. Der Personalakquiseprozess hat gezeigt, dass es zunehmend schwieriger wird, geeignetes und entsprechend qualifiziertes Personal zu gewinnen. Gleichwohl ist es gelungen, die vakanten Positionen in relativ kurzer Zeit gut zu besetzen. Hierzu beigetragen haben

zahlreiche Maßnahmen, die umgesetzt wurden, um sich als attraktiver Arbeitgeber zu zeigen. Besonders hervorzuheben sind dabei die geschaffenen, modernsten Arbeitswelten der neuen Hauptverwaltung. Neu eingeführt wurde im Geschäftsjahr auch ein Altersvorsorgeangebot für alle Mitarbeiter. Schon frühzeitig wurde eine Auszubildende für das Jahr 2022 gefunden. Damit wird das Ziel der Genossenschaft weiter umgesetzt, ihrer sozialen Verpflichtung nachzukommen und jedes Jahr einen Auszubildenden in der Wohnungswirtschaft auszubilden.





Lagebericht

Zweck und Gegenstand des Unternehmens

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

In der Stadt Bochum ist ein solides und gutes Umfeld für den Mietwohnungsmarkt vorzufinden. Die Bochumer Wohnungsmarktentwicklung der letzten achtzehn Jahre ist durch eine kontinuierlich wachsende Anspannungstendenz gekennzeichnet. Die Marktlage in der Stadt wird von Wohnungsmarktexperten seit gut fünf Jahren (Stand 2020) als angespannt eingeschätzt, die meisten Teilsegmente werden sogar noch etwas angespannter beurteilt als im Jahr 2019 (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2020 der Stadt Bochum, S. 6). Dass der Wohnungsmarkt in Bochum auch in 2021 weiterhin angespannt ist, hat nicht nur die im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Stadt Bochum durchgeführte Befragung der Wohnungsmarktexperten bestätigt. Es lässt sich auch aus der Entwicklung der Wohnungsmieten ablesen (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bochum, S. 28).

Mittels einer Marktanalyse wurde für das Gesamtmietangebot in Bochum ein Medianwert von 7,33 Euro/m² Nettokaltmiete als Angebotsmiete ermittelt. Dabei liegt der Wert für Neubaumieten bei 11 Euro und für Bestandsobjekte bei 7,28 Euro/m². Nur jedes zehnte Wohnungsinserat liegt preislich günstiger als 5,65 Euro/m², während dies vor sieben Jahren noch für jedes zweite Angebot der Fall war (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bochum, S. 29). Die Angebotsmieten steigen weiter an, allein in den letzten 5 Jahren um 1,33 Euro/m² und damit um 22,2% bzw. 4,4% jährlich, im Neubaubereich sogar um 5,9% jährlich (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bochum, S. 30).

Im Umlandvergleich werden in Bochum mittlerweile nach Essen und Dortmund die dritthöchsten Mieten verlangt (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bochum, S. 36). Die Preise in den drei Hellweg-Städten sind jeweils über 4% gestiegen, in Bochum mit 4,4% am stärksten (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bochum, S. 37). Auch in Bezug auf die Covid-19-Pandemie sind keine steigenden Wohnungsleerstände festzustellen und werden für die Zukunft auch nicht erwartet (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2021 der Stadt Bochum, S. 25).

Es zeigt sich also, dass sich die Marktlage für Nachfrager weiter anspannt und sich die Vermietungssituation aus Anbietersicht verbessert hat. Es ist insofern davon auszugehen, dass die Vermarktbarkeit des Wohnungsbestandes für die Zukunft sichergestellt ist und insofern das Leerstandsrisiko gering bleiben wird.

Die Einwohnerzahl in Bochum hat in der Zeit zwischen 2014 und 2019 einen moderaten Anstieg erfahren. Nachdem zwischenzeitlich im Jahr 2018 ein Rückgang der Einwohner um 785 auf 370.797 zu verzeichnen war, stieg die Zahl im Jahr 2019 wieder um 1.396 auf 372.193 Einwohner (Quelle: Bochumer Statistisches Informationssystem). In den Jahren 2020 bis 2021 ist wieder ein Bevölkerungsrückgang um 2.047 Personen (753 im Jahr 2021) auf 370.146 Einwohner zu verzeichnen, sodass nun wieder ein Niveau leicht unterhalb dessen von 2018 erreicht wurde. Der Bevölkerungsverlust ergibt sich u. a. durch die Tatsache, dass der positive Wanderungssaldo in Bochum in seiner Ausprägung den seit Jahren bestehenden Sterbeüberschuss auch im Jahr 2021 nicht auffangen konnte (Quelle: Bochumer Statistisches Informationssystem).

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2018 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Bochum in diesem Zeitraum voraussichtlich um 2,5% sinken wird. Im Vergleich zu den Bevölkerungsentwicklungen im Land Nordrhein-Westfalen mit einem prognostizierten Zuwachs von 0,9% unterliegt Bochum damit einer in dieser Region etwas überdurchschnittlich negativen Entwicklung (Quelle: Bericht IT.NRW, Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2018 bis 2040/2060, S. 19).

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2021 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Häuser	Wohnungen	GA/Stellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2020	434	2.939	751	19
Zugang 2021	1	8	15	0
Abgang 2021	- 3	- 24	- 2	- 1
Bestand am 31.12.2021	432	2.923	764	18

Der Zugang der Wohnungen resultiert aus der Fertigstellung des Wohngebäudes Vierhausstr. 39. Die Abgänge bei den Wohnungen und Gewerben ergeben sich aus dem Abbruch der Wasserstraße. Der Zugang der Garagen/Stellplätze resultiert aus der Neuerrichtung von Stellplätzen in dem Quartier Bussmannsfeld und Bestandskorrekturen im Quartier Velsstraße /Am Dornbusch.

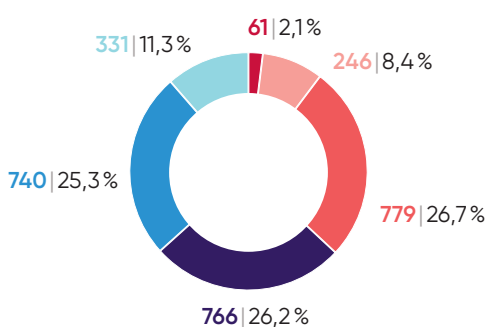
Die gesamten Liegenschaften befinden sich in der Stadt Bochum. Der Wohnungsbestand untergliedert sich in 2.289 frei finanzierte Wohnungen und 634 Wohnungen, die der öffentlichen Förderung unterliegen.

Die Grundstücksflächen betragen insgesamt 358.067 m², davon befinden sich 281.502 m² im Eigentum der Genossenschaft, bei 76.565 m² handelt es sich um Erbbaugrundstücke.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70,5 m² und liegt im Vergleich zum Bochumer Durchschnitt, der bei 78 m² liegt (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbericht 2020, S. 38), unterhalb des Durchschnittes. Die jeweiligen Segmente der Wohnungsgrößen sind bezogen auf den Gesamtbestand dem beigefügten Diagramm zu entnehmen. Unterdurchschnittlich repräsentiert sind Wohnungen unter 48 m² und ab 91 m².

Rund 80% des Wohnungsbestandes verfügen über zwei und drei Räume. Sehr gering vertreten sind mit ca. 4% kleine 1-Raum-Appartments, und nur rund 15% der Wohnungen besitzen vier oder mehr Zimmer.

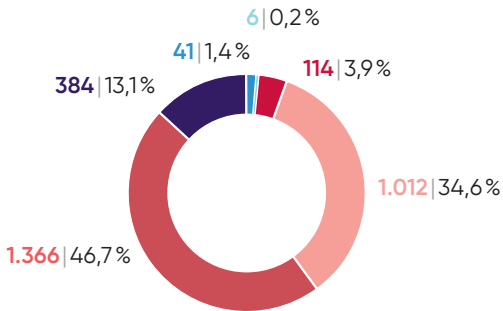
Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche zum 31.12.2021



Wohnungen gesamt: 2.923
 Durchschnittliche Wohnungsgröße: 70,5 m²

- Wohnfläche bis 38,99 m²
- Wohnfläche 39 – 47,99 m²
- Wohnfläche 48 – 64,99 m²
- Wohnfläche 65 – 74,99 m²
- Wohnfläche 75 – 90,99 m²
- Wohnfläche ab 91 m²

Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl zum 31.12.2021

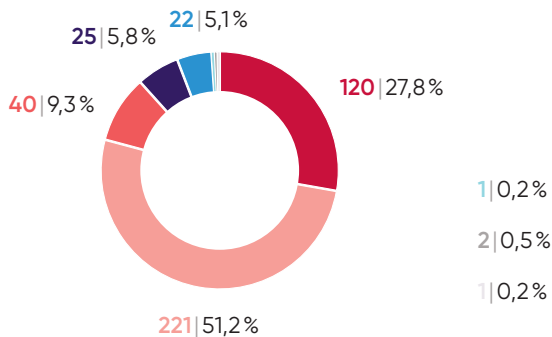


Wohnungen gesamt: 2.923

- Wohnung bis 1,5 Räume
- Wohnung bis 2,5 Räume
- Wohnung bis 3,5 Räume
- Wohnung bis 4,5 Räume
- Wohnung bis 5,5 Räume
- Wohnung mehr als 6 Räume

Vom Gebäudebestand wurden 79,6% vor 1970 errichtet, 20,4% wurden danach gebaut und sind jünger. Der Gebäudebestand der Genossenschaft ist insofern vergleichsweise alt und weist dementsprechend altersspezifische Eigenschaften auf. Auch im Vergleich zum Baulter der Wohngebäude der gesamten Stadt Bochum zeigt sich, dass der Wohnungsbestand der Genossenschaft älter ist. Nur zwei Drittel der Wohngebäude in Bochum sind älter als 50 Jahre (Quelle: Wohnungsmarktbericht Bochum 2020, S.39). Dieses Alter trifft für rd. 80% der GWV-Gebäude zu.

Gebäudebestand nach Baualtersklassen



Wohngebäude gesamt: 432

- Baujahr vor 1948
- Baujahr von 1949 - 1969
- Baujahr von 1970 - 1979
- Baujahr von 1980 - 1989
- Baujahr von 1990 - 1999
- Baujahr von 2000 - 2009
- Baujahr von 2010 - 2019
- Baujahr ab 2020

Neubautätigkeit

Auch im Geschäftsjahr 2021 wurde das Ziel der kontinuierlichen Schaffung neuen Wohnraums konsequent weiter verfolgt.

Im Frühjahr 2021 wurde das Mehrfamilienhaus an der Vierhaustr. 39 mit einer Wohnfläche von 477 m² fertiggestellt, für das zuvor das alte Bestandsgebäude durch einen Abriss entfernt wurde. Die 8 neu geschaffenen Wohnungen sind modern ausgestattet, verfügen über große Balkone, ebenerdige Duschen und sind stufenlos über einen Aufzug zu erreichen. Alle Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 49 und 71 m² wurden umgehend vermietet. Für diese Neubaumaßnahme, die dem Energiestandard kfw55 entspricht, wurden insgesamt 1.600 TEUR investiert, davon 455 TEUR im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Planmäßig konnte auch mit dem Neubauprojekt an der Wasserstraße 116-118a begonnen werden, für das ebenfalls zuvor 3 Häuser abgerissen wurden. Die bereits in 2020 begonnene Planung konnte in 2021 abgeschlossen werden, sodass nach dem erfolgten Abriss mit dem Neubau begonnen wurde. Errichtet werden 18 barrierearme Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 38 m² und 77 m², die über einen Aufzug erschlossen werden. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch eine Tiefgarage und eine Demenz-WG im Erdgeschoss (ca. 570 m²). Ein langjähriger Mietvertrag mit einem Betreiber für die Demenz-WG wurde bereits abgeschlossen. Das Objekt entspricht ebenfalls dem kfw55-Standard und umfasst insgesamt eine vermietete Fläche von 1.606 m². Im Geschäftsjahr sind 330 TEUR Verwaltungskosten für den Abriss entstanden. Bislang sind 1.000 TEUR in diese Maßnahme investiert worden, davon im abgelaufenen Geschäftsjahr 790 TEUR. Die Fertigstellung ist für das zweite Halbjahr 2023 geplant.

Modernisierung/Instandhaltung

In den Jahren 2019 und 2020 wurde die GWV-Hauptverwaltung durch einen Anbau erweitert und durch eine anschließende Modernisierung des Bestandstraktes modern und ansprechend neu gestaltet. Die Gesamtmaßnahme konnte in 2021 durch die Fertigstellung des jetzt auch stufenlos erreichbaren Eingangsbereiches und des Empfangsbereiches vollständig fertiggestellt werden. Das Investitionsvolumen für diese Modernisierung betrug in 2021 rd. 288 TEUR.

Schwerpunkte der Modernisierungstätigkeiten waren im Jahr 2021 mehrere energetische Gebäudesanierungen.

Die in 2020 begonnene Modernisierung der Gebäude Händelstr. 40, 42 (3.680 m² Wohnfläche) in Bochum-Harpen wurde im Geschäftsjahr weitestgehend fertiggestellt. Im Jahr 2021 wurden dort rd. 479 TEUR investiert, insgesamt bis dahin 2.479 TEUR. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt: Fassadendämmung (WDVS), Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Haustüranlagen, Neugestaltung der Eingangsbereiche, Anstrich der Treppenhäuser, Erneuerung der Aufzüge, Erneuerung der Pflasterflächen, Umgestaltung des Wohnumfeldes. In 2022 wird durch den Einbau eines Zwischenaufzuges (Haus Nr. 40) der stufenlose Zugang zu allen Wohnungen des Hauses ermöglicht. Ergänzt werden soll die Maßnahme in 2022 durch die Schaffung eines Gemeinschaftsraumes „Zeitraum“ im Erdgeschoss des Hauses Händelstr. 40 für nachbarschaftliche Treffen der Bewohner.

Ebenfalls nahezu fertig geworden ist in 2021 die umfassende, energetische Modernisierung der Häuser Dr.-C.-Otto-Str. 54 und 56 (1.196 m² Wohnfläche) in Bochum-Linden. Die Maßnahme umfasste folgende Komponenten: Fassadendämmung (WDVS), Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Haustüranlagen, Neugestaltung der Eingangsbereiche, Anstrich der Treppenhäuser, Abbau von Barrieren durch Anbau von zwei Aufzügen, Zentralisierung der Heizungsanlage (Wärmepumpe mit Spitzenlastkessel), Erneuerung der Pflasterflächen, Umgestaltung des Wohnumfeldes, Sanierung der bestehenden Balkone, Anbau von 3 Balkonen an das Haus Nr. 54. Auch diese Maßnahme wurde durch die Schaffung eines Gemeinschaftsraumes im Gebäudekomplex für nachbarschaftliche Treffen der Bewohner ergänzt. Mit der Maßnahme wurden im Geschäftsjahr 743 TEUR in die Häuser investiert, insgesamt umfasst das Investitionsvolumen bisher 1.505 TEUR.

Begonnen wurde mit der energetischen Modernisierung der Häuser Königsallee 160-164 in Bochum-Wiemelhausen (1.628 m² Wohnfläche). Diese Maßnahme umfasst: Fassadendämmung (WDVS), Dämmung der obersten Geschossdecke, Dämmung

der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Haustüranlagen, Neugestaltung der Eingangsbereiche, Anstrich der Treppenhäuser, Zentralisierung der Heizungsanlage (Fernwärme), Zentralisierung der Zählerplätze, Umgestaltung des Wohnumfeldes, Abtrennung der alten und Anbau neuer, größerer Balkone bzw. Terrassen – im Erdgeschoss mit Zugang zum Innenhof. Im Geschäftsjahr wurden 809 TEUR in diese Maßnahme investiert.



Eine weitere energetische Verbesserung wurde an den Häusern Königsallee 34 und Hugo-Schultz-Str. 36 ebenfalls in Bochum-Wiemelhausen (2.418 m² Wohnfläche) begonnen. Folgende Maßnahmen werden hier umgesetzt: Fassadendämmung (WDVS), Dämmung der Kellerdecke, Erneuerung der Fenster und Haustüranlagen, Zentralisierung der Zählerplätze, Erneuerung der Aufzugsanlage, umfassende Neugestaltung der Eingangsbereiche, Anstrich der Treppenhäuser mit Farbbleitsystem, Reduzierung von Barrieren durch stufenlosen Umbau des Eingangs am Haus Königsallee 34 und Sanierung der bestehenden Balkone. Diese Maßnahme wurde hier ebenfalls ergänzt durch die Schaffung eines Gemeinschaftsraumes für nachbarschaftliche Treffen der Bewohner im Erdgeschoss des Hauses Königsallee 34. In 2021 wurden 1.108 TEUR in die Häuser investiert.

Schwerpunkt der Instandhaltung war im Jahr 2021 die Fortführung der in 2020 begonnenen, umfassenden Sanierungsmaßnahme der denkmalgeschützten Gründerzeitsiedlung „Erbhof“ im Stadtparkviertel (195 WE, 17.529 m² Wohnfläche). Die auf mehrere Jahre angelegte Sanierung der insgesamt 33 Häuser umfasst den Anstrich der Fassaden und der Treppenhäuser, die Erneuerung der Elektroanlagen (in den Treppenhäusern), den erstmaligen Einbau von Videosprechanlagen, die Instandsetzung der Dachtraufen und Ortgänge, die Neugestaltung der Eingangsbereiche und die Umgestaltung des Wohnumfeldes. Im Jahr 2021 wurden für die Maßnahme 1.248 TEUR beauftragt.

Ein weiterer Kernpunkt der Instandhaltung war im Jahr 2021 die Sanierung von 95 Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln mit einem Investitionsvolumen von rd. 1.205 TEUR.

Für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2021 sind insgesamt Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 5.034 TEUR (Vorjahr 5.019 TEUR) angefallen. Im Rahmen größerer Baumaßnahmen und umfassender Einzelwohnungsmodernisierungen wurden Kosten i.H.v. 3.688 TEUR (Vorjahr 4.130 TEUR) aktiviert.

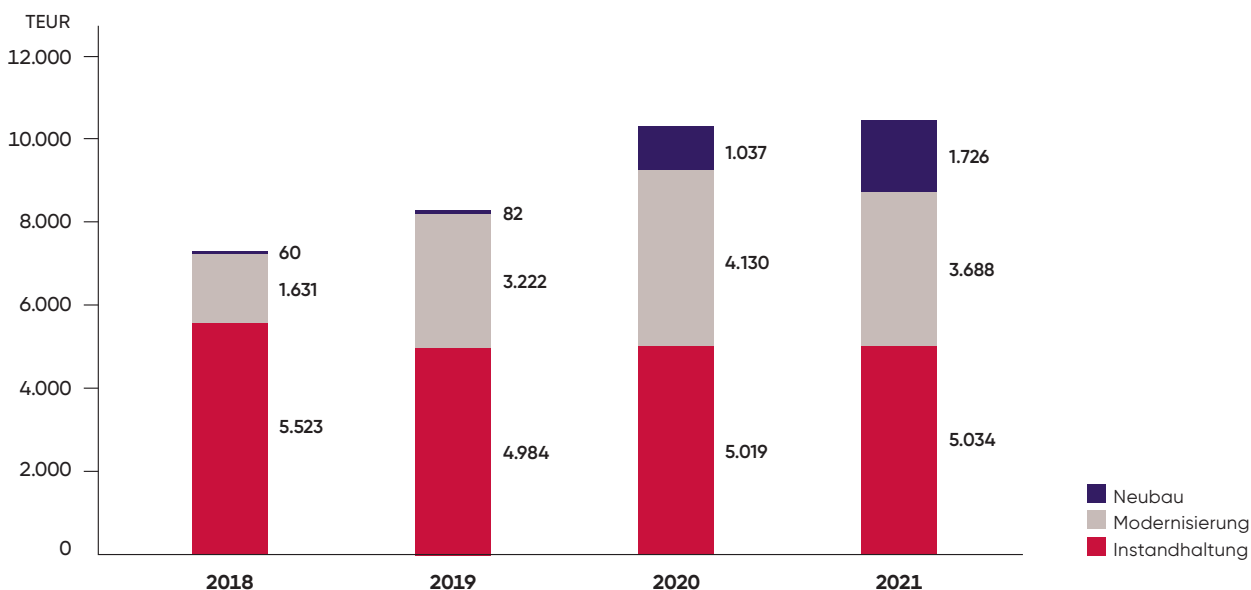
Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr im Durchschnitt 45,01 EUR je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 46,05 EUR). Enthalten sind hierin sowohl die laufenden Ausgaben für Mieterwechsel, Kleinreparaturen als auch größere Baumaßnahmen.

Vermietung

Mit 167 Kündigungen (Vorjahr 191) lag die Fluktuationsquote bei rund 5,7% (Vorjahr 6,5%) des Wohnungsbestandes und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr deutlich reduziert.

Zum 31.12.2021 standen nur noch 26 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,9% (Vorjahr 1,4%). Der Tendenz des vergleichsweise hohen Leerstands der Genossenschaft in der Vergangenheit konnte damit weiter entgegengewirkt werden. Der maximale Leerstand im

Investitionen in den Wohnungsbestand (mit Neubauten)



Mitgliederentwicklung

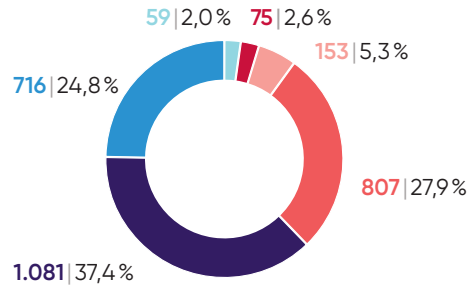
Die Bewegung der Mitgliederzahlen und der Genossenschaftsanteile ist der unten stehenden Tabelle zu entnehmen. Am 31.12.2021 waren 4.368 Mitglieder mit 10.074 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Im Ergebnis bedeutet dies einen Zuwachs von 26 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr. Maßgeblich für diesen Anstieg war der weitere Leerstandsabbau, wodurch zusätzliche Wohnungen an überwiegend neue Mitglieder vermietet wurden.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2021 um 13 TEUR auf 4.017 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme betrug 4.030 TEUR. Durch Beschluss der durch die Corona-Pandemie auf die zweite Jahreshälfte verschobenen Vertreterversammlung vom 17.09.2021 erfolgte die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2020.

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2020	4.342	10.028
Zugänge im Jahre 2021		
Neue Mitglieder	172	344
Weitere Geschäftsanteile	-	-
	4.514	10.372
Abgänge im Jahre 2021 durch		
Tod	59	121
Kündigung	81	165
Übertragung	3	6
Ausschluss	3	6
Stand am 31.12.2021	4.368	10.074

Das Durchschnittsalter der bei der Genossenschaft wohnenden Mitglieder betrug 57,6 Jahre und hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert (57,3) leicht erhöht. Die Verteilung nach Altersgruppen ist dem beigefügten Diagramm zu entnehmen. Der Altersdurchschnitt liegt damit im Vergleich zum Durchschnittsalter der in Bochum lebenden, volljährigen Personen i.H.v. 50,7 Jahren (wohnberechtigte Bevölkerung mit Haupt- oder Nebenwohnsitz, Quelle: Einwohnerstatistikdatei Stadt Bochum, Stand: 31.12.2021) um rd. 7 Jahre höher.

Alter der Mitglieder mit aktivem Mietvertrag zum 31.12.2021

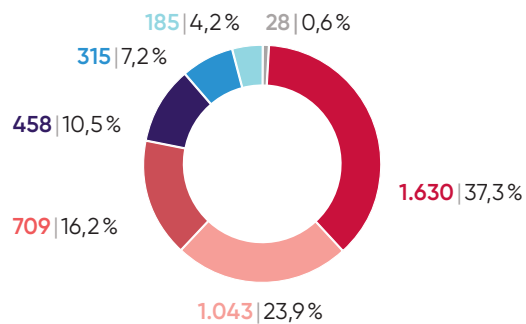


Mitglieder gesamt: 2.891
Durchschnittsalter der bei GWV wohnhaften Mitglieder: 57,6 Jahre

- 18 - 25 Jahre
- 26 - 30 Jahre
- 31 - 50 Jahre
- 51 - 70 Jahre
- 71 - 90 Jahre
- über 90 Jahre

Eine grundsätzlich hohe Verbundenheit der Mitglieder zur Genossenschaft zeigt sich in der Mitgliederdauer. Im Durchschnitt sind die GWV-Mitglieder 19,2 Jahre Mitglied (Vorjahr: 18,9 Jahre). Rund 40 % der Mitglieder sind länger als 20 Jahre Mitglied.

Dauer der Mitgliedschaft zum 31.12.2021



- bis 10 Jahre
- 11 - 20 Jahre
- 21 - 30 Jahre
- 31 - 40 Jahre
- 41 - 50 Jahre
- 51 - 60 Jahre
- ab 61 Jahre



Ertragslage

Zur Darstellung der Ertragslage wird in der nachfolgenden Übersicht eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten gegliederte Erfolgsrechnung aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitet und den Vorjahreszahlen gegenübergestellt:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) = Gesamtleistung	17.567	16.788	779
Andere betriebliche Erträge	292	213	79
Betriebsleistung	17.859	17.001	858
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.354	11.022	332
Personalaufwand	1.901	1.796	105
Abschreibungen	2.205	2.070	135
Andere betriebliche Aufwendungen	956	899	57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	329	341	- 12
Sonstige Steuern	1	1	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	16.746	16.129	617
Betriebsergebnis	1.113	872	241
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 69	- 84	15
Neutrales Ergebnis	- 219	170	- 389
Jahresüberschuss	825	958	- 133

Zum Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Deckungsbeiträge aus den Bereichen:			
Hausbewirtschaftung	4.065	3.545	520
Sonstiger betrieblicher Bereich	- 27	- 7	- 20
Summe der Deckungsbeiträge	4.038	3.538	500
Personal- und Sachaufwand	- 2.925	- 2.666	259
	1.113	872	241

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 520 TEUR auf 4.065 TEUR erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus um 296 TEUR gestiegenen Sollmieten, um 140 TEUR gesunkene Erlösschmälerungen (Sollmieten und Umlagen) sowie eine Erhöhung der Versicherungserstattungen (115 TEUR), denen um 135 TEUR gestiegene Abschreibungen entgegenstehen.

Im Geschäftsjahr 2021 belaufen sich die Instandhaltungskosten (ohne anteilige Personal- und Sachaufwendungen) auf 21,66 EUR (Vorjahr: 22,01 EUR) je m² Wohn- und Nutzfläche. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird auch in den nächsten Jahren maßgeblich durch die zur Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungsbestände erforderlichen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung beeinflusst.

Der Anstieg der Personal- und Sachaufwendungen um 259 TEUR ist mit gestiegenen Personalaufwendungen (128 TEUR), erhöhten Abschreibungen (22 TEUR) und gestiegenen Sachaufwendungen (109 TEUR) zu verzeichnen. Bei den Sachausgaben ergaben sich Kostensteigerungen im Wesentlichen bei den Raumkosten aufgrund der Erweiterung der Geschäftsstelle und den EDV-Kosten. Der Anstieg der Personalaufwendungen ist insbesondere auf eine höhere Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiter sowie auf Tariferhöhungen zurückzuführen.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert aus:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Erträge		
Beteiligungserträge	8	7
Aufwendungen		
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	74	88
Verwarentgelte	3	3
	77	91
	- 69	- 84

Das neutrale Ergebnis resultiert aus:

	2021 TEUR	2020 TEUR
Erträge		
Auflösung von Rückstellungen	111	174
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	1	34
	112	208
Aufwendungen		
Abbruchkosten	327	38
Abschreibungen auf sonstige VG	4	0
	331	38
	- 219	170

Vermögenslage

In der folgenden Bilanzübersicht sind die einzelnen Posten nach wirtschaftlichen und finanziellen Gesichtspunkten zusammengefasst:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0,0	14	0,0	1
Sachanlagen	72.094	90,5	68.509	91,1	3.585
Finanzanlagen	26	0,0	26	0,0	0
	72.135	90,5	68.549	91,1	3.586
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Bausparguthaben	119	0,2	62	0,1	57
Rechnungsabgrenzungsposten	65	0,1	34	0,0	31
	184	0,3	96	0,1	88
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	5.455	6,8	5.118	6,8	337
Flüssige Mittel	1.782	2,2	1.425	1,9	357
Übrige Aktiva	144	0,2	82	0,1	62
	7.381	9,2	6.625	8,8	756
Gesamtvermögen	79.700	100,0	75.270	100,0	4.430

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.430 TEUR.

Das Sachanlagevermögen vermehrte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.585 TEUR. Die Erhöhung resultiert im Saldo aus Investitionen in den Bestand, gemindert um die Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres.

Die langfristigen Bausparguthaben sind für die zukünftige Rückzahlung von tilgungsfreien Finanzierungsmitteln des Anlagevermögens vorgesehen und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 57 TEUR.

Unter den unfertigen Leistungen wurden die mit den Mietern noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.422 TEUR ausgewiesen. Ihnen standen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen von 5.808 TEUR gegenüber.

Die kurzfristigen Aktiva erhöhten sich um 756 TEUR, was im Wesentlichen auf die Erhöhung der flüssigen Mittel sowie der unfertigen Leistungen zurückzuführen war.

Das langfristige Fremdkapital besteht aus Pensionsrückstellungen, Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung ge-

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.017	5,1	4.004	5,3	13
Ergebnisrücklagen	39.599	49,7	38.868	51,7	730
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	255	0,3	321	0,4	- 66
	43.871	55,1	43.193	57,4	677
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	109	0,1	112	0,2	- 3
Bilanzgewinn (Dividende)	160	0,2	158	0,2	2
	269	0,3	270	0,4	- 1
Eigenkapital lt. Bilanz	44.140	55,4	43.463	57,8	676
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	3.406	4,3	3.288	4,4	118
Verbindlichkeiten	23.113	29,0	20.020	26,5	3.093
Rechnungsabgrenzungsposten	160	0,2	153	0,2	7
	26.679	33,5	23.461	31,1	3.218
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	807	1,0	970	1,3	- 163
Erhaltene Anzahlungen	5.808	7,3	5.680	7,5	128
Übrige Verbindlichkeiten	2.266	2,8	1.696	2,3	570
	8.881	11,1	8.346	11,1	535
Gesamtkapital	79.700	100,0	75.270	100,0	4.430

genüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern sowie Rechnungsabgrenzungsposten. Dessen Zunahme um 3.218 TEUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo der Neuaufnahme (3.860 TEUR) und Tilgung (764 TEUR) von Krediten und den Auswirkungen der Berechnung des Pensionsgutachtens.

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten (160 TEUR) handelt es sich um über die Laufzeit der Bindungsfrist abgegrenzte Tilgungsnachlässe (147 TEUR) sowie laufzeitabhängige Förderzuschüsse.

Die Erhöhung der im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesenen Positionen (Erhaltene Anzahlungen und übrige Rückstellungen/Verbindlichkeiten) ergab im Saldo 535 TEUR und beruht im Wesentlichen auf einer Zunahme der erhaltenen Anzahlungen (128 TEUR) und den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (570 TEUR) sowie einer Reduzierung der Rückstellungen (163 TEUR).

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft waren geordnet.

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2021 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2021 TEUR	31.12.2020 TEUR	Veränderung TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	72.319	68.645	3.674
Finanzierungsmittel	70.550	66.654	3.895
Unterdeckung	- 1.769	- 1.991	221
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	1.782	1.425	357
Übrige Vermögenswerte	5.599	5.200	399
	7.381	6.625	756
Verpflichtungen	9.150	8.616	535
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	- 1.769	- 1.991	221

Am 31.12.2021 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf 1.769 TEUR durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristig zur Verfügung stehende Verbindlichkeiten gedeckt. Dabei ist zu beachten, dass im Jahresabschluss bereits Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt sind, deren fristenkongruente Finanzierung durch die Aufnahme bereits zugesagter Darlehen erst im folgenden Geschäftsjahr erfolgt.

Nach Valutierung der Darlehensbeträge ergäbe sich eine positive Stichtagsliquidität.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021:

	2021 TEUR	2020 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	825	958	- 133
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.205	2.070	135
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	118	6	112
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen (+) und Erträge (-)	7	- 3	10
Cashflow	3.155	3.031	124
Ab-/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 163	91	- 254
Zu-/Abnahme der unfertigen Leistungen und anderer Aktiva	- 430	33	- 463
Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	695	387	308
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.257	3.542	- 284
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 5.791	- 6.696	905
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 5.791	- 6.696	905
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	3.860	2.445	1.415
Planmäßige Tilgungen	- 764	- 689	- 75
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	0	- 253	253
Auszahlungen für Dividenden	- 158	- 158	0
Erhöhung Bausparguthaben	- 57	- 57	0
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	10	5	5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	2.891	1.293	1.598
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	357	- 1.861	2.218
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.425	3.286	- 1.861
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.782	1.425	357

Finanzielle Leistungsindikatoren

Die für die Genossenschaft wichtigsten Leistungsindikatoren stellen sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt dar:

	Einheit	2021	2020	2019
Bilanzsumme	TEUR	79.700	75.270	72.481
Sachanlagevermögen	TEUR	72.094	68.509	63.882
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	5.785	6.691	5.190
Eigenkapital (langfristig)	TEUR	43.870	43.192	42.345
Eigenkapitalquote	%	55,1	57,4	58,4
Cashflow	TEUR	3.155	3.031	2.678
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEUR	23.079	19.982	18.635
Fremdkapitalquote	%	29,0	26,5	25,7
Jahresergebnis	TEUR	825	958	589
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,5	1,7	1,3
Eigenkapitalrentabilität	%	1,9	2,2	1,4
Fremdkapitalzinsen	TEUR	572	578	587
Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen	EUR/m ² /mtl.	0,22	0,22	0,22
Leerstandsquote	%	0,9	1,4	2,5
Fluktuationsquote	%	5,7	6,5	6,5

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurde vom Vorstand ein Risikomanagementsystem eingeführt, welches im laufenden Geschäftsjahr weiter entwickelt wurde. Unter anderem werden wesentliche Kennzahlen und Werte (Risikoindikatoren), wie z.B. Leerstandsquote, Fluktuationsquote, Liquiditätsentwicklung, Zinsausfallrisiken, Forderungsquote usw. einer laufenden Überwachung unterzogen und bezüglich definierter Schwellenwertgrenzen stetig überprüft.

Risikoanalyse

Etwas beruhigt hat sich die Situation im Umgang mit der Covid-19-Pandemie. Was im vorherigen Geschäftsjahr noch mit vielen Ungewissheiten behaftet war, wurde im Zuge von Impfungen und mit denen in der Zwischenzeit gesammelten Erfahrungswerten mit diesem Virus etwas berechenbarer. Befürchtete Forderungsausfälle oder eine negative Leerstandsentwicklung sind erfreulicherweise ausgeblieben. Gleichwohl waren Auswirkungen im Bereich der technischen Ausführungen spürbar. Wiederholt kam es bei handwerklichen Arbeiten zu Verzögerungen bei Materiallieferungen und wegen Personalausfalls zu verspäteten Ausführungszeiten. Zudem war gegenüber den Vorjahren ein deutlich stärkerer Anstieg der Kosten für Bauleistungen zu verzeichnen. Mit diesen Problemen ist auch in Zukunft weiterhin zu rechnen. Nicht abschätzbar ist zudem die weitere Entwicklung hinsichtlich etwaiger zukünftiger Mutationen des Virus und der Wirksamkeit bestehender Impfstoffe. Je nach Verlauf könnten dann erneute „Lock-Downs“ wiederum zu gesamtwirtschaftlichen Einschnitten mit entsprechenden Folgen führen. Obwohl die Pandemie im Ergebnis keine wesentlichen, negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für die Genossenschaft hatte, ist in Bezug auf gewisse Unwägbarkeiten weiterhin mit Risiken zu rechnen, die nach jetzigem Stand jedoch keine existenziellen Auswirkungen haben werden. Die weitere Entwicklung wird von der Geschäftsleitung laufend beobachtet. Bei Bedarf werden die notwendigen, organisatorischen Maßnahmen in angemessenem Rahmen von ihr veranlasst.

Unabhängig von der Pandemie wird die grundsätzliche Risikosituation im Folgenden erläutert. Im Geschäftsjahr hat sich die Fluktuation von 6,5% weiter auf nur noch 5,7% verringert. Diese kontinuierliche rückläufige Entwicklung spricht zum einen für die Verbundenheit der Mitglieder zur Genossenschaft und deutet auf eine gute Produkt- und Servicequalität des GWV hin. Zum anderen verringert dies das Leerstandsrisiko durch weniger Wohnungswechsel und führt zu weniger notwendigen Investitionen für die Mietreifmachung.

Positiv aus Sicht der Genossenschaft entwickelt sich auch der Bochumer Wohnungsmarkt. Dieser gilt bereits seit Jahren als angespannt. Diese Entwicklung hat sich auch in 2021 weiter fortgeführt (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2021, S. 28), sodass grundsätzlich von einem Anbietermarkt gesprochen werden kann. Kontinuierlich steigende Mietpreise deuten auf einen prinzipiellen Nachfrageüberhang hin, was sich für die Vermietungssituation unterstützend auswirkt.

Die Immobilien der Genossenschaft liegen in überwiegend guten Wohnlagen. Belegt wird diese Aussage durch die Analyse der Angebotsmieten verschiedener Stadtteile. Die überwiegenden Stadtteile, in denen der GWV vertreten ist, sind durch überdurchschnittliche Angebotsmieten gekennzeichnet (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2021, S. 35). Diese positiven Lagefaktoren sind eine wesentliche Grundlage für eine nachhaltige und erfolgreiche Vermietung. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung der Wohngebiete und -quartiere sowie der fairen Mietpreisgestaltung – überwiegend deutlich unter Marktniveau – sind in den nächsten Jahren keine erhöhten Leerstandszahlen zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass die erreichte, niedrige Leerstandsquote auch im nächsten Geschäftsjahr auf gleichem Niveau gehalten werden kann.

Bezüglich des demografischen Wandels besteht wegen des vergleichsweise hohen Altersdurchschnitts der GWV-Mitglieder das Risiko einer in Zukunft steigenden Fluktuation. Im Verhältnis werden mehr jüngere Haushalte Genossenschaftswohnungen beziehen. Die zu erwartende Mietdauer dieser jüngeren Haushalte ist in der Regel deutlich kürzer als die der älteren, bisherigen Mieter.

Politisch noch nicht geklärt ist im Laufe des abgelaufenen Geschäftsjahres der Umgang mit der CO₂-Abgabe. Es ist nicht unwahrscheinlich, dass erhebliche Kostenanteile hiervon vom Vermieter zu tragen sind.

Ein weiteres, energetisches Thema ist das politische Ziel, die Wohnungswirtschaft bis zum Jahr 2045 klimaneutral gestaltet zu haben. Die Umsetzung dieses Zieles steckt innerhalb der Wohnungswirtschaft weitestgehend noch in der Anfangsphase. Im Ergebnis gilt es aber für jedes Wohnungsunternehmen einen eigenen Klimapfad aufzustellen. Nötig sind dazu umfassende und kostenintensive Datenermittlungen zum Gebäudebestand und darauf folgende, entsprechende Investitionen in energetische Maßnahmen. Es ist anzunehmen, dass die Höhe der notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand einen erheblichen Um-

fang umfassen und maßgeblichen Einfluss auf die zukünftigen Wirtschaftspläne haben wird.

Die Kalkulation und Planung anstehender Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen werden zunehmend schwieriger, da Bau- und Handwerkerkosten ebenso wie damit in Verbindung stehende Rohstoffpreise z. T. innerhalb eines Jahres signifikante Steigerungen zu verzeichnen haben. Außerdem führen gestiegene Qualitätsansprüche von Wohnungsinteressenten zu steigenden Investitionskosten. Darüber hinaus könnten Planungen für technische Maßnahmen zukünftig schwerer umsetzbar werden, weil es wegen des Baubooms in Verbindung mit einem vorherrschenden Fachkräftemangel zum Teil an Firmen mangelt, die freie Kapazitäten haben bzw. zu akzeptablen Preisen für die Genossenschaft arbeiten wollen. Grundsätzlich ist bereits heute spürbar, dass die Vorbereitungen für umfangreichere Maßnahmen längere Vorlaufzeiten beanspruchen.

Im Neubaubereich kommt erschwerend hinzu, dass vakante Grundstücke nur in geringem Maße verfügbar sind und die Grundstückspreise deutlich gestiegen sind.

Potenzielle Wohnungsmieter werden bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten einer standardisierten Bonitätsprüfung unterzogen. Damit werden Mietrückstandsrisiken verringert.

Nachdem der Wohnungsleerstand signifikant reduziert wurde, ist nun das strategische Ziel, diese niedrige Quote langfristig auf diesem Niveau zu halten, um die Ertragslage der Genossenschaft damit zu stärken. Dieses Ziel wird zum einen durch passgenaue und nachfragekonforme, individuell je Wohneinheit festgelegte Investitionen bei Mieterwechseln und zum anderen mit der Durchführung von Großmodernisierungen, möglichst mit Barrierereduzierung, erreicht. Dadurch werden die Erlösschmälerungen niedrig gehalten und gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale gehoben. Durch eine aktive und nachhaltige Mitgliederbetreuung sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem überwacht das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Einnahmeausfällen entgegenwirken. Die bestehende Regelung zur Kreditvergabe gem. § 49 GenG gibt dem Forderungsmanagement die Möglichkeit, innerhalb der Wertgrenzen zielführende Lösungen mit Mitgliedern zu finden, die Zahlungsschwierigkeiten haben. Das Risiko von Mietausfällen ist in seiner Gesamtheit als gering zu bewerten, da nur wenige Einzelfälle entstanden sind.

Es ist weder die Bildung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes festzustellen. Außerdem gibt es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen, die von städtebaulichen Missständen bedroht sind. Insofern ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Eventuelle Entwicklungen werden von der Genossenschaft weiterhin verfolgt, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird sowohl die Stabilität der sozialen Struktur als auch die Nachbarschaft aktiv durch den GWV gefördert. Dies geschieht durch zahlreiche Maßnahmen, wie z. B. der Schaffung von Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich bei Refinanzierungen von Krediten zu günstigen Konditionen in Form langfristiger Festzinssatzkredite vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Finanzierungsbedarfe für umfassende Großmodernisierungen oder Neubauaktivitäten werden ebenfalls durch Kredite mit möglichst langfristigen Zinsbindungsfristen gedeckt. Dabei werden stets Angebote von Fördermitteln geprüft und diese Möglichkeiten entsprechend ausgeschöpft. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus werden die Zinsauslaufzeitpunkte und die Verteilung der Kreditvolumina je Kreditgeber mit dem Ziel einer Risikostreuung gesteuert und durch das Risikomanagementsystem laufend überprüft und überwacht.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßig zu erwartenden Mietzahlungen nicht ausgesetzt. Die Mieterträge sind durch die zahlreichen Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des überwiegend deutlichen Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht. Das aktuelle Mietniveau lässt kurz- bis mittelfristige Mieterhöhungsmöglichkeiten zu.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres gab es im Ergebnis, mit Ausnahme der besonderen Situation der Covid-19-Pandemie, die in ihrer zukünftigen Auswirkung weiterhin unsicher bleibt, keine weiteren, nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen, negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben.

Nach Ablauf des Geschäftsjahres begann der Ukrainekrieg. Durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und den damit verbundenen Sanktionen vieler Länder gegen Russland und Belarus ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung, insbesondere in Bezug auf ein potenzielles Energieembargo, nicht auszuschließen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

Chancen der künftigen Entwicklung

Seit Jahren wird der Wohnungsbestand der Genossenschaft an die sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen nachfragegerecht angepasst und verbessert. Diese Vorgehensweise wird zukünftig mit in etwa beständig hohem Investitionsvolumen weiter verfolgt. Umfassende Modernisierungen von Gebäuden werden primär im Quartierszusammenhang umgesetzt, sodass eine Wohnwertsteigerung auch durch eine ganzheitliche Quartieraufwertung spürbar ist. Energetische Sanierungen erhalten zunehmende Priorität, da steigende Energiekosten und das Ziel, die Klimaneutralität zu erreichen, zusätzliches Handeln erfordern. Flankierend dazu unterstützen dabei insbesondere auch die zielgerichteten und individuell abgestimmten Investitionen in die einzelnen Wohnungen bei Mieterwechseln, den Leerstand auf niedrigem Niveau zu halten. Dieses Ziel wird gestützt durch die überwiegend guten Wohnlagen der Genossenschaftswohnungen.

Die demografische Entwicklung ist in der Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – stark zu spüren. Ebenso wollen ältere Bestandsmieter so lange wie möglich in ihren vertrauten Wohnungen verbleiben. Diese Situation wird bereits angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt und in Zukunft weiter fokussiert. Zum einen wird bei jeder Modernisierungsmaßnahme sukzessive geprüft, inwieweit Barrieren abgebaut werden können, um die Wohngebäude barrierearm zu gestalten. Zum anderen erfolgen altersgerechte Umbauten von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand, je nach Bedarfslage und Möglichkeit. Mit diesen Maßnahmen kann altersbedingte Fluktuation vermindert und die steigende Nachfrage in diesem Segment bedient werden.

Auch für kranke Menschen, die eine Alternative zur stationären Heimunterbringung suchen, steigt der Bedarf an Wohnraum insbesondere infolge der demografischen Entwicklung. Die Genossenschaft beabsichtigt, auch diese Bedarfsgruppe innerhalb der Mitglieder mit speziellen Angeboten in Kooperation mit sozialen Trägern versorgen zu können. Für den bereits im Bau befindlichen Neubaukomplex an der Wasserstraße 116-118a haben sich diese Absichten bereits konkretisiert.

Im Erdgeschoss wird eine Demenz-WG errichtet, die im Schwerpunkt demenziell erkrankten Menschen eine komfortable Betreuungs- und Unterbringungsmöglichkeit bieten wird. Für den Betrieb wurde bereits mit einem sozialen Träger ein langfristiger Mietvertrag abgeschlossen.

Derzeit in der Umsetzung befindliche und geplante Neubauvorhaben, welche die oben genannten Aspekte des demografischen Wandels berücksichtigen, tragen dazu bei, dass das Immobilienportfolio der Genossenschaft durch qualitativ zeitgemäße und hochwertige Produkte ergänzt wird. Strategisch ist vorgesehen, jedes Jahr ein konstant hohes Investitionsbudget für den Neubausektor einzuplanen.

Unter dem Aspekt „Wohnen statt Wohnung“ steht die Schaffung von wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangeboten und Nachbarschaftstreffs weiterhin im Fokus der Geschäftspolitik.

Mit den ständig wachsenden Dienstleistungsangeboten sollen gleich mehrere Ziele verfolgt werden: Neben der Steigerung der Wohnzufriedenheit aller Altersgruppen durch mehr Service tragen die Angebote auch dazu bei, dass ältere Menschen in Ihrer eigenen Wohnung so lange wie möglich selbstständig leben können. Neben der Mieterbindung ist es auch das Ziel, die Genossenschaft durch die Schaffung dieser Servicekomponenten und der nachbarschaftlichen, sozialen Merkmale und Kriterien von anderen, vornehmlich renditeorientierten Wettbewerbern am Markt abzugrenzen und sich diesbezüglich zu positionieren.

Die neuen Angebote werden auch zukünftig die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen fördern und unterstützen. Eine besondere Bedeutung bei der Schaffung wohnbegleitender Dienstleistungen hat seit einiger Zeit das Thema „Mobilität“ erhalten. Der Barriereabbau an Gebäuden gehört ebenso zur GWV-Mobilitäts-Offensive wie das Angebot von Rollatorboxen für Senioren, das Errichten neuer KFZ-Stellplätze, mehrere Car-Sharing-Standorte in GWV-Quartieren, die Schaffung von Fahrradgaragen und die Eröffnung von fünf E-Lastenrad-Stationen auf GWV-Grundstücken. Die Genossenschaft wird den Ausbau und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung dieser Angebote weiter vorantreiben.

Neben der älteren Generation berücksichtigt die Genossenschaft seit einiger Zeit auch die Zielgruppe der jungen Familien, der nun u. a. sukzessive neue Spielplätze geboten werden.

Obwohl die Marktsituation für die Vermietung derzeit aus Sicht der Genossenschaft ein gutes Umfeld bietet, gilt es, sich auf zukünftige, eventuell schlechtere Gegebenheiten vorzubereiten. Die erfolgte Neugestaltung des Corporate Designs bietet durch die einzigartige Gestaltung und den nunmehr hohen Wiedererkennungseffekt die Chance, die Bekanntheit der Marke GWV sukzessive zu steigern und sich mittelfristig im Wettbewerb zu positionieren.

Das moderne IT-System ermöglicht für die Mitglieder eine Erweiterung des Angebotes an digitalen Dienstleistungen, die mittelfristig etabliert werden sollen und unterstützt bereits erfolgte und anstehende digitale Optimierungsprozesse.

Durch das deutlich unterhalb des Bochumer Mietspiegels befindliche Mietniveau bestehen außerdem entsprechende Mietanpassungspotenziale.

Prognosebericht

Als Beitrag für eine positive Ertragslage wird auch im nächsten Geschäftsjahr der Wohnungsleerstand im Fokus des Handelns der Genossenschaft stehen. Ziel ist es, das erreichte, niedrige Leerstandsniveau auf diesem Stand zu halten.

Auch in 2022 wird es wieder ein Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft sein, den Wohnungsbestand nachhaltig zu entwickeln. Dies umfasst insbesondere die Umsetzung baulicher Erneuerungen der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Weiterhin ist ein umfassendes Budget eingeplant, mit dem der Wohnungsbestand den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend angepasst und verbessert werden soll. Zentrales und zunehmend wichtiger werdendes Ziel dieser Maßnahmen sind die energetische Verbesserung der Immobilien und ganz besonders die Optimierung der Heizungstechnik. Grundsätzlich wird die Möglichkeit der Barrierereduzierung bei jeder Maßnahme standardisiert geprüft und, wo immer möglich, auch umgesetzt. Den Wünschen der Mitglieder aus der zurückliegenden Mitgliederbefragung wird die Genossenschaft mit Maßnahmen gerecht, mit denen sie insbesondere optische Verbesserungen der Gebäude, optische Aufwertungen der Eingänge und umfassende Neugestaltungen der Außenanlagen umsetzt. In Bezug auf den letzten Punkt wird bei allen Maßnahmen geprüft, inwiefern die Schaffung von Mietergärten in Anbindung an Balkone oder Terrassen im Erdgeschoss, als zusätzlicher Wohnwert, möglich ist.

Im kommenden Jahr erfahren die Objekte Heckertstraße 84, 86 in Bochum-Grumme und die Objekte Bussmannsfeld 4,6,8 in

Bochum-Hiltrop jeweils eine umfassende energetische Sanierung. Alle Objekte unterliegen derzeit einem gewissen Instandhaltungstau und sind optisch nicht mehr ansprechend. Die Objekte an der Heckertstraße unterscheiden sich optisch von den direkten Nachbarobjekten, die erst kürzlich vom Nachbarigentümer modernisiert wurden. Die Objekte im Bussmannsfeld 4,6,8 befinden sich auf dem gleichen Grundstückskorridor zwischen den kürzlich vom GWV sanierten Objekten Bussmannsfeld 2 und 10. Die anstehende Modernisierungsmaßnahme vervollständigt insofern optisch das Gebäudeensemble im Sinne eines Quartiersansatzes. Ebenfalls geplant ist der Beginn einer umfassenden, energetischen Sanierung des 7-stöckigen Hauses Am Dornbusch 11 in Bochum-Altenbochum.

Die Modernisierungen werden dazu führen, dass bedarfsgerechter Wohnraum für entsprechende bzw. neue Nachfragergruppen angeboten wird.

Die umfassende Instandhaltungsmaßnahme im Quartier Erbhof hat bereits in 2020 begonnen und wird weitere Jahre andauern. Um das optische Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Siedlung am Stadtpark deutlich zu verbessern und damit das vorhandene Potenzial dieser historischen Siedlung in einer der besten Lagen Bochums zu heben, wird durch die Fortführung der umfassenden Instandhaltungsmaßnahmen auch im kommenden Geschäftsjahr der bestehende Instandhaltungsrückstau beseitigt werden.

Bei allen umfassenden Maßnahmen steht immer der Quartiersansatz im Vordergrund, d.h. dass nicht nur einzelne Häuser separat betrachtet werden, sondern, soweit möglich und vorhanden, durch die ganzheitliche Aufwertung von zusammenhängenden Gebäuden ein Mehrwert im Quartier geschaffen wird.

Weiter Gestalt annehmen wird im kommenden Geschäftsjahr die in 2019 begonnene Neubauoffensive, welche die Errichtung eines jährlichen Neubauvolumens vorsieht. Nachdem der Abriss der Objekte Wasserstr. 116, 118, 118 a erfolgt ist und bereits in 2021 mit dem sogenannten Ersatzneubau begonnen wurde, wird ein wesentlicher Teil des Neubaus in 2022 planmäßig fertiggestellt werden. Anstelle der bisher überwiegend kleinen und nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen, werden auf diesem Grundstück 18 seniorengerechte Wohnungen errichtet, die im Erdgeschoss durch eine Demenz-WG ergänzt werden. Mit einem sozialen Träger als Betreiber der Demenz-WG wurde bereits ein langjähriger Mietvertrag abgeschlossen. Gemeinsam mit diesem wird ein Konzept erarbeitet, welches allen Bewohnern ein Woh-

nen mit Versorgungssicherheit bieten soll. Die Wohnlage verfügt über eine perfekte Infrastruktur und ist ideal geeignet für Senioren.

Die Genossenschaft wird sich auch im kommenden Geschäftsjahr bemühen, geeignete und passende Grundstücke für zukünftige Neubauvorhaben zu akquirieren.

Verkäufe von Wohnimmobilien sind nicht geplant. Ankäufe werden getätigt, wenn die Wirtschaftlichkeit gegeben ist und der Kauf eine sinnvolle Ergänzung des Immobilienportfolios der Genossenschaft darstellt.

Die Schaffung von weiteren Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs ist zukünftig ebenso geplant, wie die Weiterentwicklung wohnbegleitender Dienstleistungen für Jung und Alt. Mit beiden Komponenten werden die Wohnqualität, die Mieterzufriedenheit und damit auch die Mieterbindung gesteigert. Besonderer Fokus liegt auf dem weiteren Ausbau der Mobilitätsdienstleistungen, was auch die Schaffung von Fahrradgaragen in Quartieren umfasst. Für diese besteht eine Nachfrage in zahlreichen Quartieren.

Hinsichtlich der politisch angestrebten Klimaneutralität der Wohnungswirtschaft bis zum Jahre 2045 hat die Genossenschaft damit begonnen, einen sogenannten EDV-gestützten Klimapfad zu entwickeln, der im Ergebnis aufzeigt, welche potenziellen Wege, Maßnahmen und Investitionen die Genossenschaft gehen, umsetzen und tätigen muss.

Hinsichtlich der Elektromobilität ist es beabsichtigt, im kommenden Geschäftsjahr mehrere Pilotprojekte in der Schaffung von Ladeinfrastrukturen in GWV-Quartieren umzusetzen.

In 2019 wurde die IT-Infrastruktur – auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – vollständig erneuert. Der Mehrwert durch die vorhandene IT-Struktur und der stetigen Weiterentwicklung der Digitalisierung besteht in einem besseren Kundenservice, in effizienteren Prozessen und in der Entwicklung innovativer Produkte. Auch im kommenden Geschäftsjahr ist es beabsichtigt, den Ausbau der Digitalisierung innerhalb der Genossenschaft weiter voranzutreiben, wie z.B. durch die Implementierung der digitalen Wohnungsabnahme und die umfassendere Nutzung der Scan-Software.

Im Zusammenhang mit dem Digitalisierungsfortschritt steht auch die geplante Anbindung der GWV-Immobilien an das Glasfasernetz. Innerhalb der nächsten zwei Jahre sollen gemeinsam mit einem Dienstleister wesentliche Teile der GWV-Immobilien in der Netzebene 3 und 4 mit Glasfaserkomponenten ausgestattet worden sein. Mit diesem Projekt werden die

GWV-Wohnungen und -Objekte technisch nachfragekonform für die Zukunft gerüstet sein und dem steigenden Bedarf an Bandbreiten bei der Internet- und Mediennutzung gerecht.

In der Vergangenheit ist die Genossenschaft in der Öffentlichkeit verhältnismäßig selten in Erscheinung getreten. Wie bereits in 2021 begonnen wurde, soll auch im neuen Geschäftsjahr zur Stärkung der Marktposition die Umsetzung einer kontinuierlichen und strukturierten Pressearbeit fortgesetzt werden. Zur Stärkung der Bekanntheit der Marke GWV sollen unter Nutzung des neuen Corporate Designs unter anderem auch soziale Medien strategisch genutzt werden.

Angesichts der positiven Marktlage, der guten Ertragslage, der avisierten Dienstleistungsentwicklungen, der geplanten Bautätigkeiten sowie der Modernisierung, der Beschleunigung der Prozessabläufe und der bestehenden Mietanhebungspotenziale steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2022 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von rd. 1.146 TEUR erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2022 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	17.793
Instandhaltungsaufwendungen	5.005
Abschreibungen	2.320
Zinsaufwendungen	447
Personalaufwand	2.111

Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva

	2021		2020 EUR
	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.925,79	13.759,08
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.156.886,54		62.334.768,48
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.177.607,47		4.005.650,84
3. Technische Anlagen	259.229,20		257.338,24
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	510.058,26		524.958,47
5. Anlagen im Bau	760.901,15		1.129.663,80
6. Bauvorbereitungskosten	219.342,51		256.032,12
7. Geleistete Anzahlungen	9.949,02	72.093.974,15	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		25.828,76	25.828,76
Anlagevermögen insgesamt		72.134.728,70	68.547.999,79
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.421.876,83		5.085.899,31
2. Andere Vorräte	33.560,92	5.455.437,75	32.438,33
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	22.809,63		58.380,32
2. Sonstige Vermögensgegenstände	121.280,40	144.090,03	23.885,62
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.781.571,31		1.424.495,49
2. Bausparguthaben	119.331,01	1.900.902,32	62.272,66
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
		64.812,01	34.255,82
Bilanzsumme		79.699.970,81	75.269.627,34

Passiva

	2021		2020 EUR
	EUR	EUR	
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	108.800,00		111.600,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.017.172,07	4.125.972,07	4.003.948,83
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.302,18 (4.906,34)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.523.341,91		7.440.341,91
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 83.000,00 (96.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.767.054,14		1.767.054,14
3. Andere Ergebnisrücklagen	30.308.226,38	39.598.622,43	29.659.793,74
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 321.432,64 (11.256,52)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 327.000,00 (383.000,00)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	825.185,95		958.210,54
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	410.000,00	415.185,95	479.000,00
Eigenkapital insgesamt		44.139.780,45	43.461.949,16
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.405.974,00		3.288.077,00
2. Sonstige Rückstellungen	807.032,00	4.213.006,00	969.734,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.864.443,31		19.762.170,42
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	214.537,23		221.224,55
3. Erhaltene Anzahlungen	5.808.108,37		5.681.289,82
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.987,51		108.726,19
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.121.369,15		1.527.517,47
6. Sonstige Verbindlichkeiten	116.434,87	31.186.880,44	95.681,41
davon aus Steuern 23.440,53 (19.350,44)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.225,34 (2.289,11)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		160.303,92	153.257,32
Bilanzsumme		79.699.970,81	75.269.627,34

Gewinn- und Verlustrechnung

	2021		2020
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.230.026,13		16.777.831,71
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.365,07	17.231.391,20	398,68
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		335.977,52	10.130,58
3. Sonstige betriebliche Erträge		403.935,47	421.012,45
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.353.919,83	11.022.053,02
Rohergebnis		6.617.384,36	6.187.320,40
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.399.417,13		1.434.296,24
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	502.050,40	1.901.467,53	361.951,77
davon für Altersversorgung			
186.143,04 (47.646,71)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.205.246,60	2.070.861,76
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.286.866,91	936.321,28
8. Erträge aus Beteiligungen	8.405,18		6.999,42
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	181,35	8.586,53	67,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		406.318,91	431.855,63
davon aus der Aufzinsung			
74.339,00 (87.520,00)			
11. Ergebnis nach Steuern		826.070,94	959.100,53
12. Sonstige Steuern		884,99	889,99
13. Jahresüberschuss		825.185,95	958.210,54
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		410.000,00	479.000,00
15. Bilanzgewinn		415.185,95	479.210,54



Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Gemeinnützige Wohnungsverein zu Bochum eG hat seinen Sitz in 44803 Bochum, Am Hülsenbusch 56, und ist eingetragen im Genossenschaftsregister Nr. 220 beim Amtsgericht Bochum.

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Grundsteuern für den bebauten Grundbesitz werden unter dem Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ in Höhe von 658,8 TEUR (Vorjahr 653,9 TEUR) in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Die Genossenschaft ist ein mittelgroßes Unternehmen im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr grundsätzlich nicht geändert, mit der Ausnahme, dass Neubauten ab dem Jahr 2021 nicht mehr über 50 Jahre, sondern über 65 Jahre abgeschrieben werden. Das Jahresergebnis hat sich daraufhin um 6 TEUR verbessert.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (entgeltlich erworbene Lizenzen) sind zu Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, angesetzt. Die angewandte Abschreibungsdauer beträgt 3 bzw. 4 Jahre.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und – soweit nicht abnutzbar – abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge im Geschäftsjahr sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt. Es wurden keine Fremdkapitalzinsen berücksichtigt.

Die angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauern betragen beim Altbaubestand zwischen 40 und 65 Jahre, beim Neubaubestand 50 Jahre. Für die ab dem Geschäftsjahr 2021 fertiggestellten Wohnbauten wurde eine Nutzungsdauer von 65 Jahren angesetzt.

Bei umfassenden Modernisierungen bemessen sich die weiteren Abschreibungen (2%) nach der bisherigen Bemessungsgrundlage zuzüglich den nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt bei Geschäftsbauten 50 Jahre, bei Garagen 25 Jahre und bei Stellplätzen 19 Jahre. Durch die Kernmodernisierung des Verwaltungsgebäudes (Altbestand) beträgt die Abschreibung (2,5%) nach der bisherigen Bemessungsgrundlage zuzüglich den nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Nutzungsdauer für den in 2019 fertiggestellten Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes beträgt 40 Jahre.

Die Technischen Anlagen werden linear wie folgt abgeschrieben:

Schließanlage	15 Jahre
E-Auto-Ladesäulen	10 Jahre

Die Bewertung der beweglichen Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens erfolgt gemäß der vorgeschriebenen Nutzungsdauer der amtlichen AfA-Tabellen und steuerlichen Vorschriften und liegt zwischen 3 und 13 Jahren.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen (Beteiligungen) sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen aus Betriebs- und Heizkosten sind mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten abzüglich Abschläge für leerstehende Wohnungen bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt zum Nennwert. Erkennbaren Ausfallrisiken wird durch Abschreibungen oder Wertberichtigungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzposten abgesetzt.

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

Unter dem Posten Aktive Rechnungsabgrenzungsposten werden Ausgaben ausgewiesen, die vor dem Bilanzstichtag entstanden, aber Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen und den Steuerbilanzansätzen bestehen Unterschiede, aus denen aktive latente Steuern resultieren. Sie betreffen im Wesentlichen den Immobilienbestand und Rückstellungen für Pensionen. Auf die Ausübung des Wahlrechts zur Aktivierung von aktiven latenten Steuern gem. § 274 HGB hat die Genossenschaft verzichtet.

Die Pensionsrückstellungen werden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt. Hierbei ist gemäß § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB ein durchschnittlicher Rechnungszinsfuß von 1,87% (Vorjahr 2,31%) bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Ferner fließen in die Berechnung langfristige Trendannahmen ein: Gehaltsdynamik: 2,50%, Rentendynamik: 1,50%.

Für die Ermittlung des Unterschiedsbetrags gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist ein Rechnungszins von 1,35% (Vorjahr 1,61%) angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt, Aufwendungsdarlehen wurden passiviert.

Unter dem Posten Passive Rechnungsabgrenzungsposten werden neben einem abgegrenzten Tilgungszuschuss (147 TEUR), dessen Auflösung über die Bindungsfrist erfolgt, auch laufzeitabhängige Förderzuschüsse in Höhe von 13,3 TEUR ausgewiesen.



C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 4.737,5 TEUR (Vorjahr 4.470,8 TEUR) sowie noch nicht abgerechnete Heizkosten in Höhe von 684,4 TEUR (Vorjahr 615,1 TEUR) enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	AK / HK 01.01.21 EUR	Zugänge EUR	Abgänge EUR	Umbuchungen EUR	AK / HK 31.12.21 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	162.279,37	9.520,00	0,00	0,00	171.799,37
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	114.730.293,72	3.936.603,96	129.362,87	1.857.321,64	120.394.856,45
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.614.485,58	277.911,22	0,00	24.983,57	6.917.380,37
Technische Anlagen	278.442,33	21.092,29	0,00	0,00	299.534,62
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	965.309,86	60.046,07	33.988,71	0,00	991.367,22
Anlagen im Bau	1.129.663,80	744.099,59	0,00	- 1.112.862,24	760.901,15
Bauvorbereitungskosten	256.032,12	732.753,36	0,00	- 769.442,97	219.342,51
Geleistete Anzahlungen	0,00	9.949,02	0,00	0,00	9.949,02
	123.974.227,41	5.782.455,51	163.351,58	0,00	129.593.331,34
Finanzanlagen					
Beteiligungen	25.828,76	0,00	0,00	0,00	25.828,76
Anlagevermögen insgesamt	124.162.335,54	5.791.975,51	163.351,58	0,00	129.790.959,47

Abschreibungen					Buchwerte	
kummulierte Abschreibungen 01.01.21	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	kummulierte Abschreibungen 31.12.21	Stand 31.12.21	Stand 01.01.21
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
148.520,29	8.353,29	0,00	0,00	156.873,58	14.925,79	13.759,08
52.395.525,24	1.971.807,54	129.362,87	0,00	54.237.969,91	66.156.886,54	62.334.768,48
2.608.834,74	130.938,16	0,00	0,00	2.739.772,90	4.177.607,47	4.005.650,84
21.104,09	19.201,33	0,00	0,00	40.305,42	259.229,20	257.338,24
440.351,39	74.946,28	33.988,71	0,00	481.308,96	510.058,26	524.958,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	760.901,15	1.129.663,80
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219.342,51	256.032,12
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.949,02	0,00
55.465.815,46	2.196.893,31	163.351,58	0,00	57.499.357,19	72.093.974,15	68.508.411,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.828,76	25.828,76
55.614.335,75	2.205.246,60	163.351,58	0,00	57.656.230,77	72.134.728,70	68.547.999,79

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden, wie im Vorjahr, nicht. In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände waren keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz betrug 243,9 TEUR.

Der Posten Sonstige Rückstellungen beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungs-

leistungen in Höhe von 692,4 TEUR (Vorjahr 867,5 TEUR) und Rückstellungen für die Erstellung von Jahresabschluss und -prüfung, Erstellung Geschäftsbericht und Veröffentlichung in Höhe von 62,5 TEUR (Vorjahr 60,4 TEUR) sowie für Urlaubsansprüche und Mehrarbeit 37,3 TEUR (26,9 TEUR).

Die Zusammensetzung der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie nach Art und Form der gewährten Sicherheiten ist dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen. In den Verbindlichkeiten waren keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *)
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	22.864.443,31 (19.762.170,42)	846.726,85 (705.811,78)	3.516.292,72 (2.953.273,54)	18.501.423,74 (16.103.085,10)	22.864.443,31 (19.762.170,42)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	214.537,23 (221.224,55)	6.741,94 (6.687,30)	27.529,81 (27.303,39)	180.265,48 (187.233,86)	214.537,23 (221.224,55)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.808.108,37 (5.681.289,82)	5.808.108,37 (5.681.289,82)				
aus Vermietung	61.987,51 (108.726,19)	61.987,51 (108.726,19)				
aus Lieferungen und Leistungen	2.121.369,15 (1.527.517,47)	2.019.724,92 (1.420.480,12)	101.644,23 (107.037,35)			
Sonstige Verbindlichkeiten	116.434,87 (95.681,41)	82.128,66 (60.039,94)	34.306,21 (35.641,47)			
Gesamtbetrag	31.186.880,44	8.825.418,25	3.679.772,97	18.681.689,22	23.078.980,54	
Vorjahreswerte	(27.396.609,86)	(7.983.035,15)	(3.123.255,75)	(16.290.318,96)	(19.983.394,97)	

*) GPR = Grundpfandrecht
Vorjahreswerte ()

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Absatz 1 HGB erfasst und ausschließlich im Inland erzielt. In dem Posten Sonstige betriebliche Erträge waren im Wesentlichen Erstattungen von Versicherungsschäden und Mieterbelastungen (214,8 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (111,5 TEUR), Förderzuschüsse (40,7 TEUR) sowie Erstattungen für Verdienstausschlag (25,1 TEUR) enthalten.

Der Posten Sonstige betriebliche Aufwendungen beinhaltet Abbruchkosten in Höhe von 327,2 TEUR.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren, soweit nicht vorstehend erläutert, keine weiteren, wesentlichen, außerordentlichen, periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden im Geschäftsjahr keine Haftungsverhältnisse.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge bzw. im Geschäftsjahr 2021 begonnene Bauprojekte im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit belief sich auf 904,6 TEUR.

Die unter dem Bilanzposten Bausparguthaben ausgewiesenen Beträge dürfen ausschließlich zur zukünftigen Tilgung von Dauerfinanzierungsmitteln verwendet werden.

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

Neben dem Vorstand waren im Jahr 2021 folgende Anzahl von Arbeitnehmern durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Quartiersmanagement	4	1
Baumanagement	7	1
Rechnungswesen	5	0
Hausmeister	1	0
Assistenz/Empfang	3	0
Gesamt	20	2

Außerdem wurden zwei Auszubildende beschäftigt. Eine Mitarbeiterin befand sich im Erziehungsurlaub. Im Geschäftsjahr waren zudem durchschnittlich 8 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Mitgliederbestand in 2021 entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.342
Zugang von Mitgliedern	172
Abgang von Mitgliedern	146
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres	4.368

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 13,2 TEUR (Vorjahr 47,2 TEUR) erhöht.

Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 18,4 TEUR (Vorjahr 44,4 TEUR) auf insgesamt 4.029,6 TEUR (Vorjahr 4.011,2 TEUR) gestiegen.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 8,3 TEUR. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3,4 TEUR erhöht.

**Name und Anschrift
des zuständigen
Prüfungsverbandes:**

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

Mitglieder des Vorstandes:

Christian Knibbe
hauptamtlich

Micha Heimbucher
hauptamtlich

Michael Meyer
nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Markus Uhrich
staatl. gepr. Techniker
(Betriebstechniker)
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Heike Knop
Steuerfachangestellte
stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Andreas Herzog-Pattberg
Referent

Christian Kesselring
stellv. Leiter EBZ Akademie

Andrea Krisemendt
Bildungsreferentin

Michael Lendeckel
Vorstand

Christian Mai
Diplom-Bauingenieur

Christoph Stahl
kfm. Angestellter

Stefanie Welticke
Immobilienberaterin

Im Geschäftsjahr 2021 wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen und keine Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorstand und dem Aufsichtsrat.

Nachtragsbericht

Durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 und die damit verbundenen Sanktionen vieler Länder gegen Russland und Belarus, ist eine negative wirtschaftliche Entwicklung nicht auszuschließen. Das Ausmaß dieses negativen Einflusses lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

Nach dem Abschlussstichtag haben sich keine weiteren Ereignisse von besonderer Bedeutung ergeben.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn zum 31.12.2021 setzt sich wie folgt zusammen:

Jahresüberschuss		825.185,95 EUR
Einstellung aus dem Jahresüberschuss		
in die gesetzliche Rücklage	83.000,00 EUR	
in die freie Rücklage	327.000,00 EUR	410.000,00 EUR
Bilanzgewinn		415.185,95 EUR

Es wird der Vertreterversammlung vorgeschlagen, den ausgewiesenen Bilanzgewinn des Geschäftsjahres wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben	159.824,99 EUR
2. Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen (freie Rücklagen)	255.360,96 EUR
Bilanzgewinn	415.185,95 EUR

Bochum, 30. März 2022
 Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG



Christian Knibbe (Vorstand)



Micha Heimbucher (Vorstand)



Michael Meyer (Vorstand)

Organe

Vertreter

Name	Straße	Name	Straße
Frank Bothmann	Axstr. 25	Reinhard Owerdieck, Dr.	Düppelstr. 25
Karl Carpentier	Klopstockstr. 5	Katharina Pattberg	Hugo-Schultz-Str. 48
Stephanie Deimann	Thorner Str. 24	Martin Pflugmacher	Breslauer Str. 48
Cornelia Duda	Mulderpaßstr. 15	Matthias Reichmann	Bussmannsfeld 79
Anke Engelkamp	Pieperstr. 35	Wolfgang Riegel	Lewackerstr. 93
Miriam Filipov	Kampmannstr. 19	Thomas Rinke	Erbhof 14
Renate Gabriel	Markstr. 289 b	Wolfgang Rohde	Bergstr. 226
Lutz Gollnick	Biermannsweg 26	Gisbert Rüter	Vierhausstr. 19
Barbara Grimberg	Else-Hirsch-Str. 18	Birgit Salditt	Else-Hirsch-Str. 18
Katrin Grünig	Haderslebener Str. 17	Nadja Schenk	Danziger Str. 10
Gerhard Höptner	Kalsbusch 6	Gerhard Schmitz	Kalsbusch 4
Angelika Jackl	Axstr. 29	Linda Schreiber	An der Kaiseraue 7
Dirk Jacoby	Kampmannstr. 18	Dennis Schwartz	Velsstr. 42
Paul Jortzik	Heckertstr. 110	Nina Selig	Wielandstr. 102
Marko Kialat	Borchertstr. 8	Norbert Siegmund	Grolmanstr. 7
Martin Klaus	Velsstr. 40	Markus Siepermann	Axstr. 23
Udo Knipprath	Melschedeweg 23	Sigrid Simon-Merchel	Bussmannsfeld 85
Manuel Köppe	Bussmannsfeld 45	Erika Stahl	Markstr. 285 a
Markus Koziol	Winzerstr. 15	Jens Tatenhorst	Haderslebener Str. 19
Michael Lagemann	Markstr. 289 a	Norbert Trojan	Vierhausstr. 29
Patricia Lange	Haderslebener Str. 17	Martin Tschöpe	Else-Hirsch-Str. 20
Rainer Lange	Markstr. 285 a	Renate Uhlending	Danziger Str. 1
Norbert Liedtke	Axstr. 27	Andrea van den Höfel	Pieperstr. 35
Rüdiger Ludwig	Lewackerstr. 77	Marc Vogel	Blumenstr. 31
Birgit Mache	Haderslebener Str. 19	Jörg Weisser	Melschedeweg 27
Konrad Maubach	An der Kaiseraue 9	Daniel Willecke	Erbhof 3
Gerhard Mette	Küppersstr. 41	Maria Wloka	Bussmannsfeld 93
Martin Mikolajczyk	Händelstr. 40	Stanislaus Wloka	Bussmannsfeld 93
Stefan Ortmann	Am Dornbusch 5	Heinz-Peter Zaremba	Alexandrinenstr. 16
Frank Osterhoff	Hugo-Schultz-Str. 40	Michael Zeh	Erbhof 1
		Rüdiger Zielke	Borchertstr. 1

Vorstand



Michael Meyer
nebenamtlicher Vorstand

Christian Knibbe
kaufmännischer Vorstand

Micha Heimbucher
technischer Vorstand

Aufsichtsrat



Markus Uhrich
Vorsitzender Aufsichtsrat

Stefanie Welticke
Mitglied Aufsichtsrat

Heike Knop
stellv. Vorsitzende Aufsichtsrat

Christian Mai
Mitglied Aufsichtsrat

Christoph Stahl
Mitglied Aufsichtsrat

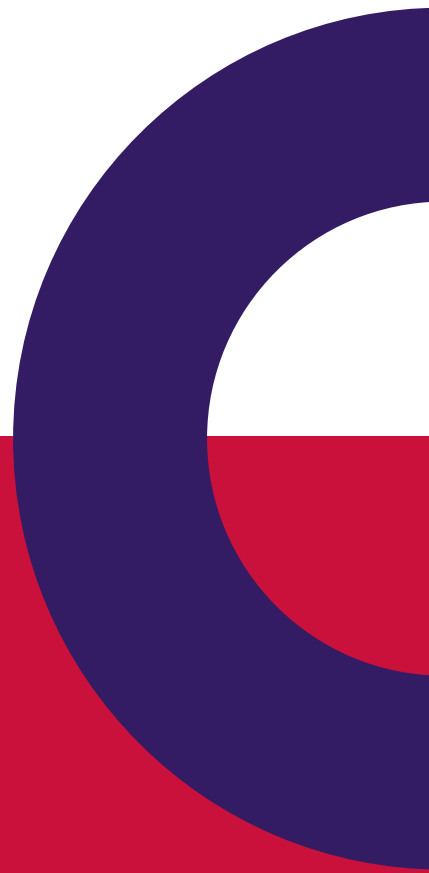
Michael Lendeckel
Mitglied Aufsichtsrat

Andreas Herzog-Pattberg
Mitglied Aufsichtsrat

Christian Kesselring
Mitglied Aufsichtsrat

Andrea Krisemendt
Mitglied Aufsichtsrat

Die Fotos in diesem Geschäftsbericht wurden erstellt durch:
Matthias Duschner, Heidi Hagemann, Henning Hagemann, Kerstin Gohl



Gemeinnütziger
Wohnungsverein
zu Bochum eG
Am Hülsenbusch 56
44803 Bochum
Telefon: 0234 9 35 61-0
Telefax: 0234 9 35 61-50
info@gwv-bochum.de

gwv-bochum.de