



# Geschäftsbericht 2022







# Inhalt

<b>Vorwort des Vorstandes</b>	<b>4 – 5</b>
<b>Die Genossenschaft im Überblick</b>	<b>6 – 7</b>
Kennzahlen im Jahresvergleich	6
Das Unternehmen	7
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>8 – 9</b>
<b>Jahresrückblick</b>	<b>10 – 25</b>
Wohnungsbestand und -leerstand	10
Wohnbegleitende Leistungen	15
Nachhaltigkeit	19
Kommunikation und Spenden	20
Jubiläum	22
Personal	25
<b>Lagebericht</b>	<b>26 – 45</b>
Zweck und Gegenstand des Unternehmens	26
Geschäftsverlauf	26
– Rahmenbedingungen	26
– Bestandsbewirtschaftung	27
– Neubautätigkeit	28
– Modernisierung / Instandhaltung	28
– Vermietung	30
– Mitgliederentwicklung	30
Ertragslage	32
Vermögenslage	34
Finanzlage	36
Finanzielle Leistungsindikatoren	38
Risiken der künftigen Entwicklung	39
Chancen der künftigen Entwicklung	42
Prognosebericht	43
<b>Jahresabschluss</b>	<b>46 – 57</b>
Bilanz zum 31.12.2022	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	50
<b>Organe</b>	<b>58 – 59</b>



## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Gremienvertreter und Geschäftspartner,

nachdem die Corona-Pandemie immer weniger Einfluss auf unseren Alltag und das Geschäftsleben genommen hat und von der Allgemeinheit als nahezu überwunden betrachtet wurde, ist buchstäblich im Anschluss an diese Krise, durch den Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine im Februar 2022 die für uns alle unvorstellbare Situation eines Krieges in Europa Realität geworden.

Dieses neue, schreckliche Ereignis hatte gleich in mehrerer Hinsicht Auswirkungen auch auf unsere Genossenschaft. So haben wir uns an der Unterbringung ukrainischer Flüchtlinge beteiligt, indem wir die Vermietung einiger Wohnungen an diese Menschen möglich machen konnten. Große Unterstützung beim Einzug, bei der Einrichtung der Wohnungen und dem Zurechtfinden im Alltag haben die Flüchtlinge dabei von vielen Bochumer Bürgerinnen und Bürgern und GWV-Mitgliedern erhalten.

Ausgewirkt hat sich der Krieg auch zum einen auf die Materialverfügbarkeit und die Baukosten, welche je nach Gewerk deutlich gestiegen sind, sodass Planungen angepasst werden mussten und zum Teil Kostenrahmen überschritten wurden. Aber auch haben zum anderen unsere Mitglieder die Folgen der Krise direkt spüren müssen, da wir als Folge der Energiepreissteigerungen unserer Energielieferanten die Heizkostenvorauszahlungen für viele unserer Mitglieder z. T. extrem erhöhen mussten.

Trotz aller widrigen Umstände ist es uns aber gelungen, auch das Jahr 2022 wieder erfolgreich und finanziell stabil mit einem soliden Jahresüberschuss abzuschließen. Die geplanten Instandhaltungsmaßnahmen konnten fast alle fristgerecht umgesetzt werden, und die energetischen Sanierungen Königsallee 160-164, Königsallee 34 und Hugo-Schultz-Str. 36 wurden weitestgehend fertiggestellt. Die Modernisierung der Häuser Heckerstraße 82, 84 wurde bis auf kleinere Restarbeiten ebenso erfolgreich beendet. Planmäßig hat sich außerdem der Baufortschritt der Neubaumaßnahme Wasserstraße gestaltet, deren Richtfest wir feiern durften.

Neben den Wohnquartieren haben wir auch unsere Dienstleistungspalette getreu dem Motto „Wohnen statt Wohnung“ weiterentwickelt, in 2022 ganz besonders rund um das Thema Mobilität. Neue Fahrradgaragen und z. B. auch das GWV-Mieterticket helfen den Mitgliedern nun, mobil zu bleiben und unterstützen den Anspruch an immer wichtiger werdende Nachhaltigkeitsaspekte.



Anlass zum Feiern gab es beim GWV in diesem Jahr. Anlässlich des 120-jährigen Bestehens des GWV haben wir gemeinsam mit Geschäftspartnern, Freunden und Unterstützern dieses Jubiläum angemessen gefeiert. Gerade in solch turbulenten Zeiten ist es nicht selbstverständlich, dass Unternehmen auf ein so langes Bestehen zurückblicken können. Dies zeigt einmal mehr, dass sich das Prinzip des genossenschaftlichen Wohnens bewährt hat und für Beständigkeit und Sicherheit steht. Erfreulicherweise war der persönliche Kontakt mit unseren Mitgliedern wieder möglich, sodass wir uns durch einige Mitgliederfeste in den Wohnquartieren anlässlich des Jubiläums bei unseren Bewohnern für deren Treue bedanken konnten. Diese Feste haben ebenso wie mehrere neu geschaffene Gemeinschaftsräume in den Quartieren auch das nachbarschaftliche Miteinander aktiv gefördert – eben typisch Genossenschaft.

Wir haben gemerkt, dass die Herausforderungen für unsere Gesellschaft und unsere Genossenschaft auch im Jahr 2022 weiter zugenommen haben. Dieser Trend wird sicherlich auch zukünftig anhalten. Trotz dessen können wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurückblicken und optimistisch für die Zukunft bleiben. 120 Jahre steht unsere Genossenschaft bereits für sicheres und bezahlbares Wohnen. Wir werden weiter kontinuierlich und beharrlich daran arbeiten, dass dies auch in Zukunft so bleibt. An dieser Stelle bedanken wir uns bei allen, die uns auf diesem Weg unterstützen und zum bisherigen Erfolg beigetragen haben: Dank an unsere Mitarbeitenden für ihr fortwährendes Engagement, den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Unterstützung, allen Geschäftspartnern, die uns zuverlässig begleiten, und natürlich allen Mitgliedern, die sich in unsere Genossenschaft einbringen, engagieren und uns als zuverlässige und moderne Genossenschaft weiterempfehlen.

Genossenschaftliche Grüße,

Micha Heimbucher

Christian Knibbe

Michael Meyer

# Kennzahlen im Jahresvergleich

		2022	2021	2020	2019	2018
<b>Bestandszahlen</b>						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.922	2.923	2.939	2.939	2.946
Gewerbliche und sonstige Einheiten	Anzahl	18	18	19	19	19
Garagen/Stellplätze	Anzahl	794	764	751	729	728
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	220.689	220.613	221.209	220.825	220.631
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>						
Bilanzsumme	TEUR	84.895	79.700	75.270	72.481	71.390
Anlagenintensität	%	90,2	90,5	91,1	88,2	84,8
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	53,1	55,0	57,4	58,4	58,7
Fremdkapitalquote	%	32,1	29,0	26,5	25,7	26,7
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>						
Eigenkapitalrentabilität	%	3,0	1,9	2,2	1,4	0,5
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Sollmiete	TEUR	12.362	11.966	11.657	11.468	11.239
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	4,67	4,52	4,39	4,33	4,25
Erlösschmälerungen	TEUR	118	173	262	317	529
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	0,04	0,07	0,10	0,12	0,20
Instandhaltungskosten	TEUR	4.658	4.779	4.870	4.814	5.299
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	1,76	1,81	1,83	1,81	2,00
Betriebskosten	TEUR	6.029	6.006	5.670	5.808	5.791
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	2,28	2,27	2,14	2,19	2,19
Fremdkapitalzinsen	TEUR	558	572	578	587	599
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	0,21	0,22	0,22	0,22	0,23
Mieterwechsel	Anzahl	185	167	191	190	195
Fluktuationsquote	%	6,3	5,7	6,5	6,5	6,6
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	26	26	42	74	107
Leerstandsquote	%	0,9	0,9	1,4	2,5	3,6

# 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 2022 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 11 Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2022 stattgefunden, hiervon 8 gemeinsam mit dem Vorstand. Die letzte gemeinsame Sitzung im Jahr 2022 wurde am 22.11.2022 abgehalten. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden entsprechend dem hausinternen Hygienekonzept als hybride Veranstaltung wahlweise online oder in Präsenz durchgeführt. Die letzten beiden gemeinsamen Sitzungen haben in Präsenz stattgefunden. Die Sitzungen des Aufsichtsrates wurden in Präsenz 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:**

- Auswirkungen des KfW-Förderstopps auf aktuelle Planungen des GWV
- Prüfung von Neubauvorhaben
- Prüfung von möglichen Ankaufobjekten
- Aufstellung und Erörterung der vom GWV genutzten Erbpachtgrundstücke
- Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems
- Auswirkungen der Energiekostensteigerung in der Praxis
- Weitere Umsetzung des Mietkonzeptes (Mietenanpassungen)
- Vorbereitung einer Anpassung des § 24 (8) der gültigen Satzung
- Umgang mit der Beräumung von Treppenhäusern
- Personalstrukturplan
- Wiederbestellung der hauptamtlichen Vorstände
- Wirtschaftsplan 2023 ff.

Der Aufsichtsrat nahm die Prüfungstätigkeit als Gesamtgremium wahr. Das Hauptaugenmerk lag hierbei auf der Entwicklung des erfolgreich gesenkten Wohnungsleerstandes sowie der Umsetzung des Mietkonzeptes, der zukünftigen Unternehmensentwicklung sowie der aktuell durchgeführten Projekte.

Der Wohnungsleerstand war im Berichtszeitraum weiterhin stabil. Die Zielquote im Bereich von 1 % des Gesamtwohnungsbestandes konnte auch im Jahr 2022 auf dem sehr niedrigen Vorjahresniveau gehalten werden.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 ist in der Zeit vom 05.09. bis 30.09.2022 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 22.11.2022 berichtet. Der Prüfungsbericht wurde nachfolgend vom Aufsichtsrat und Vorstand eingehend erläutert. Die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes wird der ordentlichen Vertreterversammlung in 2023 vorgetragen.



**Markus Uhrich**

Vorsitzender

**Heike Knop**

stellv. Vorsitzende



Das Ergebnis der Prüfung wird wie folgt zusammengefasst:

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Die Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d. h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht entspricht den gesetzlichen Vorschriften, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

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

Der Aufsichtsrat hat über den Jahresabschluss zum 31.12.2022, den Verwendungsvorschlag des Bilanzgewinnes und über den Lagebericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022 beraten und den Vorlagen zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2022 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bochum, den 12.05.2023

Markus Uhrich  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Heike Knop  
Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

### Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung,

- den Jahresabschluss zum 31.12.2022 zu genehmigen,
- der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen,
- den Vorstandsmitgliedern Herrn Christian Knibbe, Herrn Micha Heimbucher und Herrn Michael Meyer für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

# Jahresrückblick

## Wohnungsbestand und -leerstand

### Modernisierung

Kernaufgabe der Genossenschaft ist es, ihre Immobilien zu erhalten und umfassend zu sanieren. Dabei gilt es selbstverständlich, die Optik aufzuwerten und die Häuser ansprechend und modern zu gestalten. Besonderes Augenmerk liegt zunehmend aber vor allem auf der energetischen Sanierung mit dem Ziel der Energiekosteneinsparung und der Reduzierung des jeweiligen CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Gerade im Hinblick auf die extrem gestiegenen Energiekosten sind Mitglieder und Wohnungssuchende zunehmend sensibler beim Blick auf die zweite Miete. Außerdem ist es politisches Ziel, den Gebäudesektor bis zum Jahr 2045 CO<sub>2</sub>-neutral zu gestalten. Um das Ziel zu erreichen, setzt die Genossenschaft jährlich ein hohes Investitionsvolumen für energetische Sanierungen um. Für die Erlangung eines strukturierten Fahrplans zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität

bis 2045 wurde im Jahr 2022 damit begonnen, einen sogenannten Klimapfad zu erstellen, in dem alle GWV-Immobilien hinsichtlich des aktuellen CO<sub>2</sub>-Verbrauches analysiert wurden und nun in eine zeitliche Abfolge der Modernisierungen für die nächsten Jahre gesetzt werden.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte die Modernisierungsmaßnahme Königsallee 160 - 164 mit 18 Wohneinheiten fertig gestellt werden. Neben einer ansprechenden neuen Optik wurden die Gebäude mit neuen Fenstern und einem Wärmedämmverbundsystem ausgestattet und erhielten deutlich größere und damit besser nutzbare Balkone als vorher. Die Außenanlagen wurden umfassend gestaltet und mit einer Fahrradquartiersgarage versehen. Die Häuser werden nun mit Fernwärme beheizt.



Heckertstraße 82, 84



Ebenfalls konnten die Maßnahmen Königsallee 34 und Hugo-Schultz-Straße 36 mit 43 Wohneinheiten weitestgehend fertiggestellt werden. Beide Objekte verfügen nun über ein Wärmedämmverbundsystem und neue Fenster. Sie sind ebenfalls an das Fernwärmenetz angeschlossen und erstrahlen nun in neuer, ansprechender Optik. Die Maßnahme wurde ergänzt durch eine Fahrradgarage und einen Gemeinschaftsraum für nachbarschaftliche Treffen. Durch den Abbau von Stufen vor dem Haus Königsallee 34 ist nun der Großteil der Wohnungen stufenlos bzw. barrierearm erreichbar. Damit verfügt die Genossenschaft nun über weitere, insbesondere für die Zielgruppe der Senioren, attraktive Wohnungen in zentraler Lage.

Die in 2021 begonnene Modernisierung der Häuser Auf dem Pfade 18, 20 und Axstraße 4-8 wurde im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellt. Die Objekte erhielten einen Fassadenanstrich, neue Haustüren und neu gestaltete Hauszugänge. Die Beheizung der Häuser Axstraße 4-8 erfolgt nun durch eine Wärmepumpe mit Spitzenlastkessel. Ergänzt wurde die Maßnahme durch eine umfassende Innenhofgestaltung, die zum Verweilen und zum Treffen mit Nachbarn einlädt. Mit dieser Maßnahme ist die Überarbeitung des gesamten Quartiers, zu dem auch die kürzlich sanierte Dr.-C.-Otto-Straße gehört, vervollständigt und abgeschlossen worden.



Königsallee 34



Auf dem Pfade / Axstraße



Begonnen und erfolgreich abgeschlossen wurde außerdem die Modernisierungsmaßnahme Heckertstraße 82 und 84. Die beiden Häuser mit 14 Wohneinheiten erhielten ein neues Dach, ein Wärmedämmverbundsystem, neue Fenster, neue Haustüren und eine neue Hauselektrik. Die alten, nicht mehr zeitgemäßen Balkone wurden durch neue, deutlich größere ersetzt, und die Außenanlagen wurden einschließlich neuer Müllstandorte überarbeitet und attraktiver gestaltet. Die Gasetagenheizungen wurden durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt. Die beiden Objekte sind nun ansprechend und modern gestaltet.

Um gekündigte Wohneinheiten nachfragekonform und wieder in zeitgemäßer, moderner Ausstattung anbieten zu können, wurden im Geschäftsjahr 109 Einzelwohnungsmodernisierungen mit einem Investitionsvolumen von rd. 1.580 TEUR durchgeführt.

Begonnen wurde die energetische Sanierung der Häuser Bussmannsfeld 4, 6 und 8, die 24 Wohnungen umfassen. Die Gebäude erhalten eine stärkere Wärmedämmung, neue Eingangsbereiche und neue, größere Balkone. Im Erdgeschoss werden attraktive Mietergärten angelegt. Die Fernwärmeheizung, als zukunftssträchtiger Energieträger im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Einsparung, wird nicht verändert.

Ebenfalls begonnen wurde mit der Planung und Vorbereitung der energetischen Sanierung des Objektes Am Dornbusch 11. Die Sanierung des 8-geschossigen Gebäudes stellt den Auftakt der in Zukunft angedachten Sanierung des gesamten Quartieres dar.

**Instandhaltung**

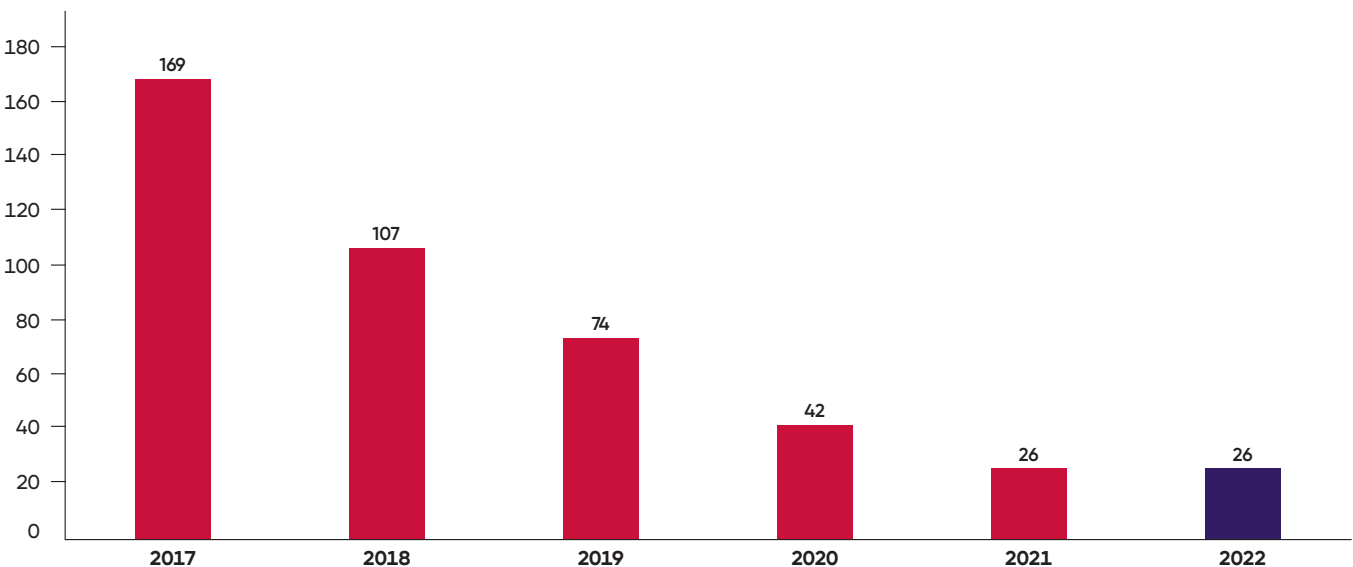
Zur Erhaltung des Immobilienbestandes wurden auch in 2022 wieder viele Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt. Dabei nahm das Projekt „Erbhof“, welches sich über mehrere Jahre erstreckt, das größte Investitionsvolumen in Anspruch. Das denkmalgeschützte und in die Jahre gekommene Quartier erhielt im Wesentlichen ein neues, denkmalconformes Farbkonzept und neue Eingangsbereiche. Nachdem diese Arbeiten im abgelaufenen Geschäftsjahr sehr weit fortgeschritten sind und Anfang 2023 beendet sein werden, beginnt noch im gleichen Jahr die Neugestaltung der Vorgärten und Hauszugänge. Flankierend zur Gesamtmaßnahme wurden in 2022 im Erbhof 5-9 die vorhandenen, kleinen Balkone entfernt und durch moderne, deutlich größere Balkone ersetzt.

**Leerstand**

Das hohe Engagement im Bereich der Wohnungsvermietung in Verbindung mit den getätigten, umfassenden Investitionen in die Wohnungen, Gebäude und das Wohnumfeld haben dazu beigetragen, dass der Wohnungsleerstand auf dem historisch niedrigen Niveau von 26 leeren Wohnungen zum Jahresende (Vorjahr 26 leere Wohnungen) gehalten werden konnte. Dies entspricht wieder einer Leerstandsquote von 0,9%.

**Leerstandsentwicklung 2017 – 2022**

Anzahl Leerwohnungen





Quartier Erbhof 5-9 vorher / nachher



Heckertstraße 82, 84 vorher / nachher







Richtfest Neubauprojekt „Wasserstraße“ – Aufsichtsrat und Vorstand

### Neubau

Seit 2019 ist es erklärtes Ziel der Genossenschaft, wieder kontinuierlich neuen Wohnraum zu schaffen, um damit den Mitgliedern und Wohnungsinteressenten moderne und hochwertige Wohnqualitäten bieten zu können und das Immobilienportfolio sukzessive zu verjüngen.

Im Geschäftsjahr 2022 ist das in 2021 begonnene Projekt Wasserstraße 116 - 118a weiter vorangeschritten. Der planmäßige Verlauf wurde durch das Richtfest im Oktober 2022 gefeiert. An dem Standort mit optimaler Infrastruktur entstehen 18 barrierearme Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 38 und 77m<sup>2</sup>, die besonders ältere Menschen ansprechen werden. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch eine Demenz-WG für 12 Bewohner im Erdgeschoss, die von einem sozialen Träger angemietet wird. Gemeinsam mit diesem Dienstleister soll ein Konzept der Versorgungssicherheit für alle Bewohner des Hauses geboten werden. Besonders die Demenz-WG erweitert die Angebotspalette rund ums Wohnen für GWV-Mitglieder sinnvoll, da die Genossenschaft damit in weiteren Lebenslagen geeignete Wohnangebote bietet. Das Gebäude wird voraussichtlich im Oktober 2023 fertiggestellt sein und umfasst dann 1.606m<sup>2</sup> Wohnfläche zzgl. 15 KFZ-Stellplätze in der Tiefgarage.

Um im Anschluss an dieses Neubauprojekt direkte Folgeprojekte bauen zu können, beschäftigte sich die Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr bereits vorausschauend mit der Akquisition von Grundstücken und der konkreten und umfassenden Planung von Bauprojekten für die Zukunft. Durch diese sind entsprechende Planungskosten im Geschäftsjahr 2022 entstanden.



Projekt Wasserstraße im Bau



## Wohnbegleitende Leistungen

### Service

Unter dem Motto „Wohnen statt Wohnung“ und „Mehr als gewohnt“ ergänzt der GWV das reine Wohnungsangebot durch wohnbegleitende Dienstleistungen. Die Vielfalt dieser angebotenen Serviceleistungen soll den Mitgliedern das Leben erleichtern und dazu beitragen, das Wohlfühl zu steigern, im Alter länger selbstständig in der Wohnung bleiben zu können oder schlicht den subjektiven Wohnwert zu verbessern. Nicht zuletzt sieht der GWV darin aber auch ein gewisses Alleinstellungsmerkmal, da kaum ein Wohnungsanbieter in dieser Region seinen Kunden oder Mitgliedern diesen Umfang an Unterstützung bietet.

Besonderer Beliebtheit erfreut sich das Angebot der Treppenhausreinigung, das viele Mitglieder aus Zeitmangel oder auch aus Altersgründen gerne in Anspruch nehmen. Auch der vereinheitlichte Reinigungsumfang in Verbindung mit einer guten Preis-Leistungs-Relation hat dazu geführt, dass sich diese Dienstleistung einer wachsenden Beliebtheit erfreut. In 2022 ist für weitere 87 GWV-Haushalte die wöchentliche Unterhaltsreinigung beauftragt worden. Insgesamt werden nun für rd. 37% aller GWV-Wohnungen die Gemeinschaftsflächen gereinigt.



Erledigung von Reinigungsleistungen für GWV-Mitglieder

### Nachbarschaft und Soziales

Nicht nur in Steine zu investieren, sondern auch Nachbarschaften und soziale Projekte zu fördern, ist erklärtes Ziel und ein Teil des Selbstverständnisses der Genossenschaft. Eine intakte Nachbarschaft soll den Mitgliedern Sicherheit geben und das Wohnen angenehmer gestalten. Deshalb wurden in den letzten Jahren in verschiedenen Quartieren Räumlichkeiten für nachbarschaftliche Treffen errichtet. In den sogenannten „Zeit-Räumen“ kann man Zeit miteinander verbringen, mit Gleichgesinnten seine Interessen teilen und neue Nachbarn kennenlernen.

Im vergangenen Geschäftsjahr konnten die Räume Händelstraße 40 und Dr.-Moritz-David-Straße 3 fertiggestellt werden. Der in die Jahre gekommene Raum in der Vierhausstraße 23 wurde umfassend renoviert und bietet nun in neuem Ambiente eine moderne Atmosphäre. Unter Federführung der GWV-Sozialmanagerin konnten für alle Räume GWV-Mitglieder gefunden werden, die im Sinne von ehrenamtlichen „Kümmerern“ als Ansprechpartner für die jeweiligen Räumlichkeiten fungieren. Um eine vielfältige Nutzung der Räume anzuregen, wurden diverse Angebote in Kooperation mit Dienstleistern und auch dem Seniorenbüro der Stadt Bochum durch das GWV-Sozialmanagement organisiert. So haben Bewohner z. B. Spaß in neu gegründeten Nähkursen oder beim sogenannten Modemobil, bei dem durch Modenschows präsentierte Kleidung direkt erworben werden kann. Die Tatsache, dass der persönliche Kontakt wieder möglich war, hat dazu geführt, dass besonders im

vergangenen Geschäftsjahr eine rege Nutzung der Treffpunkte durch zahlreiche Mitglieder stattfand. Dies hat die Genossenschaft darin bestätigt, in die richtigen Komponenten zur Förderung der Nachbarschaft investiert zu haben. Neben den neun bestehenden Zeit-Räumen befinden sich deshalb weitere Räume in konkreter Planung.

Fertiggestellt wurde auch der Umbau der ehemaligen Schusterei in der Wielandstraße 106. In Kooperation mit der Diakonie Ruhr gGmbH konnte im sogenannten WIR-ECK eine Räumlichkeit geschaffen werden, in der Menschen mit Behinderung arbeiten und ihre selbst erstellten Produkte den Bewohnern des Quartiers zum Verkauf anbieten können. Der direkte Kontakt der Mitarbeitenden mit den Quartiersbewohnern verfolgt dabei vor allem den Inklusionsgedanken. Neben der Arbeit finden dort auch wöchentliche, Nachbarschaft fördernde Angebote statt, die damit einen Mehrwert für das Quartier bieten und zugleich der Inklusion dienen. Das Projekt mit Pilotcharakter findet zunehmend Akzeptanz und erfüllt immer mehr seinen sozialen Zweck.

Zur Förderung von Familien in den Quartieren möchte die Genossenschaft durch die Sanierung und den Ausbau von Spielplätzen ihre Quartiere für diese Zielgruppe attraktiver gestalten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die umfassenden Modernisierungen und Erweiterungen der Spielplätze in den Quartieren Christstraße und Lewackerhof fertiggestellt.



Nachbarschaftstreff im Zeit.Raum



Projekt „WIR-ECK“ am Stadtpark mit Inklusionscharakter





Der modernisierte Spielplatz am Lewackerhof wird von Groß und Klein gerne genutzt.

**Mobilität**

Da rund 80% der täglichen Wege an der Haustür beginnen und enden, gewinnt das Thema Mobilität einen hohen Stellenwert in Bezug auf das Wohnen. Insofern ist die Verbesserung der Mobilitätsangebote in den Wohnquartieren ein strategisches Handlungsfeld der Genossenschaft geworden.

Insbesondere im Zuge von Modernisierungen wird zum Beispiel der Abbau von Barrieren, wo immer es geht, sukzessive umgesetzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Zugang in das Haus Königsallee 34 stufenlos umgebaut werden, sodass nun alle Wohnungen in dem Gebäude barrierearm erreichbar sind.



Um dem Parkdruck, der in vielen Quartieren sehr hoch ist, entgegenzuwirken, wurde damit begonnen, im Quartier Auf der Prinz 6 KFZ-Stellplätze und im Quartier Kampmannstraße weitere 14 Stellplätze neu zu errichten.

Immer mehr Bedeutung für die Mitglieder gewinnt die Nutzung des Fahrrades. In diesem Zusammenhang steigt der Bedarf an einer sicheren und stufenlos erreichbaren Unterbringungsmöglichkeit der Räder. Im Geschäftsjahr 2022 wurden dazu in den Quartieren Kampmannstrasse und Königsallee 160-164 zwei hochwertige Quartiersgaragen für Räder errichtet, die sich durch die Rundumbegrünung in das Umfeld integrieren.



Für Quartiere mit weniger Platz wurde in der Danziger Straße eine Radbox aufgestellt, deren Praxistauglichkeit nun getestet wird. Der zunehmenden Nachfrage nach Fahrradbügeln entsprechend hat der GWV im gleichen Quartier 3 Häuser mit Fahrradbügeln vor den Gebäuden ausgestattet. Für das nächste Geschäftsjahr ist die Ausrüstung vieler weiterer Häuser damit geplant.



Ein besonderes Angebot hat die Genossenschaft durch das GWV-Mieterticket geschaffen. In Kooperation mit dem örtlichen Verkehrsbetrieb BOGESTRA können GWV-Mitglieder ÖPNV-Abo-Tickets preiswerter beziehen. Durch das Projekt soll die Nutzung des öffentlichen Nahverkehrs gefördert und ein Beitrag zur Nachhaltigkeit geleistet werden. Dieses Angebot, das in der näheren Region in dieser Form nur noch ein weiteres Wohnungsunternehmen unterbreitet, haben zahlreiche Mitglieder in Anspruch genommen und ist somit erfolgreich gestartet.

Neue Wege mit innovativem Charakter ist die Genossenschaft auch mit einem anderen Projekt gegangen: In der Königsallee 34 wurde ein ehemaliger Raum für ein Kleingewerbe zum sogenannten Co-Working-Space umgebaut. Rollbare und höhen-

verstellbare Schreibtische mit Schallschutzwänden, Schreibtischstühlen und ein schneller Glasfaser-Internetanschluss bieten den Rahmen für ein angenehmes Arbeiten. Der Raum verfügt zudem über eine Küche. Der Zugang wird schlüssellos mit dem Handy nach entsprechender Buchung ermöglicht. Mitglieder können hier mit ihrem mobilen Computer kostenlos arbeiten und somit Home-Office außerhalb, aber dennoch in der Nähe ihrer Wohnung, verrichten. Der Umzug in eine größere Wohnung mit Arbeitszimmer soll damit ebenso überflüssig werden wie die tägliche Fahrt ins Büro. Die Genossenschaft leistet mit dieser Mobilitätsdienstleistung einen Beitrag zur Nachhaltigkeit und steigert die Mitgliederzufriedenheit. Das Angebot erfreut sich bereits reger Nutzung.



Co-Working in der Königsallee 34



Zeit.Raum



GWV-Mieterticket



GWV-Hausmeister mit Elektro-Van



Bücherschrank

## Nachhaltigkeit

Kaum ein anderes Thema nimmt eine so zunehmende Bedeutung wie die Nachhaltigkeit ein. Auch der GWV will diesem gerecht werden und ergreift verschiedene Maßnahmen, um einen ökologischen Beitrag zu leisten.

Seit jeher investiert der GWV in energetische Sanierungen zum Zweck der Energieeinsparung. Erweitert wurde die reine Betrachtung der Energieeinsparung zwischenzeitlich durch das Ziel CO<sub>2</sub>-neutral zu werden. Dieses Ziel soll, politisch getrieben, bis zum Jahre 2045 erreicht werden. Die Genossenschaft hat bereits im Jahr 2018 das Investitionsvolumen für energetische Sanierungen deutlich erhöht. Dieses hohe Niveau bleibt auch in Zukunft unverändert. Im Hinblick auf die CO<sub>2</sub>-Neutralität wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr damit begonnen, einen sogenannten Klimapfad zu erstellen. Alle Immobilien der Genossenschaft wurden hinsichtlich des CO<sub>2</sub>-Verbrauches analysiert und klassifiziert. 2023 wird ein Zeitplan erstellt, in dem die Reihenfolge und der Umfang der Sanierungen definiert werden. Im Ergebnis steht ein Konzept zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität bis zum Jahr 2045.

Auch in kleineren Dimensionen leistet die Genossenschaft Beiträge zur Nachhaltigkeit. So wurde die elektrobetriebene Fahrzeugflotte des GWV in 2022 um zwei weitere, reine Elektro-Lieferwagen für die Hausmeister erweitert. Die Dienstfahrzeuge sind somit fast vollständig elektrifiziert.

Tauschen statt kaufen heißt die Devise für die in 2022 angeschafften, neuen GWV-Schatzkammern. In fünf Quartieren stehen die ausrangierten und umgestalteten Telefonzellen, die nun als Bücherschränke dienen. Quartiersbewohner können gelesene Bücher einstellen und dafür andere genutzte Bücher mitnehmen. Ganz nebenbei fungieren die neuen Tauschbörsen auch als Ort der Begegnung und als Werbeträger für die Genossenschaft und erfüllen damit viele weitere Zwecke.

Selber Gemüse anbauen und das Gärtnern für sich entdecken und erlernen – dies bietet das Projekt Ackerpause. Unter professioneller Begleitung wird im Quartier Kampmannstraße Urban Gardening praktiziert. Das im abgelaufenen Geschäftsjahr initiierte Projekt, das vom Säen über die Düngung bis zur Ernte alles bietet, fand viele begeisterte Hobbygärtner. Die gegründete Gruppe wird das Projekt im kommenden Jahr weiterführen und hat das Ziel, mittelfristig ohne professionelle Begleitung eigenständig zu agieren. Das Projekt soll Mitglieder dazu animieren, in anderen Quartieren Ähnliches umzusetzen.

Papier vermeiden und digitaler werden – dieses Ziel erreicht die Genossenschaft durch die sogenannte Scan-Software, die schon im Jahr 2021 angeschafft wurde. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden nun alle Akten zu den Nutzungsverhältnissen digitalisiert und einige Prozesse vollständig papierlos organisiert.



Gemeinsam ackern im Projekt „Ackerpause“



## Kommunikation und Spenden

Um ein modernes und zugleich einprägsames Erscheinungsbild zu erhalten, wurde im Jahr 2021 ein neues Corporate Design entworfen. Feierlich abgeschlossen werden konnte die Einführung der neuen Außendarstellung mit der Anbringung des neuen Logos an der Hauptverwaltung.

Erklärtes Ziel des GWV ist es, seine Bekanntheit in der Stadt sinnvoll und sukzessive zu steigern. Dazu gehört eine aktive Pressearbeit, die im Geschäftsjahr 2022 bewusst vorangetrieben wurde. Regelmäßig ist in verschiedensten Medien in 2022 über den GWV berichtet worden.

Mit gleichem Ziel und unter dem Motto „Tue Gutes und rede darüber“ wurden im Geschäftsjahr die sozialen Medien weiter aktiv als Kommunikationsmittel genutzt.

Folgende Projekte haben wir finanziell unterstützt und damit Gutes getan: Trikotsponsoring einer Jugendfußballmannschaft, Spende einer Parkbank in Altenbochum, Spende einer Bank für

das Außengelände einer Kita, Geldspende an die Tafel Bochum und Verlängerung der Patenschaft der Schildkröte Charles im Tierpark Bochum.

Eine regelmäßige, persönliche Kommunikation zwischen dem Vorstand und den Vertretern fand auch in 2022 wieder statt. Bewährt hat sich das Format der sogenannten Vertreterstammtische. In ungezwungener Atmosphäre berichten die Vorstände über anstehende und aktuelle Themen. Vertreter können ihre Anliegen und Meldungen aus den Quartieren platzieren und Lösungen auf dem kurzen Dienstweg erreichen. Diese Treffen haben in 2022 dreimal stattgefunden und sind mittlerweile eine etablierte Kommunikationsplattform.

Auch der persönliche Kontakt mit den Mitgliedern wurde im Jahr 2022 durch vier Mitgliederfeste in GWV-Quartieren gefördert.



Spende einer Bank für das Außengelände der Kita „Am Dornbusch“





Übergabe der Geldspende an die Tafel Bochum und Wattenscheid



Sportsponsoring T.u.S. Harpen



Patenschaft für die Schildkröte „Charles“ im Tierpark Bochum



Glücksrad auf dem Quartiersfest Lewackerhof





Die GWV-Torten zur Jubiläumsfeier

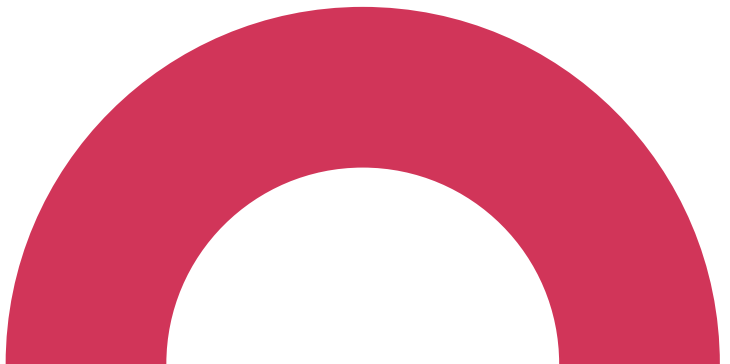
## Jubiläum

Anlässlich des 120-jährigen Bestehens der Genossenschaft organisierte der GWV in vier Wohnquartieren Mitgliederfeste. Alle Feste wurden rege besucht, sodass bei guter Stimmung einiges los war. Seitens des GWV waren neben dem Vorstand auch Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aller Abteilungen anwesend, wie z.B. die Quartiersmanager, Hausmeister, Baumanager und weitere Team-Mitglieder. So kamen zahlreiche Mitglieder mit den GWV-Mitarbeitenden ins Gespräch und trafen Nachbarn beim gemütlichen Essen und Trinken.

Die Anwesenden des ersten Quartiersfestes im Bussmannsfeld nutzten die Gelegenheit zum Plausch mit Nachbarn und GWV-Mitarbeitenden. Auch die kleinen Besucher kamen nicht zu kurz; für sie gab es Popcorn, Eis und eine Hüpfburg zum Austoben. Ruhig und beschaulich gestaltete sich das Siedlerfest am Melschedeweg. Die vorwiegend älteren Bewohnerinnen und Bewohner wussten die persönliche Einladung sehr zu schätzen und freuten sich, dass sie bei Kaffee und Kuchen an dem runden Geburtstag teilnehmen konnten.

Bestes Kaiserwetter und gute Stimmung herrschte beim Mieterfest am Lewackerhof, beste Voraussetzungen für große Nachfrage am Grill. Am ebenfalls sehr gut besuchten Quartiersfest im Erbhof präsentierten sich auch die Betreiber und Mitwirkenden des WIR-Ecks, einem integrativen Projekt, das sich in einer ehemaligen Schusterei am Rande des Quartiers befindet.

Geschäftspartnern, Freunden und Unterstützern der Genossenschaft dankte die Genossenschaft anlässlich des Jubiläums in Form einer großen Jubiläumsfeier in der Hauptverwaltung.







Impressionen von den Quartiersfesten







Der GWV-Vorstand mit VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter zum 120-jährigen Jubiläum.







## Personal

Um dem Anspruch gerecht zu werden, die Nachbarschaften in Wohnquartieren aktiv zu fördern und vielfältige, soziale Projekte umzusetzen, wurde im Geschäftsjahr 2022 eine neue Stelle zu diesem Zweck gegründet. Seit Mitte des Jahres kümmert sich eine Sozialmanagerin beim GWV um die Belange rund um Nachbarschaft und Soziales.

Erfreulicherweise konnte die Genossenschaft im Jahr 2022 bereits zwei Auszubildende für die Ausbildung zur/m Immobilienkauffrau/-mann für das Ausbildungsjahr 2023 gewinnen, und eine Auszubildende hat ihre Ausbildung im August 2022 beim GWV begonnen. Die Genossenschaft kommt damit ihrer sozialen Verantwortung nach, jedes Jahr in der Wohnungswirtschaft auszubilden.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr bestand wieder ein entsprechender Personalbedarf. Obwohl es hinsichtlich des Fachkräftemangels zunehmend schwieriger wird, geeignetes Personal zu finden, konnten alle Stellen erfolgreich besetzt werden. Damit zeigt sich, dass die zahlreichen Maßnahmen der jüngsten Vergangenheit zur Steigerung der Attraktivität des GWV auch als moderner Arbeitgeber Früchte tragen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde in diesem Zusammenhang eine wöchentlich stattfindende Rückenschule für alle Mitarbeitenden eingerichtet.



GWV-Sozialmanagerin im Gespräch mit einem Mitglied

Um die bisherigen Umstrukturierungsprozesse und die bestehenden Rahmenbedingungen rund um das Thema Arbeit aus Sicht der Arbeitnehmer zu bewerten, wurde im Geschäftsjahr eine umfassende Mitarbeiterbefragung durch eine externe Firma durchgeführt. Die anonyme Befragung soll der GWV-Führung etwaige Verbesserungspotentiale oder Stärken der Unternehmensstruktur aufzeigen. Die Ergebnisse werden für das kommende Geschäftsjahr erwartet.



# 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 die Bewirtschaftung von Mietwohnungen vorzufinden. Die Bochumer Wohnungsmarktentwicklung der letzten 19 Jahre ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet. Seit gut sieben Jahren wird die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt für praktisch alle Segmente als (sehr) angespannt eingeschätzt. Die Marktlage in der Stadt wird von Wohnungsmarktexperten in fast allen Teilsegmenten für das Jahr 2022 sogar noch etwas angespannter als ein Jahr zuvor bewertet (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 7 und S. 102). Diese Einschätzung 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 (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 85) und aus der Entwicklung der Wohnungsleerstände ablesen (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 53).

Im Rahmen einer jährlichen Befragung von Bochumer Wohnungsunternehmen gaben diese 2022 an, dass lediglich etwa 1,4% ihres eigenen Wohnungsbestandes für eine Wiedervermietung zur Verfügung stehen. Dies kann als Bestätigung einer überwiegend schwierigen Marktsituation aus Sicht von Wohnungssuchenden betrachtet werden (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 8).

Mittels einer Marktanalyse wurde für das Gesamtmietangebot in Bochum ein Medianwert von 7,50 EUR/m<sup>2</sup> Nettokaltmiete als Angebotsmiete ermittelt, der sich im Vergleich zum Vorjahr um drei Prozent erhöht hat. Seit 2013 sind die Wiedervermietungsmieten um 33,7 Prozent (3,7% p.a.) gestiegen. Der Wert für Neubaumieten liegt unverändert zum Vorjahr bei 11 EUR. Im Vergleich zum Jahr 2013 sind die Neubaumieten um 28,7% (3,2% p.a.) gestiegen. Mehr als zwei Drittel der Angebote liegen preislich zwischen sechs und neun EUR (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 87+88).

Im Umlandvergleich werden in Bochum mittlerweile nach Essen und Dortmund die dritthöchsten Mieten verlangt (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 92). In Dortmund fällt die Mietpreisentwicklung in der langjährigen Betrachtung seit 2013 zwar mit durchschnittlich 5,4% am deutlichsten aus, Bochum führt das eng zusammenliegende „Verfolgerfeld“ jedoch mit 3,7% jährlicher Mietsteigerung an (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 93).

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 mittelfristig 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 Einwohnerzahl um 785 auf 370.797 zu verzeichnen war, stieg die Zahl im Jahr 2019 wieder um 1.396 auf 372.193 Einwohner (Quelle: Einwohnerstatistikdatei Stadt Bochum, Wohnberechtigte Bevölkerung). In den Jahren 2020 – 2021 ist wieder ein Bevölkerungsrückgang um 2.047 Personen (753 im Jahr 2021) auf 370.146 Einwohner zu verzeichnen. Der rückläufige Trend konnte im Jahr 2022 unterbrochen werden, da Ende des Jahres wieder ein Bevölkerungszuwachs um 2.708 auf 372.854 zu verzeichnen war. Die Bevölkerung umfasst zum Ende des Jahres somit wieder den höchsten Stand seit 2008 (Quelle: Einwohnerstatistikdatei Stadt Bochum, Wohnberechtigte Bevölkerung).

Der Grund für das Wachstum im Jahr 2022 liegt darin, dass der positive Wanderungssaldo in dem Jahr in Bochum höher liegt als der seit Jahren bestehende Sterbeüberschuss (Quelle: www.bochum.de, Grafik „Die wichtigsten Zahlen zur Bochumer Bevölkerung | Stadt Bochum“). Der positive Wanderungssaldo resultiert insbesondere aus dem verstärkten Zustrom von Schutzsuchenden (Quelle: www.bochum.de, Grafik „Entwicklung der Bevölkerung in Bochum ab 1975“, Stadt Bochum - Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling). Hier darf davon ausgegangen werden, dass dies hauptsächlich Auswirkungen des Ukrainekrieges sind.

Im März 2022 veröffentlichte der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine neue Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 für alle Städte und Gemeinden im Land. Basis ist der Stichtag 01.01.2021. Da der Ukrainekrieg und die daraus resultierenden Flüchtlingsbewegungen noch keine Berücksichtigung gefunden haben, dürften die Annahmen und die Prognoseberichte zu gering ausfallen. Gleichwohl liefert der Bericht Hinweise, in welchem Korridor sich die Bevölkerungszahlen mittel- bis langfristig entwickeln (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 67).

In Bochum wird ein Bevölkerungsrückgang von 0,8% bis 2030 prognostiziert. Für das gesamte Ruhrgebiet liegt der Wert mit -1,1% sogar noch etwas höher. Langfristig, also bis 2050, wird die Bochumer Bevölkerung um 1,5% sinken und damit weniger stark als im Landesdurchschnitt (-1,7%) und deutlich geringer als im Ruhrgebiet (-3,6%) (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 68).

**Bestandsbewirtschaftung**

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2022 beim GWV zeigt die unten stehende Tabelle. Der Abgang einer Wohnung resultiert aus der Zusammenlegung von zwei Wohnungen zu einer Einheit. Die Zunahme der Garagen/Stellplätze ergibt sich aus dem Zugang von 29 Fahrradstellplätzen sowie Bestandskorrekturen.

Der gesamte Objektbestand befindet sich im Stadtgebiet Bochum. Der Wohnungsbestand untergliedert sich in 2.288 frei finanzierte Wohnungen und 634 Wohnungen, die der öffentlichen Förderung unterliegen.

Die Grundstücksflächen betragen insgesamt 358.067m<sup>2</sup>, davon befinden sich 281.502m<sup>2</sup> im Eigentum der Genossenschaft, bei 76.565m<sup>2</sup> handelt es sich um Erbbaugrundstücke.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70,5m<sup>2</sup> und liegt im Vergleich zum Bochumer Durchschnitt (78,2m<sup>2</sup>, Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbericht 2022, S. 47) 7,7m<sup>2</sup> darunter. Die jeweiligen Segmente der Wohnungsgrößen sind bezogen auf den Gesamtbestand insgesamt gleichmäßig verteilt. Unterdurchschnittlich repräsentiert sind Wohnungen unter 48m<sup>2</sup> und ab 91m<sup>2</sup>.

Rund 80% des Wohnungsbestandes verfügt 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.

**Entwicklung des Wohnungsbestandes**

	Häuser	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2021	432	2.923	764	18
Zugang 2022	0	0	31	0
Abgang 2022	0	- 1	- 1	0
<b>Bestand am 31.12.2022</b>	<b>432</b>	<b>2.922</b>	<b>794</b>	<b>18</b>



### Neubautätigkeit

Auch im Geschäftsjahr 2022 wurde das Ziel der kontinuierlichen Schaffung neuen Wohnraums weiter konsequent verfolgt.

Das im Jahre 2021 begonnene Neubauprojekt an der Wasserstraße 116-118a wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig fortgeführt. Vom Gesamtbudget in Höhe von 7.550 TEUR wurden im Vorjahr 761 TEUR ausgegeben, in 2022 wurden 2.357 TEUR investiert. Für Herbst 2023 ist die Fertigstellung des Projektes geplant. Errichtet werden 18 barrierearme Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 38 m<sup>2</sup> und 77 m<sup>2</sup>, die über einen Aufzug erschlossen werden. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch eine Tiefgarage und eine Demenz-WG im Erdgeschoss mit voraussichtlich 571 m<sup>2</sup>. Das Objekt entspricht dem KfW 55-Standard und umfasst insgesamt eine vermietete Fläche von 1.606 m<sup>2</sup>. Die Finanzierung erfolgt im Wesentlichen über ein Förderdarlehen und wird ergänzt durch ein Kapitalmarktdarlehen und Eigenkapital.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Planungskosten für zukünftige Neubauprojekte in Höhe von rd. 322 TEUR entstanden.

In die Errichtung von Fahrradbehäusungen und -abstell-einrichtungen wurden rd. 129 TEUR investiert.

Die Neugestaltung des Spielplatzes im Quartier Lewackerhof umfasste Investitionskosten in Höhe von 147 TEUR.

In die Errichtung von 14 KFZ-Stellplätzen in der Kampmannstraße wurden in 2022 rd. 67 TEUR investiert. Die Maßnahme wird in 2023 fertig gestellt.

In neue Mülleinhausungen bzw. -standorte in den Quartieren Bussmannsfeld und Auf dem Pfad wurden rd. 158 TEUR investiert.

### Modernisierung/Instandhaltung

Auch im Jahr 2022 wurden mehrere energetische Gebäudesanierungen begonnen und abgeschlossen. Die Genossenschaft möchte durch diese Maßnahmen den z. T. bestehenden Instandhaltungsbedarf der Gebäude decken und zugleich energetische Einsparungen erzielen. Wohnungssuchende und Mitglieder werden wegen der enormen Energiepreissteigerungen immer sensibler, wenn es um die Wohnkosten geht. Außerdem steigen die Ansprüche von Kunden und Mitgliedern an die Wohnqualitäten sowohl im Bereich des Komforts als auch im Hinblick auf die Optik. Die Genossenschaft wird diesen Ansprüchen durch Modernisierungen gerecht und sichert damit nachhaltig die Marktgängigkeit ihrer Immobilien.

Nicht nur Energieeinsparung im Hinblick auf die Heizkosten gilt es zu erreichen, sondern auch die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes eines jeden Gebäudes. Die Genossenschaft erarbeitet derzeit einen sogenannten Klimapfad, in dem festgelegt wird, zu welchem Zeitpunkt welches Gebäude energetisch wie angepasst werden kann und soll. Dies soll schrittweise und konstant den Weg zu einem politisch gewollten CO<sub>2</sub>-neutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045 ermöglichen. Nicht zuletzt wird die Genossenschaft durch die Modernisierungen ihrem eigenen Nachhaltigkeitsanspruch gerecht.

Die im Jahr 2021 begonnene energetische Sanierung der Häuser Königsallee 160-164 in Bochum-Wiemelhausen (1.628 m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit insgesamt 18 Wohneinheiten wurde im Geschäftsjahr 2022 fertiggestellt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden dafür 968 TEUR und im abgelaufenen Geschäftsjahr 465 TEUR investiert.

Ebenso im Jahr 2021 begonnen und im Jahr 2022 fertiggestellt wurde die energetische Sanierung der Häuser Königsallee 34 und Hugo-Schultz-Str. 36 (2.418 m<sup>2</sup> Wohnfläche, 43 Wohneinheiten), die ebenfalls in Bochum-Wiemelhausen gelegen sind. In 2021 wurden 1.151 TEUR in die Häuser investiert, im Jahr 2022 waren es 290 TEUR.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde mit der energetischen Sanierung der beiden Häuser Heckertstraße 82 und 84 begonnen. Die Objekte verfügen über 14 Wohneinheiten und 910 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Das Budget für die Maßnahme betrug 980 TEUR; im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 865 TEUR investiert. Die Maßnahme wurde bis auf die Außenanlagen fertiggestellt. Bereits ausgeführte Leistungen werden noch im Jahr 2023 abgerechnet.

Begonnen wurde außerdem mit der energetischen Sanierung des Häuserblockes Bussmannsfeld 4, 6, 8, der 24 Wohneinheiten und 1.855 m<sup>2</sup> Wohnfläche umfasst. Die Maßnahme ist mit 1.600 TEUR budgetiert, wovon im Jahr 2022 571 TEUR ausgegeben wurden.

Alle Modernisierungsmaßnahmen werden durch die Inanspruchnahme von KfW-Darlehen iVm Eigenkapital finanziert.

Für den Abriss der alten Balkone und den Anbau 27 größerer Balkone an den Häusern Erbhof 5-9 wurden 302 TEUR investiert. Außerdem wurden die Außenanlagen im Innenhof des Gebäudekomplexes Friedrich-Harkort-Str. 5, 7 umfassend neu gestaltet, wofür Mittel in Höhe von 129 TEUR verwendet wurden.

Für den Umbau von Räumlichkeiten zur Schaffung von sogenannten „Zeit-Räumen“ für nachbarschaftliche Treffen wurden im Geschäftsjahr 2022 rd. 199 TEUR investiert.

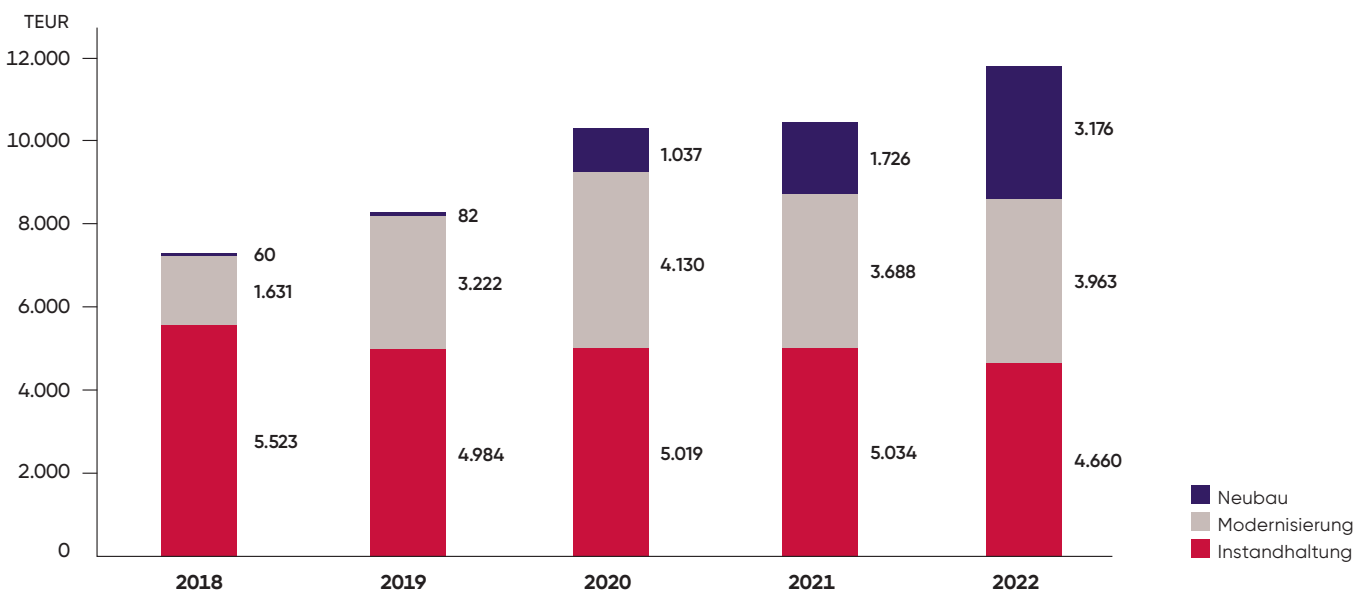
Schwerpunkt der Instandhaltung war im Jahr 2022 die Fortführung der in 2020 begonnenen, umfassenden Sanierungsmaßnahme der denkmalgeschützten Gründerzeitsiedlung „Erbhof“ im Stadtparkviertel (195 Wohneinheiten, 17.529m<sup>2</sup> Wohnfläche). Für die auf mehrere Jahre angelegte Sanierung der insgesamt 33 Häuser steht ein Gesamtbudget in Höhe von 4.326 TEUR zur Verfügung, vollständig finanziert durch Eigenmittel. In den Jahren 2020 und 2021 wurden davon rd. 2.180 TEUR verausgabt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 1.046 TEUR in Anspruch genommen. Es ist beabsichtigt, die Maßnahme im Jahr 2023 fertigzustellen.

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung war im Jahr 2022 die Sanierung von 109 Wohnungen im Zuge von Mieterwechseln mit einem Investitionsvolumen von rd. 1.580 TEUR.

Für die Instandhaltung im Geschäftsjahr 2022 sind Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 4.660 TEUR (Vorjahr 5.034 TEUR) angefallen. Im Rahmen größerer Modernisierungsmaßnahmen und umfassender Einzelwohnungsmodernisierungen wurden Kosten i.H.v. 3.963 TEUR (Vorjahr 3.688 TEUR) aktiviert.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr im Durchschnitt 39,07 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Enthalten sind hierin sowohl die laufenden Ausgaben für Mieterwechsel, Kleinreparaturen als auch umfassendere Baumaßnahmen.

**Investitionen in den Wohnungsbestand (mit Neubauten)**





### Vermietung

Mit 185 Kündigungen (Vorjahr 167) lag die Fluktuationsquote bei rund 6,33% (Vorjahr 5,7%) des Wohnungsbestandes und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 11% erhöht.

Zum 31.12.2022 standen 26 Wohnungen leer. Dies entspricht mit 0,9% der gleichen Leerstandsquote wie im Vorjahr, sodass dieses niedrige Niveau damit gefestigt werden konnte. Siedlungen oder Häuser mit auffällig hohem Leerstand, wie sie in der Vergangenheit vorzufinden waren, gibt es nicht mehr.

Die je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,86 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 4,68 EUR/m<sup>2</sup>), die Bruttokaltmiete bei 6,81 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 6,58 EUR/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung resultiert aus angepassten Neuvertragsmieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, aus der Mietanpassung nach erfolgten Großmodernisierungen und aus Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietenkonzert bzw. an die Kostenmiete im öffentlichen geförderten Bereich.

### Mitgliederentwicklung

Die Bewegung der Mitgliederzahlen und der Genossenschaftsanteile ist der unten stehenden Tabelle zu entnehmen. Am 31.12.2022 waren 4.395 Mitglieder mit 10.115 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Im Ergebnis bedeutet dies einen Zuwachs von 27 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2022 um 14 TEUR auf 4.031 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme betrug 4.046 TEUR. Durch Beschluss der Vertreterversammlung vom 24.06.2022 erfolgte die Ausschüttung einer 4%-igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2021.

	Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 31.12.2021</b>	<b>4.368</b>	<b>10.074</b>
<b>Zugänge im Jahre 2022</b>		
Neue Mitglieder	175	350
Weitere Geschäftsanteile	–	–
	<b>4.543</b>	<b>10.424</b>
<b>Abgänge im Jahre 2022 durch</b>		
Tod	69	151
Kündigung	62	124
Übertragung	7	14
Ausschluss	10	20
<b>Stand am 31.12.2022</b>	<b>4.395</b>	<b>10.115</b>





13



## 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:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) = <b>Gesamtleistung</b>	18.134	17.567	567
Andere betriebliche Erträge	432	292	140
<b>Betriebsleistung</b>	<b>18.566</b>	<b>17.859</b>	<b>707</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.189	11.354	-165
Personalaufwand	2.173	1.901	272
Abschreibungen	2.357	2.205	152
Andere betriebliche Aufwendungen	1.257	956	301
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	315	329	- 14
Sonstige Steuern	1	1	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>17.292</b>	<b>16.746</b>	<b>546</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.274</b>	<b>1.113</b>	<b>161</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 55	- 69	14
Neutrales Ergebnis	121	- 219	340
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.340</b>	<b>825</b>	<b>515</b>

Zum Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

<b>Deckungsbeiträge aus den Bereichen:</b>			
Hausbewirtschaftung	4.823	4.065	758
Sonstiger betrieblicher Bereich	- 33	- 27	- 6
Summe der Deckungsbeiträge	4.790	4.038	752
Personal- und Sachaufwand	- 3.516	- 2.925	- 591
	<b>1.274</b>	<b>1.113</b>	<b>161</b>

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 758 TEUR auf 4.823 TEUR erhöht. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus um 396 TEUR gestiegenen Sollmieten und Reduzierung der Erlösschmälerungen (86 TEUR Sollmieten und Umlagen), um 512 TEUR gesunkene Instandhaltungskosten, denen eine Erhöhung der Betriebskosten (203 TEUR) und Abschreibungen (129 TEUR) entgegenwirken.

Im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich die Instandhaltungskosten (ohne anteilige Personal- und Sachaufwendungen) auf 21,12 EUR (Vorjahr: 21,72 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 591 TEUR ist mit 271 TEUR aus gestiegenen Personalaufwendungen, erhöhten Abschreibungen (23 TEUR) und gestiegenen Sachaufwendungen (297 TEUR) zu verzeichnen. Bei den Sachausgaben ergaben sich Kostensteigerungen insbesondere in der Öffentlichkeitsarbeit (der Erstellung eines Baumkatasters, Gemeinschaftspflege Firmenjubiläum), den EDV-Kosten (lfd. Kosten und Projekte) und Kfz-Kosten sowie Abschlussgebühren für einen Bausparvertrag.

Der Anstieg der Personalaufwendungen ist insbesondere auf eine höhere Anzahl der im Jahresdurchschnitt beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie auf Tariferhöhungen zurückzuführen.

**Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert aus:**

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Erträge</b>		
Beteiligungserträge	8	8
<b>Aufwendungen</b>		
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	62	74
Verwarentgelte	1	3
	<b>63</b>	<b>77</b>
	<b>- 55</b>	<b>- 69</b>

**Das neutrale Ergebnis resultiert aus:**

	2022 TEUR	2021 TEUR
<b>Erträge</b>		
aus Anlageverkäufen	2	0
Auflösung von Rückstellungen	210	111
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	1	1
	<b>213</b>	<b>112</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Abbruchkosten	0	327
Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	77	0
Abschreibungen auf sonstige VG	0	4
Ertragskorrektur Vorjahre	15	0
	<b>92</b>	<b>331</b>
	<b>121</b>	<b>- 219</b>



## Vermögenslage

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

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	17	0,0	15	0,0	2
Sachanlagen	76.542	90,2	72.094	90,5	4.448
Finanzanlagen	26	0,0	26	0,0	0
	<b>76.585</b>	<b>90,2</b>	<b>72.135</b>	<b>90,5</b>	<b>4.450</b>
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>Langfristig</b>					
Bausparguthaben	203	0,2	119	0,2	84
Rechnungsabgrenzungsposten	72	0,1	65	0,1	7
	<b>275</b>	<b>0,3</b>	<b>184</b>	<b>0,3</b>	<b>91</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	5.628	6,6	5.455	6,8	173
Flüssige Mittel	2.268	2,7	1.782	2,2	486
Übrige Aktiva	139	0,2	144	0,2	- 5
	<b>8.035</b>	<b>9,5</b>	<b>7.381</b>	<b>9,2</b>	<b>654</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>84.895</b>	<b>100,0</b>	<b>79.700</b>	<b>100,0</b>	<b>5.195</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 5.195 TEUR. Das Sachanlagevermögen vermehrte sich gegenüber dem Vorjahr um 4.448 TEUR. Die Erhöhung war im Saldo auf Investitionen in den Bestand (7.353 TEUR), gemindert um die Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres (2.422 TEUR) und Tilgungszuschüsse (483 TEUR), zurückzuführen.

Die langfristigen Bausparguthaben sind für die zukünftige Rückzahlung von tilgungsfreien Finanzierungsmitteln des Anlagevermögens vorgesehen und erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 84 TEUR.

Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.628 TEUR ausgewiesen. Ihnen standen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen von 6.102 TEUR gegenüber.

Die kurzfristigen Aktiva erhöhten sich um 654 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 gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sonstigen Verbind-

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.031	4,8	4.017	5,1	14
Ergebnisrücklagen	40.523	47,7	39.599	49,7	924
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	510	0,6	255	0,3	255
	<b>45.064</b>	<b>53,1</b>	<b>43.871</b>	<b>55,1</b>	<b>1.193</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	112	0,1	109	0,1	3
Bilanzgewinn (Dividende)	161	0,2	160	0,2	1
	<b>273</b>	<b>0,3</b>	<b>269</b>	<b>0,3</b>	<b>4</b>
Eigenkapital lt. Bilanz	45.337	53,4	44.140	55,4	1.197
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Pensionsrückstellungen	3.493	4,1	3.406	4,3	87
Verbindlichkeiten	27.312	32,1	23.113	29,0	4.199
Rechnungsabgrenzungsposten	164	0,2	160	0,2	4
	<b>30.969</b>	<b>36,4</b>	<b>26.679</b>	<b>33,5</b>	<b>4.290</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Übrige Rückstellungen	642	0,8	807	1,0	- 165
Erhaltene Anzahlungen	6.102	7,2	5.808	7,3	294
Übrige Verbindlichkeiten	1.845	2,8	2.266	2,9	- 421
	<b>8.589</b>	<b>2,2</b>	<b>8.881</b>	<b>11,1</b>	<b>- 292</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>84.895</b>	<b>100,0</b>	<b>79.700</b>	<b>100,0</b>	<b>5.195</b>

lichkeiten (Wohnungsbauprämie) sowie Rechnungsabgrenzungsposten. Dessen Zunahme um 4.290 TEUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo der Neuaufnahme (5.497 TEUR) und Tilgung (865 TEUR) von Krediten sowie der Anrechnung von Tilgungszuschüssen (432 TEUR) und den Auswirkungen der Berechnung des Pensionsgutachtens.

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten (164 TEUR) handelt es sich um über die Laufzeit der Bindungsfrist abgegrenzte Tilgungsnachlässe (141 TEUR) sowie laufzeitabhängige Förderzuschüsse (23 TEUR).

Die Erhöhung der im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesenen Positionen (erhaltene Anzahlungen und übrige Rückstellungen/Verbindlichkeiten) ergab im Saldo -292 TEUR und beruht im Wesentlichen auf einer Zunahme der erhaltenen Anzahlungen (294 TEUR) und der Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (421 TEUR), sowie der Rückstellungen um 165 TEUR. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft waren geordnet.



## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2022 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2022 TEUR	31.12.2021 TEUR	Veränderung TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	76.861	72.319	4.542
Finanzierungsmittel	76.033	70.550	5.483
<b>Unterdeckung</b>	<b>- 828</b>	<b>- 1.769</b>	<b>941</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	2.268	1.782	486
Übrige Vermögenswerte	5.766	5.599	167
	8.034	7.381	653
Verpflichtungen	8.862	9.150	- 288
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b>	<b>- 828</b>	<b>- 1.769</b>	<b>941</b>

Am 31.12.2022 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf 828 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 2022:

	2022 TEUR	2021 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.340	825	515
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.434	2.205	229
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	87	118	- 31
Tilgungsnachlässe (Zuschüsse)	- 16	- 11	- 5
<b>Cashflow</b>	<b>3.845</b>	<b>3.137</b>	<b>708</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	- 165	- 163	- 2
Zunahme der unfertigen Leistungen und anderer Aktiva	- 173	- 429	256
Ab-/Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	- 108	712	820
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>3.399</b>	<b>3.257</b>	<b>142</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 7.316	- 5.792	- 1.524
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 7.316</b>	<b>- 5.792</b>	<b>- 1.525</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	5.497	3.860	1.637
Planmäßige Tilgungen	- 865	- 763	- 102
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	0	0	0
Auszahlungen für Dividenden	- 160	- 158	- 2
Erhöhung Bausparguthaben	- 84	- 57	- 27
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	17	10	7
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>4.405</b>	<b>2.892</b>	<b>1.513</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>486</b>	<b>357</b>	<b>129</b>
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.782	1.425	357
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>2.268</b>	<b>1.782</b>	<b>486</b>



## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	Einheit	2022	2021	2020
Bilanzsumme	TEUR	84.895	79.700	75.270
Sachanlagevermögen	TEUR	76.541	72.094	68.509
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	7.352	5.783	6.691
Eigenkapital (langfristig)	TEUR	45.064	43.870	43.192
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	53,1	55,0	57,4
Cashflow	TEUR	3.845	3.137	3.031
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEUR	27.279	23.079	19.982
Fremdkapitalquote	%	32,1	29,0	26,5
Jahresergebnis	TEUR	1.340	825	958
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,0	1,4	1,7
Eigenkapitalrentabilität	%	3,0	1,9	2,2
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	4,67	4,52	4,39
Fremdkapitalzinsen	TEUR	558	572	578
Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	0,21	0,22	0,22
Leerstandsquote	%	0,9	0,9	1,4
Fluktuationsquote	%	6,3	5,7	6,5

## Risiken der künftigen Entwicklung

### Risikomanagementsystem

Aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurde vom Vorstand ein Risikomanagementsystem eingeführt. 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

Kaum noch eine nennenswerte Rolle für den Geschäftsverlauf spielt die Covid-19-Pandemie. Was in den letzten beiden Geschäftsjahren noch mit vielen Ungewissheiten und negativen Auswirkungen behaftet war, wurde zwischenzeitlich im Zuge von Impfungen und mit den nunmehr gesammelten Erfahrungswerten mit diesem Virus behoben. Gleichwohl ist die weitere Entwicklung hinsichtlich etwaiger, zukünftiger Mutationen und der Wirksamkeit bestehender Impfstoffe nicht abschätzbar. Auch andere Arten von Pandemien erscheinen nun wahrscheinlicher bzw. sollten in Betracht gezogen werden. Je nach zukünftigen Entwicklungen könnten dann erneute „Lock-Downs“ wiederum zu gesamtwirtschaftlichen Einschnitten und entsprechenden Folgen führen. Obwohl die Covid-19-Pandemie im Ergebnis keine wesentlichen, negativen wirtschaftlichen Auswirkungen für die Genossenschaft hatte, ist dementsprechend weiterhin mit Risiken zu rechnen, die nach jetzigem Stand keine existenziellen Auswirkungen haben werden. Die Thematik rund um Pandemien wird von der Geschäftsleitung laufend beobachtet. Bei Bedarf werden die notwendigen, organisatorischen Maßnahmen in angemessenen Rahmen von ihr veranlasst. Technisch verfügt die Genossenschaft über ein System, das auch das Arbeiten von zu Hause aus ermöglicht. Dieses in Verbindung mit der flächenmäßig ausgebauten Hauptverwaltung lässt das Arbeiten ohne persönlichen Kontakt untereinander für nahezu alle Mitarbeitenden zu.

Deutliche Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf hatte und hat der Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine zu Beginn des Jahres 2022. Zunächst verursacht durch die o.g. Pandemie wurden im Anschluss daran durch diesen Krieg Lieferketten unterbrochen bzw. Materialengpässe erzeugt. Die drastischen Energiepreissteigerungen führten dazu, dass Materialien deutlich teurer geworden sind oder die Produktion gedrosselt bzw. eingestellt werden musste. Daraus resultierend sind Auswirkungen im Bereich der technischen Ausführungen

spürbar. Wiederholt kam und kommt es immer noch bei handwerklichen Arbeiten zu Verzögerungen bei Materiallieferungen und zu verspäteten Ausführungszeiten. Zunehmend schwieriger ist in diesem thematischen Zusammenhang auch die Planung von technischen Maßnahmen wegen z.T. signifikant gestiegener oder schwankender Preise in verschiedenen Gewerken bzw. insgesamt deutlich gestiegenen Baukosten im Vergleich zu den Vorjahren. Mit diesen Problemen ist auch in Zukunft weiterhin zu rechnen. Die durch den Krieg verursachte Energiekrise hat auch dazu geführt, dass die Genossenschaft für einen Teil der Mitglieder die Heizkostenvorauszahlungen um bis zu 200 Prozent anheben musste. Erfreulicherweise hat dies bislang zu keinen Zahlungsrückständen geführt. Gleichwohl sind die zukünftigen Mietanpassungsspielräume unter Berücksichtigung der von den Mietern leistbaren Gesamtbelastungen für das Wohnen dadurch nachhaltig verringert worden. Die Welle von Schutz suchenden Personen aus der Ukraine wirkte sich für den Geschäftsverlauf der Genossenschaft wirtschaftlich nicht negativ aus, da dies eher zu einer weiteren Anspannung des Wohnungsmarktes aus Sicht der Nachfrager geführt hat. Bei den Mietverhältnissen mit dieser Zielgruppe entstanden auch dank der Unterstützung von Mitgliedern und engagierten Bürgern, die Hilfe leisteten, keine sozialen Probleme.

Im Geschäftsjahr hat sich die Fluktuation von 5,7% auf 6,3% erhöht. Das Niveau entspricht damit in etwa wieder dem der Jahre vor 2021, das vermutlich in Bezug auf die Corona-Situation und einer damit tendenziell niedrigeren Umzugsbereitschaft der Mieter als besonders zu kennzeichnen ist. Die vergleichsweise niedrige Fluktuation spricht zum einen für die Verbundenheit der Mitglieder zur Genossenschaft und deutet auf eine gute Produkt- und Servicequalität des GWV hin. Außerdem verringert sie das Leerstandsrisiko durch weniger Wohnungswechsel und führt zu weniger notwendigen Investitionen für die Wiedervermietung.

Weiterhin positiv aus Sicht der Genossenschaft ist die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt. Dieser gilt bereits seit Jahren als angespannt. Diese Entwicklung hat sich auch in 2022 weiter fortgeführt (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2022, S.7), 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 2022, S. 91). 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 ähnlichem 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.

Einen immer größeren Einfluss auf den Geschäftsverlauf und die -politik der Genossenschaft haben die Themen Energie und Klimaschutz: Zwischenzeitlich wurde festgelegt, dass die CO<sub>2</sub>-Abgabe zu leisten ist und diese jeweils anteilig von Mieter und Vermieter zu tragen ist, dies abhängig vom jeweiligen energetischen Standard der Immobilie. Es entstehen hierdurch Kosten für die Genossenschaft durch die Abführung der Abgabe und die Verwaltungsleistungen, die durch die Abrechnungen zu leisten sind. Eine entsprechende Berücksichtigung dieser Position im Wirtschaftsplan ist erfolgt.

In Bezug auf den CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist es politisches Ziel, die Wohnungswirtschaft bis zum Jahr 2045 klimaneutral zu gestalten. Die Umsetzung dieses Zieles steckt innerhalb der Wohnungswirtschaft z. T. noch in der Anfangsphase, gewinnt aber zunehmend an Bedeutung und Tempo. Im Ergebnis gilt es für jedes Wohnungsunternehmen einen eigenen Klimapfad aufzustellen. Die Genossenschaft hat damit begonnen, diesen „Fahrplan“ zu skizzieren. Bis zum Ablauf des Geschäftsjahres wurde der Gesamtbestand der GWV-Häuser in Bezug auf den aktuellen CO<sub>2</sub>-Ausstoß analysiert. Im Jahr 2023 folgt nun die Erstellung einer zeitlichen sowie monetären Bewertung der notwendigen und möglichen Maßnahmen bis zum Jahr 2045.

Es ist anzunehmen, dass die Höhe der notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand einen erheblichen Umfang umfassen und maßgeblichen Einfluss auf die zukünftigen Wirtschaftspläne haben wird. Die Genossenschaft hat auf diese Situation bereits durch ein hohes, jährliches Investitionsvolumen reagiert. Überdies beteiligt sich die Genossenschaft aktiv an dem Projekt der Bochumer Wärmewende. In dem Projekt, das Synergieeffekte nutzen will, erarbeiten die Stadt Bochum, die Stadtwerke Bochum und die Bochumer Wohnungsunternehmen eine Strategie zur Erreichung der CO<sub>2</sub>-Neutralität, u. a. durch den verstärkten Ausbau der Fernwärmenetze.

Aber nicht nur der politische Wille und der eigene Anspruch der Genossenschaft, einen Beitrag zur CO<sub>2</sub>-Neutralität zu leisten, machen umfassende Investitionen in die GWV-Bestände nötig. Auch Wohnungsinteressenten und Mitglieder werden zunehmend sensibler, wenn es um den Energieverbrauch geht. Energetische Sanierungen sind insofern auch erforderlich, um die nachhaltige Vermietbarkeit für die Zukunft zu sichern.

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

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

Potentielle Mieter werden bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten einer standardisierten Bonitätsprüfung unterzogen. Damit werden Mietrückstandsrisiken verringert.

Es ist strategisches Ziel, die Leerstandsquote auf einem niedrigen Niveau zu halten, um die Ertragslage der Genossenschaft damit stabil zu halten. 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 auch vorhandene Mietpotenziale gehoben. Durch eine aktive und nachhaltige Mitgliederbetreuung sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Einnahmeausfällen entgegenwirken. Bei Bedarf hat das Forderungsmanagement die Möglichkeit, individuelle Lösungen mit Mitgliedern zu finden, die Zahlungsschwierigkeiten haben. Das Risiko von Mietausfällen ist in seiner Gesamtheit als gering zu bewerten, da i. d. R. nur wenige Einzelfälle betroffen sind.

Es ist weder die Entstehung 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. Diese Entwicklung wird 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. Um diese Themen angemessen zu bearbeiten und kontinuierlich weiter voranzutreiben, hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 den neuen Bereich Sozialmanagement personell besetzt.

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 hat das vergangene Marktumfeld der Niedrigzinsen genutzt, um sich durch Refinanzierungen von Krediten zu günstigen Konditionen in Form langfristiger Festzinssatzkredite vor diesem Risiko abzusichern. Aktuell unterliegt der Markt einem deutlich höheren Zinsniveau mit derzeit weiter steigender Tendenz, was sich auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen negativ auswirkt. Finanzierungsbedarfe für umfassende Großmodernisierungen oder Neubauaktivitäten werden deshalb möglichst durch Förderkredite mit günstigen

Zinssätzen und attraktiven Tilgungszuschüssen oder -nachlässen gedeckt. Dabei wird versucht, den Bedarf an zusätzlichen Kapitalmarktdarlehen zu vermeiden. Zinsgünstige Kredite werden mit möglichst langfristigen Zinsbindungsfristen gedeckt. Darüber hinaus werden die Zinsauslaufzeitpunkte und die Verteilung der Kreditvolumina je Kreditgeber mit dem Ziel einer Risikostreuung gesteuert und durch das Risikomanagementsystem laufend überprüft.

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

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

## Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird stetig an die sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen nachfragegerecht angepasst und verbessert. Diese Vorgehensweise wird zukünftig mit in etwa gleich hohem Investitionsvolumen weiter verfolgt. Umfassende Modernisierungen von Gebäuden werden primär im Quartierszusammenhang umgesetzt, sodass eine Wohnwertsteigerung auch durch einen ganzheitlichen Quartiersansatz spürbar ist. Der Fokus liegt zunehmend in der energetischen Sanierung, da steigende Energiekosten und das Ziel, die Klimaneutralität zu erreichen, zusätzlichen Anlass dazu geben. Flankierend dazu unterstützen insbesondere auch die individuell abgestimmten Investitionen in die einzelnen Wohnungen bei Mieterwechseln dabei, den Leerstand auf niedrigem Niveau zu halten. Dieses Ziel wird unterstützt durch die überwiegend guten Lagen der Genossenschaftswohnungen.

Die demografische Entwicklung ist in der Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – bereits zu spüren. Ältere Bestandsmieter wollen 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 unbebautem und bewohntem Zustand, je nach Bedarfslage und Möglichkeit. Mit diesen Maßnahmen kann altersbedingte Fluktuation verringert und die steigende Nachfrage in diesem Segment bedient werden.

Neubauvorhaben berücksichtigen grundsätzlich die oben genannten Aspekte des demografischen Wandels und tragen somit dazu bei, dass das Immobilienportfolio der Genossenschaft durch qualitativ zeitgemäße und hochwertige Produkte ergänzt wird. Dies sichert die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte. Soweit die Wirtschaftlichkeit gewährleistet ist, besteht die strategische Absicht, jedes Jahr ein signifikant hohes Neubauvolumen umzusetzen.

Unter dem Motto „Wohnen statt Wohnung“ steht die Schaffung von wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangeboten und Nachbarschaftstreffs weiterhin im Fokus der Geschäftspolitik. Gerade das Angebot von sozialen Dienstleistungen und Hilfen wird weiter ausgebaut. Eigens dafür wurde im Jahr 2022 das Sozialmanagement neu aufgestellt.

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.

Eine besondere Bedeutung bei der Schaffung wohnbegleitender Dienstleistungen hat seit einiger Zeit das Thema „Mobilität“ erhalten. Der Barriereabbau an Gebäuden gehört ebenso zur GWV-Mobilitätsoffensive wie das Angebot von Rollatorboxen für Senioren und von mehreren Car-Sharing-Standorten in GWV-Quartieren, sowie das Errichten von neuen KFZ-Stellplätzen, mehrerer Fahrradgaragen und einiger E-Lastenrad-Stationen. Großen Andrang fand das im Jahr 2022 angebotene GWV-Mieterticket, das den Mitgliedern die ÖPNV-Nutzung zu ermäßigten Preisen ermöglicht. Die Genossenschaft wird die bedarfsgerechte Weiterentwicklung dieser Angebote weiter vorantreiben.

Ausgebaut werden Angebote, die das Wohnen für Familien bei der Genossenschaft attraktiver machen, wie z.B. die Schaffung von neuen Spielplätzen.

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. Durch eine aktive Pressearbeit wird dieses Vorhaben gestützt.

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

Nicht zuletzt bietet der Wohnungsbestand weiterhin ein signifikantes Mieterhöhungspotential gemessen am aktuellen Mietspiegel der Stadt Bochum.



## Prognosebericht

Als Beitrag für eine positive Ertragslage wird auch im nächsten Geschäftsjahr der Fokus darauf gerichtet sein, das erreichte, niedrige Leerstands-niveau auf ähnlichem Stand zu halten.

Auch in 2023 wird es 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 wird. Zentrales und zunehmend wichtiger werdendes Ziel dieser Maßnahmen ist 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.

Im Jahr 2022 wurde eine umfassende Mitgliederbefragung durchgeführt. Die Ergebnisse werden mit denen aus der Befragung vom Jahr 2018 verglichen, ausgewertet und daraus Handlungsempfehlungen abgeleitet. Dies bietet die Chance und stellt zugleich sicher, dass die Genossenschaft mit den verfügbaren Budgets die richtigen Investitionen tätigt.

Im kommenden Jahr erfahren die Objekte Vierhausstraße 17–29 in Bochum-Grumme und das Objekt Am Dornbusch 11 in Bochum-Altenbochum jeweils eine umfassende energetische Sanierung. Alle Objekte unterliegen derzeit einem gewissen Instandhaltungsrückstau und sind optisch nicht mehr ansprechend. Die Objekte an der Vierhausstraße bilden ein abgeschlossenes Quartier für Senioren, das nach der Modernisierung ganzheitlich saniert sein wird. Das Objekt Am Dornbusch ist ein 8-geschossiges Gebäude am Rande eines großen GWV-Quartiers. Die Modernisierung des Objektes soll den Auftakt für die spätere Modernisierung des restlichen Quartiers darstellen.

Die umfassende Instandhaltungsmaßnahme im Quartier Erbhof hat bereits in 2020 begonnen und wird im kommenden Jahr abgeschlossen. Die Siedlung ist insbesondere durch die neue Optik und die neuen Außenanlagen nachhaltig aufgewertet.



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.

Die Neubaumaßnahme Wasserstraße 116, 118, 118a wird im kommenden Jahr planmäßig fertiggestellt. Damit verfügt die Genossenschaft über neue, barrierearme Wohnqualitäten in sehr guter Wohnlage. Außerdem können Mitglieder bei Bedarf in der dort befindlichen Demenz-WG untergebracht werden.

Die Genossenschaft befindet sich in Gesprächen mit Anbietern, um 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 und der Angebote für Familien.

Hinsichtlich der politisch angestrebten Klimaneutralität der Wohnungswirtschaft bis zum Jahre 2045 ist geplant, den im Jahr 2022 begonnen Klimapfad im kommenden Geschäftsjahr fertigzustellen. Dieser wird im Ergebnis aufzeigen, welche potentiellen Wege, Maßnahmen und Investitionen die Genossenschaft gehen, umsetzen und tätigen muss, um das ehrgeizige Ziel zu erreichen. Ferner beteiligt sich die Genossenschaft am städtisch initiierten Projekt Wärmewende, bei dem gemeinsam mit allen relevanten Akteuren ein Weg erarbeitet wird, schnellstmöglich Klimaneutralität zu erlangen. Eine große Rolle spielt dabei der Ausbau von Fernwärmenetzen.

Hinsichtlich der Elektromobilität werden im kommenden Geschäftsjahr mehrere Pilotprojekte in der Schaffung von Ladeinfrastrukturen in GWV-Quartieren umgesetzt.

Die Digitalisierung innerhalb der Genossenschaft wurde in den letzten Jahren signifikant vorangetrieben. Auch im kommenden Geschäftsjahr ist es beabsichtigt, den Ausbau der Digitalisierung weiterzuentwickeln, um Optimierungspotentiale in der Kommunikation und den Prozessen zu nutzen. Für das Jahr

2023 ist die Einführung einer GWV-App geplant, mit der ein neuer Kommunikationsweg mit den Mitgliedern aufgebaut wird. Außerdem wird die laufende Auswertung von Kennzahlen durch eine neue Software vereinfacht, beschleunigt und verbessert. Die Digitalisierung von Papierakten wird fortgeführt.

Im Zusammenhang mit dem Digitalisierungsfortschritt ist auch die Anbindung der GWV-Immobilien an das Glasfasernetz geplant. Innerhalb der nächsten Jahre sollen gemeinsam mit einem Dienstleister wesentliche Teile der GWV-Immobilien in der Netzebene 3 und 4 mit Glasfaserkomponenten ausgestattet werden. Mit diesem Projekt werden die GWV-Wohnungen und -Objekte technisch nachfragekonform für die Zukunft gerüstet sein und dem steigenden Bedarf an Bandbreiten bei der Internetnutzung gerecht.

Seit 2021 erfolgte zur Stärkung der Marktposition, eine kontinuierliche und strukturierte Pressearbeit, was auch in Zukunft weiter vorangetrieben werden soll. Zukünftig sollen zur Stärkung der Bekanntheit der Marke GWV unter Nutzung des neuen Corporate Designs unter anderem auch soziale Medien strategisch genutzt werden. Personell wurden für diese Themenfelder Mitarbeiterkapazitäten eingerichtet.

Angesichts der positiven Marktlage, der guten Ertragslage, der avisierten Dienstleistungsentwicklungen, der geplanten Bautätigkeiten sowie der Modernisierung, der Beschleunigung der Prozessabläufe und der bestehenden Mietanhebungspotentiale steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2023 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von rd. 1.335 TEUR erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2023 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2023 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	18.655
Instandhaltungsaufwendungen	5.125
Abschreibungen	2.472
Zinsaufwendungen	457
Personalaufwand	2.359
Jahresüberschuss	1.335





# Jahresabschluss

## Bilanz zum 31.12.2022

### Aktiva

	2022		2021
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		17.072,24	14.925,79
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.826.566,85		66.156.886,54
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.175.139,94		4.177.607,47
3. Technische Anlagen	289.455,61		259.229,20
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	586.490,43		510.058,26
5. Anlagen im Bau	3.208.751,18		760.901,15
6. Bauvorbereitungskosten	454.513,95		219.342,51
7. Geleistete Anzahlungen	0,00	76.540.917,96	9.949,02
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen		25.828,76	25.828,76
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>76.583.818,96</b>	<b>72.134.728,70</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	5.561.758,15		5.421.876,83
2. Andere Vorräte	66.008,36	5.627.766,51	33.560,92
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	26.331,92		22.809,63
2. Sonstige Vermögensgegenstände	113.388,15	139.720,07	121.280,40
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.267.875,36		1.781.571,31
2. Bausparguthaben	203.476,40	2.471.351,76	119.331,01
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		72.254,08	64.812,01
<b>Bilanzsumme</b>		<b>84.894.911,38</b>	<b>79.699.970,81</b>

## Passiva

	2022		2021
	EUR	EUR	
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.400,00		108.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.031.500,53	4.143.900,53	4.017.172,07
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 11.657,52 (8.302,18)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	7.657.341,91		7.523.341,91
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 134.000,00 (83.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.767.054,14		1.767.054,14
3. Andere Ergebnisrücklagen	31.098.587,34	40.522.983,39	30.308.226,38
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 255.360,96 (321.432,64)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 535.000,00 (327.000,00)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.339.869,64		825.185,95
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	669.000,00	670.869,64	410.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>45.337.753,56</b>	<b>44.139.780,45</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.492.796,00		3.405.974,00
2. Sonstige Rückstellungen	641.663,00	4.134.459,00	807.032,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	27.071.359,44		22.864.443,31
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	207.795,28		214.537,23
3. Erhaltene Anzahlungen	6.101.909,29		5.808.108,37
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	53.887,35		61.987,51
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.704.931,63		2.121.369,15
6. Sonstige Verbindlichkeiten	118.663,31	35.258.546,30	116.434,87
davon aus Steuern 21.673,73 (23.440,53)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.284,74 (4.225,34)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		164.152,52	160.303,92
<b>Bilanzsumme</b>		<b>84.894.911,38</b>	<b>79.699.970,81</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2022		2021
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	17.991.090,62		17.230.026,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.293,11	17.994.383,73	1.365,07
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		139.881,32	335.977,52
3. Sonstige betriebliche Erträge		644.830,78	403.935,47
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.189.259,86	11.353.919,83
<b>Rohergebnis</b>		<b>7.589.835,97</b>	<b>6.617.384,36</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.631.426,76		1.399.417,13
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	541.240,03	2.172.666,79	502.050,40
davon für Altersversorgung			
181.010,12 (186.143,04)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.433.929,84	2.205.246,60
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.272.447,20	1.286.866,91
8. Erträge aus Beteiligungen	7.878,02		8.405,18
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	298,39	8.176,41	181,35
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		378.488,92	406.318,91
davon aus der Aufzinsung			
62.280,00 (74.339,00)			
<b>11. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.340.479,63</b>	<b>826.070,94</b>
12. Sonstige Steuern		609,99	884,99
<b>13. Jahresüberschuss</b>		<b>1.339.869,64</b>	<b>825.185,95</b>
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		669.000,00	410.000,00
<b>15. Bilanzgewinn</b>		<b>670.869,64</b>	<b>415.185,95</b>





# 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 2022 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 661,2 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 bestehenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

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 abnutzbar - abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge im Geschäftsjahr sind die Fremdkosten als Anschaffungs- und Herstellungskosten 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 wird eine Nutzungsdauer von 65 Jahren angesetzt.

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

Bei den weiteren Zugängen des Geschäftsjahres 2022 werden die nachfolgend aufgeführten Nutzungsdauern zugrunde gelegt: Müllstandorte 15 Jahre, unterirdische Abfallsysteme 10 Jahre, Spielplatz Quartier Lewacker 20 Jahre sowie die erstmalige Gestaltung der Aussenanlagen Friedrich-Harkort-Str. mit 10 Jahren.

Im Geschäftsjahr 2022 haben Zuschüsse die Anschaffungs- und Herstellungskosten um 483,0 TEUR gemindert, hierbei handelt es sich um Tilgungszuschüsse i.H.v. 432,0 TEUR sowie Förderzuschüsse (Baubegleitung und Heizungsmodernisierung) i.H.v. 51,0 TEUR.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt bei Geschäftsbauten 50 Jahre, bei Garagen 25 Jahre und bei Stellplätzen 19 Jahre. Bei der Errichtung von Fahrradabstellhäusern wird eine Nutzungsdauer von 20 Jahren angesetzt.

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 Einrichtung von Ladeinfrastruktur innerhalb der Garagen wird, analog zu den Technischen Anlagen, linear über 10 Jahre abgeschrieben.

Aufgrund nicht realisierender Bauplanungen erfolgt im Geschäftsjahr eine Abschreibung auf Bauvorbereitungskosten i.H.v. 76,9 TEUR.

Die Technischen Anlagen werden linear wie folgt abgeschrieben:

Schließanlage	15 Jahre
E-Auto-Ladesäulen	10 Jahre
Treppenlift	15 Jahre

Die Bewertung der beweglichen Vermögensgegenstände 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 1,79% (Vorjahr 1,87%) bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Ferner fließen in die Berechnung langfristige Trendannahmen ein: Gehaltsdynamik: 2,50%, Rentendynamik: 2,00% (Vorjahr 1,50%).

Für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist ein Rechnungszins von 1,45% (Vorjahr 1,35%) angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen sind in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages 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 (140,7 TEUR), dessen Auflösung über die Bindungsfrist erfolgt, auch laufzeitabhängige Förderzuschüsse in Höhe von 23,4 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 4.854,4 TEUR (Vorjahr 4.737,5 TEUR) sowie noch nicht abgerechnete Heizkosten in Höhe von 707,3 TEUR (Vorjahr 684,4 TEUR) enthalten.

#### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	AK / HK 01.01.22  EUR	Zugänge  EUR	Abgänge  EUR	Umbuchungen  EUR	AK / HK 31.12.22  EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	171.799,37	13.857,55	0,00	0,00	185.656,92
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	120.394.856,45	3.949.695,55	482.982,58	295.266,22	124.156.835,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	6.917.380,37	69.334,96	0,00	64.754,90	7.051.470,23
Technische Anlagen	299.534,62	53.146,81	0,00	0,00	352.681,43
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	991.367,22	160.015,77	148.697,22	9.949,02	1.012.634,79
Anlagen im Bau	760.901,15	2.798.288,34	0,00	- 350.438,31	3.208.751,18
Bauvorbereitungskosten	219.342,51	321.663,70	76.909,45	- 9.582,81	454.513,95
Geleistete Anzahlungen	9.949,02	0,00	0,00	- 9.949,02	0,00
	<b>129.593.331,34</b>	<b>7.352.145,13</b>	<b>708.589,25</b>	<b>0,00</b>	<b>136.236.887,22</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	25.828,76	0,00	0,00	0,00	25.828,76
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>129.790.959,47</b>	<b>7.366.002,68</b>	<b>708.589,25</b>	<b>0,00</b>	<b>136.448.372,90</b>

Abschreibungen					Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.22	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.22	Stand 31.12.22	Stand 01.01.22
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
156.873,58	11.711,10	0,00	0,00	168.584,68	17.072,24	14.925,79
54.237.969,91	2.092.298,88	0,00	0,00	56.330.268,79	67.826.566,85	66.156.886,54
2.739.772,90	136.557,39	0,00	0,00	2.876.330,29	4.175.139,94	4.177.607,47
40.305,42	22.920,40	0,00	0,00	63.225,82	289.455,61	259.229,20
481.308,96	93.532,62	148.697,22	0,00	426.144,36	586.490,43	510.058,26
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.208.751,18	760.901,15
0,00	76.909,45	76.909,45	0,00	0,00	454.513,95	219.342,51
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	9.949,02
<b>57.499.357,19</b>	<b>2.422.218,74</b>	<b>225.606,67</b>	<b>0,00</b>	<b>59.695.969,26</b>	<b>76.540.917,96</b>	<b>72.093.974,15</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.828,76	25.828,76
<b>57.656.230,77</b>	<b>2.433.929,84</b>	<b>225.606,67</b>	<b>0,00</b>	<b>59.864.553,94</b>	<b>76.583.818,96</b>	<b>72.134.728,70</b>

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

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz betrug 161,3 TEUR.

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

leistungen in Höhe von 546,3 TEUR (Vorjahr 692,4 TEUR) und Rückstellungen für die Erstellung von Jahresabschluss und -prüfung, Erstellung Geschäftsbericht und Veröffentlichung in Höhe von 69,6 TEUR (Vorjahr 62,5 TEUR) sowie für Urlaubsansprüche und Mehrarbeit 25,5 TEUR (37,3 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 rechtlich 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	
<b>31.12.2022</b> (Vorjahr)						
<b>Verbindlichkeiten</b>						
gegenüber Kreditinstituten	<b>27.071.359,44</b> (22.864.443,31)	973.073,05 (846.726,85)	4.300.907,11 (3.516.292,72)	21.797.379,28 (18.501.423,74)	27.071.359,44 (22.864.443,31)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	<b>207.795,28</b> (214.537,23)	6.797,35 (6.741,94)	27.759,46 (27.529,81)	173.238,47 (180.265,48)	207.795,28 (214.537,23)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>6.101.909,29</b> (5.808.108,37)	6.101.909,29 (5.808.108,37)				
aus Vermietung	<b>53.887,35</b> (61.987,51)	53.887,35 (61.987,51)				
aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.704.931,63</b> (2.121.369,15)	1.501.053,36 (2.019.724,92)	203.878,27 (101.644,23)			
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>118.663,31</b> (116.434,87)	85.460,45 (82.128,66)	33.202,86 (34.306,21)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>35.258.546,30</b>	<b>8.722.180,85</b>	<b>4.565.747,70</b>	<b>21.970.617,75</b>	<b>27.279.154,72</b>	
Vorjahreswerte	(31.186.880,44)	(8.825.418,25)	(3.679.772,97)	(18.681.689,22)	(23.078.980,54)	

\*) 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 (378,6 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (210,1 TEUR) sowie Erstattungen für Verdienstausfall (25,4 TEUR) enthalten.

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 2022 begonnene Bauprojekte im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit belief sich auf 5.298,6 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. Die ausgewiesenen Beteiligungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Neben dem Vorstand waren im Jahr 2022 folgende Anzahl von Arbeitnehmern durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Quartiersmanagement	5	0
Baumanagement	9	1
Rechnungswesen	5	0
Hausmeister	2	0
Assistenz/Empfang	3	0
<b>Gesamt</b>	<b>24</b>	<b>1</b>

Außerdem wurden drei Auszubildende beschäftigt. Eine Mitarbeiterin befand sich im Erziehungsurlaub. Im Geschäftsjahr waren zudem durchschnittlich 7 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Mitgliederbestand in 2022 entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.368
Zugang von Mitgliedern	175
Abgang von Mitgliedern	148
<b>Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>4.395</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 14,3 TEUR (Vorjahr 13,2 TEUR) erhöht.

Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 16,4 TEUR (Vorjahr 18,4 TEUR) auf insgesamt 4.046,0 TEUR (Vorjahr 4.029,6 TEUR) gestiegen.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 11,7 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 2022 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**

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2022 sind keine Vorgänge und Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft eingetreten.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Bilanzgewinn zum 31.12.2022 ergibt sich wie folgt:

Jahresüberschuss		1.339.869,64 EUR
Einstellung aus dem Jahresüberschuss		
in die gesetzliche Rücklage	134.000,00 EUR	
in die freie Rücklage	535.000,00 EUR	669.000,00 EUR
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>670.869,64 EUR</b>

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

1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben	160.557,61 EUR
2. Zuweisung zu anderen Ergebnismrücklagen (freie Rücklagen)	510.312,03 EUR
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>670.869,64 EUR</b>

Bochum, 27. März 2023  
 Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG



Christian Knibbe (Vorstand)



Micha Heimbucher (Vorstand)



Michael Meyer (Vorstand)



# Organe

## Vertreter

Name	Straße	Name	Straße
Frank Bothmann	Axstr. 25	Martin Pflugmacher	Breslauer Str. 48
Stephanie Deimann	Thorner Str. 24	Ursula Pflugmacher-Hölzner	Hugo-Schultz-Str. 36
Peter Dürholt	Kalsbusch 12	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 Rütter	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 Schwartze	Velsstr. 42
Paul Jortzik	Heckertstr. 110	Nina Selig	Wielandstr. 102
Marko Kiaulat	Borchertstr. 8	Norbert Siegmund	Grolmanstr. 7
Martin Klaus	Velsstr. 40	Markus Siepermann	Axstr. 23
Manuel Köppe	Bussmannsfeld 45	Sigrid Simon-Merchel	Bussmannsfeld 85
Markus Koziol	Winzerstr. 15	Erika Stahl	Markstr. 285 a
Michael Lagemann	Markstr. 289 a	Jens Tatenhorst	Haderslebener Str. 19
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
Reinhard Owerdieck, Dr.	Düppelstr. 25	Rüdiger Zielke	Borchertstr. 1
Katharina Pattberg	Hugo-Schultz-Str. 48		

## 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

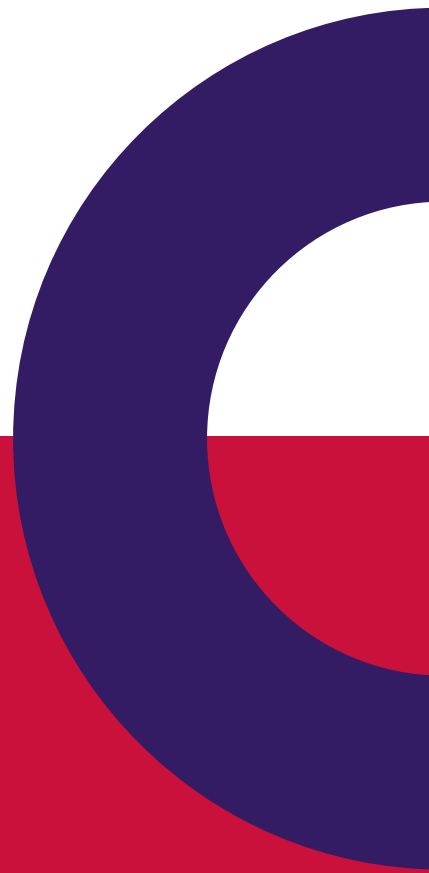
**Michael Lendeckel**  
Mitglied Aufsichtsrat

**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](http://gwv-bochum.de)