

2019



GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSVEREIN
ZU BOCHUM eG

GWV GESCHÄFTSBERICHT





Inhaltsverzeichnis

VORWORT DES VORSTANDS	4-5
DIE GENOSSENSCHAFT IM ÜBERBLICK	6-7
Kennzahlen im Jahresvergleich	6
Das Unternehmen	7
BERICHT DES AUFSICHTSRATES	8-9
JAHRESRÜCKBLICK	10-25
Wohnungsbestand	10-15
Personal	16-17
Service	18-19
Nachbarschaft	20-22
Engagement	23
Kommunikation	24-25
LAGEBERICHT	26-41
Gegenstand des Unternehmens	26
Geschäftsverlauf	26-28
Neubautätigkeit	28
Modernisierung / Instandhaltung	28
Vermietung	29
Mitgliederentwicklung	30-31
Ertragslage	32-33
Vermögens- und Finanzlage	34-36
Finanzielle Leistungsindikatoren	37
Risiken der künftigen Entwicklung	38-39
Chancen der künftigen Entwicklung	40
Prognosebericht	40-41
JAHRESABSCHLUSS	42-53
Bilanz zum 31.12.2019	42-43
Gewinn- und Verlustrechnung	44-45
Anhang	46-53
ORGANE	54-55

Liebe Mitglieder, sehr geehrte Gremienvertreter und Geschäftspartner,

wir blicken auf ein sehr ereignisreiches und vor allem erneut erfolgreiches Geschäftsjahr 2019 zurück. Die zahlreichen Veränderungen und Entwicklungen des letzten Jahres verdeutlichen einmal mehr den Weg, den wir eingeschlagen haben, um uns zunehmend als moderner, attraktiver Wohnungsanbieter unserer Stadt unter Berücksichtigung genossenschaftlicher Gesichtspunkte weiter zu etablieren. In diesem Geschäftsbericht möchten wir Ihnen einen Überblick über die Tätigkeiten und Erfolge der Genossenschaft im vergangenen Geschäftsjahr vermitteln.

Geprägt war das Geschäftsjahr wiederum durch wesentliche, personelle Veränderungen in den Gremien des Vorstands und des Aufsichtsrates. Erfreulicherweise konnte mit Wirkung zum 01.04.2019 die vakante, satzungsgemäß vorgesehene Position des nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes mit Herrn Michael Meyer besetzt werden. Damit ist es gelungen unser Vorstandsgremium durch eine Person mit langjährigen, wohnungswirtschaftlichen Kenntnissen und Erfahrungen zu vervollständigen und zu bereichern. Schon nach kurzer Zeit haben wir im neuen „Dreiergespann“ eine vertrauensvolle Zusammenarbeit aufbauen können und uns gemeinsam über die weiteren Unternehmensziele verständigt. Im Aufsichtsrat schied Mitte des Jahres drei Mitglieder altersbedingt aus bzw. haben sich nicht zur Wiederwahl aufstellen lassen. Die beiden in der Folge neu gewählten Aufsichtsratsmitglieder bringen jeweils einen beruflichen Hintergrund mit, den sie für unsere Genossenschaft bereits unterstützend einbringen konnten. Angekündigt hatten wir für 2019 weitere Veränderungen und Entwicklungen der Genossenschaft in verschiedenen Belangen. Insbesondere sollte eine Serviceverbesserung erreicht werden, eine Optimierung der organisatorischen Abläufe sowie eine Verbesserung der Ertragslage, die Umsetzung umfassender Modernisierungsmaßnahmen in den Wohnungsbeständen, der Einstieg in eine kontinuierliche Neubautätigkeit, eine signifikante Steigerung der Transparenz, die Verbesserung der externen und internen Kommunikation und nicht zuletzt eine Förderung des nachbarschaftlichen Miteinanders. Wir freuen uns, dass wir unser Versprechen halten und bedeutsame Fortschritte und Verbesserungen in allen Bereichen erzielen konnten, die wir in diesem Geschäftsbericht näher erläutern werden. Besonders stolz sind wir auf den Erfolg im Bereich der Leerstandsreduzierung. Durch unterschiedlichste Maßnahmen und ein hohes Engagement unserer Mitarbeiter konnten wir den Leerstand um weitere 31 % reduzieren und somit zusätzlich 33 Haushalten unseren genossenschaftlichen Wohnraum zur Verfügung stellen.

Damit haben wir an den Erfolg des Vorjahres angeknüpft und den positiven Trend weiter fortgesetzt. Das zeigt grundsätzlich, dass unsere Vorgehensweise und unsere Investitionsentscheidungen richtig waren und unser Produktportfolio am Wohnungsmarkt eine breite Akzeptanz findet. Besonders wegen dieses Erfolgs konnten wir die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft deutlich verbessern und den Jahresüberschuss von 225 TEUR auf 589 TEUR steigern. Dies gibt uns weiteren, notwendigen Spielraum für zukünftige Investitionen, die letztlich zum Wohle unserer Genossenschaft und unserer Mitglieder eingesetzt werden. Um uns für die Zukunft zu rüsten, haben wir auch in diesem Jahr wieder ein hohes Maß an Investitionen in umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen getätigt, um die Wohnungsbestände aufzuwerten und den sich ändernden Markterfordernissen somit nachhaltig anzupassen. Bei der Ausrichtung der Maßnahmen finden der demografische Wandel und die damit in Verbindung stehenden, speziellen Bedarfe der älteren Menschen eine besondere Berücksichtigung.

Um unser Wohnungsportfolio durch neue, moderne und hochwertige Qualitäten sinnvoll zu ergänzen, haben wir in 2019 mit dem Objekt Vierhausstraße 39 unsere Neubauoffensive gestartet. Geplant ist es jährlich und somit fortlaufend eine relevante Budgetsumme in Neubautätigkeiten zu investieren und somit sukzessive moderne Neubauqualitäten zu schaffen. Ein sichtbarer Meilenstein unserer Entwicklung und sinnbildlich für den Wandel in unserer Genossenschaft war die Fertigstellung des Anbaus unserer Hauptverwaltung. Der Einzug des wesentlichen Teils unserer Mitarbeiter in die neuen Büroräume Mitte des Jahres war buchstäblich ein Tapetenwechsel für das GWV-Team, dem nunmehr das Arbeiten in einem modernen und zeitgemäßen Umfeld ermöglicht wird und der unseren Besuchern ein angenehmes, freundliches und barrierefrei zu erreichendes Ambiente bietet. Obwohl wir in den letzten beiden Jahren einen spürbaren Veränderungsprozess durchlaufen haben, sind auch weiterhin viele Dinge anzupacken. Der demografische Wandel wird uns weiter herausfordern, da wir die Wohnungen und Serviceleistungen an die Bedürfnisse der älteren Menschen noch weiter anpassen müssen und der anstehende Generationenwechsel in den nächsten Jahren zu einem Anstieg der Wohnungswechsel führen wird. Die nachrückenden Nutzer haben steigende Ansprüche, die es zu bedienen gilt. Deshalb wollen wir mit hohem Einsatz unsere Wohnungsbestände technisch und in der Betreuung an die Bedürfnisse unserer heutigen und zukünftigen Mitglieder anpassen, um auch in Zukunft eine

gute Wettbewerbsposition auf dem Bochumer Wohnungsmarkt zu sichern. Der angestrebte, kontinuierliche Neubau zur sukzessiven Ergänzung und Verjüngung unseres Immobilienportfolios stellt uns vor weitere Herausforderungen, weil gestiegene Bodenpreise, rasant wachsende Baukosten und die tlw. fehlenden Kapazitäten der ausführenden Firmen die Realisierung erschweren. Besonderes Augenmerk wollen wir zukünftig auf den kontinuierlichen Ausbau der wohnbegleitenden Dienstleistungen und die Stärkung der nachbarschaftlichen Strukturen legen. Wir sind der Überzeugung, dass diese beiden Merkmale wichtige Kriterien für ein zufriedenes Wohnen sind und wir uns damit von vielen anderen, ausschließlich vom Kapital getriebenen, Gesellschaften positiv im Wettbewerb abheben können.

Wie wichtig nachbarschaftliche Strukturen und ein intaktes Miteinander sind, zeigt uns die derzeit grassierende Coronapandemie, die eine besondere, noch nie da gewesene Herausforderung auch für die Wohnungswirtschaft darstellt und in der Menschen besonders aufeinander angewiesen sind bzw. Rücksicht aufeinander nehmen müssen. Unabsehbar sind bisher die mittel- und langfristigen Folgen für das gesellschaftliche Leben und die wirtschaftlichen und organisatorischen Effekte für unsere Genossenschaft. Es ist davon auszugehen, dass die Krise auch unseren GWV nicht verschonen wird und in Form von Forderungsausfällen und mindestens vorübergehenden Liquiditätseinbußen sowie einem Leerstandsanstieg negative Auswirkung auf unsere finanzielle Situation haben wird. Umso mehr zeigt sich, dass wirtschaftliches Handeln und die Schaffung einer ausreichenden Eigenkapitalquote in guten Zeiten einmal mehr wichtige Ziele unseres Handelns sind. Bei aller Auswirkung auf unsere Genossenschaft möchten wir aber besonders betonen, dass die politisch beschlossenen Maßnahmen, mit all den uns daraus entstehenden wirtschaftlichen Konsequenzen, von uns ausdrücklich befürwortet werden und für uns das Wohl der Menschen selbstverständlich im Vordergrund steht. Die jüngst zurückliegende Zeit hat uns aber bei allen Sorgen und Problemen auch gezeigt wie groß der Zusammenhalt der Nachbarschaften in unseren Häusern sein kann und wie groß die Solidarität unserer Mitglieder untereinander ist. In zahlreichen Treppenhäusern konnten wir Aushänge lesen auf denen gegenseitige, nachbarschaftliche Hilfe angeboten wird und von einigen Erzählungen wissen wir, dass diese Hilfe auch vielfach in der Praxis gelebt wird. Neben dem Einkauf für Nachbarn, die der sogenannten Risikogruppe angehören, reicht die Solidarität sogar bis hin zu kleinen Innenhofkonzerten einzelner Familien,

die damit zur Aufmunterung und Erheiterung in dieser schwierigen Zeit beitragen. Gerade in dieser Zeit zeigt sich, dass der genossenschaftliche Gedanke einmal mehr für Solidarität und Unterstützung steht und uns die Bedeutung dieser Werte einmal mehr vor Augen geführt wird. Vor allem zeigt es aber auch, dass die Nachbarschaften in unserer Genossenschaft vielfach sehr gefestigt sind und man sich beim GWV aufeinander verlassen kann. An dieser Stelle sagen wir danke an alle Diejenigen, die sich füreinander nachbarschaftlich engagieren, aufeinander achten und sich gegenseitig in dieser schweren Zeit unterstützen. Unser Beitrag wird es dabei auch zukünftig sein, gute Rahmenbedingungen für diese intakten Nachbarschaften zu fördern und für neue Nachbarschaften zu schaffen. Wir sind überzeugt davon, dass die bisher erfolgten Veränderungen notwendig und richtig waren und nachhaltig zur Zufriedenheit unserer Mitglieder sowie zum Erfolg unserer Genossenschaft beigetragen haben. An dieser Stelle möchten wir uns ausdrücklich für den Einsatz und das hohe Engagement unserer Mitarbeiter bedanken, die nicht nur den Veränderungsprozess akzeptieren, sondern eine hohe Zustimmung für unsere neue Ausrichtung mitbringen, alle neuen Aufgaben motiviert anpacken und neue Ideen aktiv mitgestalten. Das Engagement unserer Mitarbeiter motiviert und stärkt uns in unserem Tun und Handeln ebenso wie das positive Feedback vieler Mitglieder und die konstruktive Zusammenarbeit mit unserem Aufsichtsrat, der uns ebenso unterstützt. Für diesen generellen Zuspruch möchten wir uns an dieser Stelle sehr herzlich bedanken, da er uns auch darin bestärkt den eingeschlagenen Weg weiter zu beschreiten. Dabei sind wir uns unserer besonderen Verantwortung für unsere Mitglieder und unseres satzungsgemäßen Auftrages bewusst. Weiterhin soll ein gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen auch zukünftig neben einer hohen Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren sichergestellt sein.

Wir freuen uns darauf, den Gemeinnützigen Wohnungsverein zu Bochum eG in den kommenden Jahren auch weiterhin im Sinne unserer Mitglieder unter Berücksichtigung genossenschaftlicher Werte kontinuierlich zu gestalten und weiter zu entwickeln.

Herzliche Grüße



Christian Knibbe Micha Heimbucher Michael Meyer

Kennzahlen im Jahresvergleich

		2019	2018	2017	2016	2015
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.939	2.946	2.948	2.904	2.904
Gewerbliche und sonstige Einheiten	Anzahl	19	19	19	19	19
Garagen / Stellplätze	Anzahl	729	728	701	666	642
Wohn- und Nutzfläche qm	qm	219.426	219.798	220.831	216.489	216.042
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	TEUR	72.481	71.390	66.720	67.764	68.651
Anlagenintensität	%	88,2	84,8	89,2	83,7	74,6
Eigenkapitalquote	%	58,4	58,7	62,5	61,3	61,5
Fremdkapitalquote	%	25,7	26,7	22,9	23,4	24,4
Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	1,4	0,5	0,6	- 1,5	- 2,2
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmiete	TEUR	11.468	11.239	10.914	10.546	10.410
Je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	4,42	4,26	4,12	4,06	4,02
Erlösschmälerungen	TEUR	314	529	640	487	548
je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	0,12	0,20	0,24	0,19	0,21
Instandhaltungskosten	TEUR	4.984	5.523	5.470	6.868	7.245
je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	1,89	2,09	2,17	2,64	2,80
Betriebskosten	TEUR	5.808	5.791	5.696	5.546	5.386
je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	2,21	2,19	2,15	2,13	2,08
Fremdkapitalzinsen	TEUR	592	599	584	539	552
je qm Wohn- und Nutzfläche	EUR/qm/mtl.	0,22	0,23	0,22	0,21	0,21
Mieterwechsel	Anzahl	190	195	198	212	194
Fluktuationsquote	%	6,5	6,6	6,7	7,3	6,7
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	74	107	169	132	152
Leerstandsquote	%	2,5	3,6	5,7	4,6	5,2

Das Unternehmen



Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG
Sitz der Genossenschaft	Am Hülsenbusch 56 in 44803 Bochum
Gründung und Eintragung der Genossenschaft	Gründungsjahr 1902 Amtsgericht Bochum, GnR 220
Aufsichtsrat	Markus Uhrich, Vorsitzender Heike Knop, stellv. Vorsitzende Dr. Isolde Arends (bis 14.06.2019) Dr. Peter Glanz (bis 14.06.2019) Christian Kesselring Erich Krömer Michael Lendeckel (ab 15.06.2019) Christian Mai Christoph Stahl (ab 15.06.2019) Erika Stahl (bis 14.06.2019) Stefanie Welticke
Vorstand	Christian Knibbe Micha Heimbucher Michael Meyer (seit 01.04.2019)
Prüfungsverband	VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstraße 29 in 40211 Düsseldorf

Bericht des Aufsichtsrates



Im Geschäftsjahr 2019 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 14 Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2019 stattgefunden, hiervon 7 gemeinsam mit dem Vorstand.

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:

- » Die Besetzung der nebenamtlichen Vorstandsstelle mit Herrn Michael Meyer zum 01.04.2019
- » Die Abstimmung und der Ausbau des bestehenden Risikomanagement Systems
- » Erstellung einer Vergaberichtlinie für die Vermietung von Genossenschaftswohnungen und deren Implementierung
- » Regelmäßige Ergebniskontrolle des Leerstandabbaus
- » Austausch über laufende Modernisierungsvorhaben
- » Erweiterung des Verwaltungsgebäudes und Modernisierung der Geschäftsräume unserer Genossenschaft

Der Aufsichtsrat nimmt die Prüfungstätigkeit als Gesamtgremium wahr. Das Hauptaugenmerk lag hierbei auf der Überprüfung der vom Vorstand vorgeschlagenen und eingeleiteten Maßnahmen zur Reduzierung des überdurchschnittlich hohen Wohnungsleerstandes sowie die Vergabe von Wohnungen gemäß der neuen Vergaberichtlinie.

Der Wohnungsleerstand konnte im Berichtszeitraum von 107 auf 74 Wohnungen reduziert werden. Das entspricht einer Leerstandsquote von 2,5 %, im Vorjahr 3,6 %.

Aufgrund des Erhaltungszustandes unserer Leerstandswohnungen sind zur Erreichung einer Vermietbarkeit weiterhin erhebliche Mittel zur Instandhaltung bzw. Modernisierung erforderlich. Die gute Baukonjunktur führt darüber hinaus zu Kostensteigerungen bei den laufenden Gebäudeinstand-

haltungen. Diese Aufwendungen sowie Ergebnisbelastungen im Vermietungsbereich von 3,6 % des Mietsolls und Umlagen schmälern das Jahresergebnis.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2018 ist in der Zeit vom 04.11.2019 bis 02.12.2019 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 14.01.2020 berichtet. Der Prüfungsbericht wurde nachfolgend vom Aufsichtsrat und Vorstand eingehend erläutert. Die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes wird der ordentlichen Vertreterversammlung in 2020 vorgetragen.

Nach dem Ergebnis der Prüfung „wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit grundsätzlich ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. In der Zeit vom 01.03.2018 bis zum 31.03.2019 war der Vorstand nicht satzungsgemäß besetzt. Im Übrigen sind Vorstand und Aufsichtsrat den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.“

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2019, den Verwendungsvorschlag des Bilanzgewinnes und den Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2019 beraten und den Vorlagen zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2019 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bochum, den 06. April 2020

Markus Urich
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- » den Jahresabschluss zum 31.12.2019 zu genehmigen
- » der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen
- » den Vorstandsmitgliedern Herrn Christian Knibbe, Herrn Micha Heimbucher und Herrn Michael Meyer für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.



MARKUS UHRICH
Vorsitzender



HEIKE KNOP
stellv. Vorsitzende

Jahresrückblick



Wohnungsbestand Modernisierungen

Im vergangenen Geschäftsjahr haben wir wieder umfassende energetische Sanierungen vorgenommen, wobei diese nicht nur das ökologische Ziel der Energieeinsparung verfolgen. Bei allen Maßnahmen sollen im Ergebnis auch die speziellen Bedürfnisse gerade der älteren Mitglieder bedient und wo immer möglich eine Reduzierung der Barrieren erreicht werden.

Großes Augenmerk legen wir auf die deutliche Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes der Gebäude nach erfolgter Sanierung, wobei neben der Fassadengestaltung besonderer Fokus auf der Gestaltung der Eingangsbereiche, der Außenanlagen und der Müllstandorte liegt.

Diese Merkmale wurden in der 2018 durchgeführten Mitgliederbefragung als wesentliche Kritikpunkte geäußert und werden somit zukünftig sukzessive im Wohnungsbestand verbessert.



In den Außenanlagen berücksichtigen wir die Schaffung von Orten der Begegnung, z. B. durch das Aufstellen von Bänken an zentraler Stelle und sofern möglich die Errichtung von sogenannten Unterflur-Müllcontainern, die unterirdisch verbaut werden.

In 2019 wurden die Objekte Bussmannsfeld 2 und 10, sowie Am Chursbusch 14 und 16 einer umfassenden energetischen Objektsanierung unterzogen. Im Bussmannsfeld konnte in diesem Zuge ein barrierearmer Zugang aller 56 Wohneinheiten erreicht werden, da die vorhandenen Aufzüge saniert



wurden und nach der Sanierung nun stufenlos erreichbar sind. Durch die Modernisierung wurde die Attraktivität der Gebäude deutlich verbessert, so dass die Maßnahmen, wie strategisch beabsichtigt, eine positive Auswirkung auf die jeweiligen Leerstandsquoten haben.

Der bisher in den Objekten herrschende überdurchschnittliche Leerstand, im Bussmannsfeld von zeitweise bis zu 30 %, konnte in der Zwischenzeit bereits deutlich reduziert werden. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgte größtenteils mittels Förderdarlehen mit attraktiven Tilgungszuschüssen. Im Bussmannsfeld stellt die Sanierung der wegen der jeweiligen Objektgröße signifikanten Gebäude einen Startschuss für die zukünftige Entwicklung des gesamten Quartieres dar.





Instandhaltung

Im Rahmen der Umsetzung einiger geplanter, reiner Instandsetzungsarbeiten, wie z. B. der Dachsanierung der Objekte Kampmannstraße / Grolmanstraße wurden die ebenfalls mit einem traditionell höherem Leerstand behafteten Objekte Lewackerhof 2-6 mit neuen, optisch attraktiveren Aufzügen ausgestattet, die in den Objekten 2+6 nunmehr stufenlos erreichbar sind.

Die Erneuerung der Eingangs- und Außenanlagenbereiche hat begonnen, soll zur Schaffung einer attraktiven Adresse beitragen und ist in Kürze abgeschlossen. Auch hier haben sich die Maßnahmen, wie geplant, bereits positiv auf die Leerstände ausgewirkt.

Einen wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Leerstandes und der Sicherstellung der nachhaltigen Vermietbarkeit der Wohnungen – auch unter Berücksichtigung gestiegener Ansprüche der Interessenten – sind die Einzelwohnungsmodernisierungen. Im Zuge von Mieterwechseln haben wir in 2019 rd. 75 % der gekündigten Wohnungen saniert und an die aktuellen Bedürfnisse der jeweiligen Kundengruppen angepasst. Jede Sanierungsentscheidung über Umfang und Ausprägung der jeweiligen Maßnahme unterliegt einer individuellen Betrachtung des Objektes.

Um langjährigen, älteren Mietern das Wohnen in den eigenen GWV-Wänden weiterhin zu ermöglichen, bauen wir regelmäßig auch im bewohnten Zustand Badezimmer mit dem Ziel der Barrierereduzierung um. Unsere Mitglieder erfahren von uns dabei beratende Unterstützung und Hilfe bei der Beantragung von Fördergeldern. Im vergangenen Jahr konnten wir dadurch einige Wohnungen älterer Menschen anpassen und ihnen damit das Leben in der Wohnung erleichtern.



Leerstand

Für die Investitionsentscheidungen in 2019 wurden maßgeblich auch die bestehenden Vermietungssituationen und Leerstandsquoten als Grundlage der Entscheidung herangezogen. Dies hat dazu geführt, dass prioritär diejenigen Objekte saniert wurden, in denen die Vermarktung schleppend verlief bzw. es gewisse Wettbewerbsnachteile gab, gleichzeitig aber Potentiale zu erkennen waren. Die bis hierhin erzielten Vermietungserfolge zeigen, dass die Entscheidungen richtig waren.

Aber nicht nur die Investitionen in Objekte und Wohnungen haben den Erfolg der Leerstandsreduktion erbracht. Vor allem auch die intensiven Vermarktungsaktivitäten, besonders durch verstärkte Nutzung der Internetpräsenz und eine entsprechende Intensivierung persönlicher Wohnungspräsentationen, haben dazu einen wesentlichen Beitrag geleistet. Hierbei kam dem Vertrieb zu Gute, dass die GWV-Homepage



neu gestaltet wurde und alle Grundrisse nun auch digital in 3D-Darstellungen präsentiert werden können. Positive Auswirkung hatte auch die organisatorische Anpassung von Arbeitsbereichen in der Vermietung. So wurden zwei Mitarbeiter/innen im Sinne einer Task-Force ausschließlich mit der Vermietung betraut.

Neubau

In 2019 haben wir den Startschuss für unsere geplante Neubauoffensive gegeben. Jedes Jahr möchten wir ein kontinuierlich hohes Maß an Neubauvolumen im Wohnungssektor errichten, um das Wohnungsportfolio zukünftig durch neue Qualitäten zu erweitern. Im Wirtschaftsplan haben wir dafür jedes Jahr ausreichend finanzielle Mittel vorgesehen, ohne dabei die Investitionen in den Bestand zu vernachlässigen. Begonnen haben wir mit dem Abriss des Mehrfamilienhauses an der Vierhausstr. 39, dem der Neubaubeginn anschließend

gefolgt ist. Die Fertigstellung des 8-Familien-Hauses ist für Ende des Jahres 2020 vorgesehen. Die Grundrisse eignen sich wegen der Barrierearmut und der direkten Anbindung des Objektes an die bestehende Seniorenwohnanlage, dessen Gemeinschaftsraum von den Neubaumieter mit benutzt werden kann, besonders für ältere Menschen. Die bereits vorhandene Warteliste mit zahlreichen, vorgemerkten Interessenten für die Wohnungen zeigt die entsprechende Nachfrage nach dieser neuen Wohnqualität an diesem Standort.



Vorbereitet haben wir außerdem die Neubauplanungen für die Jahre 2021 und 2022, in dem wir die Objekte Wasserstraße 116, 118 und 118 a im abgelaufenen Geschäftsjahr vollständig leer gezogen haben. Die noch in den Objekten wohnenden überwiegend langjährigen Mitglieder haben wir in Einzelgesprächen nach Ihrem persönlichen Wohnbedarf gefragt und sozialverträglich mit neuem Wohnraum innerhalb des GWV-Bestandes versorgen können.

Dem für 2021 geplanten Abriss mit anschließendem Ersatzneubau steht nun nichts mehr im Wege. Geplant sind an diesem Standort attraktive, barrierearm zu erreichende Wohnungen unterschiedlicher Größe, ergänzt durch ein Angebot wohnbegleitender Dienstleistungen. Ziel ist es gemeinsam mit einem sozialen Träger Wohnen mit Versorgungssicherheit zu schaffen.



Der Einzug in den neuen Anbau unserer Hauptverwaltung war für uns und unsere Mitarbeiter ein historischer Moment und ein ebenso spannendes wie erfreuliches Ereignis. Unsere Mitglieder, Interessenten und Besucher können uns nun barrierefrei erreichen und in diesem Teil der Hauptverwaltung in modernem, freundlichen Ambiente empfangen und bedient werden. Auf 566 qm Bürofläche haben wir nun 8 neue Büros geschaffen, die überwiegend als Doppelbüros genutzt

werden. Besonders attraktiv ist der zusätzliche, sogenannte Mehrzweckraum im obersten Geschoss. Dieser wird als Besprechungsraum, Pausenraum und Kaffee-Küche genutzt. Für die i.d.R. einmal jährlich statt findende Vertreterversammlung können die im Raum befindlichen, hochwertigen Glastrennwände zur Seite geschoben werden, um aus der Etage einen geräumigen Sitzungssaal zu machen.





Personal

Der Erfolg eines jeden Unternehmens hängt maßgeblich von der Motivation und dem Engagement seiner Mitarbeiter/-innen ab. Dies gilt selbstverständlich auch für den GWV, da unsere ehrgeizigen Ziele und zahlreichen Projektaufgaben unseren Mitarbeitern eine entsprechend große Einsatzbereitschaft abverlangen. Deshalb sind wir bemüht, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen, um eine hohe Mitarbeiterzufriedenheit und damit eine starke Mitarbeitermotivation zu erreichen. Einen großen Beitrag dazu hat der Umzug der meisten Mitarbeiter in den Neubau unserer Hauptverwaltung geleistet. Helle, freundliche und modern ausgestattete Büros mit ergonomisch ausgerichtetem Equipment wurden vom GWV-Team sehr positiv angenommen und tragen zum Betriebsklima maßgeblich bei. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir außerdem eine sehr umfassende Regelung zur flexiblen Arbeitszeitznutzung erarbeitet und diese im Einvernehmen mit der Belegschaft verabschiedet. Damit kann nun deutlich flexibler auf die Belange von Mitgliedern und Interessenten eingegangen werden. Das Instrument erleichtert außerdem die Vereinbarkeit von Familie und Beruf.

Mit Beginn des Jahres 2019 wurden Mitarbeitergespräche als fester Kommunikationsweg zwischen Vorgesetztem und Mitarbeiter eingeführt. Diese dienen der gegenseitigen Transparenz bzw. dem weiteren Aufbau gegenseitigen Vertrauens und erfüllen den Zweck gegenseitige Erwartungshaltungen und Problemstellungen zu besprechen bzw. zu lösen. Im Bereich der Ausbildung konnten wir 2019 ebenfalls Positives vermelden. Unser ehemaliger Auszubildender hat

seine Abschlussprüfung zum Immobilienkaufmann erfolgreich abgeschlossen und konnte im Anschluss von uns im technischen Bereich des GWV eingesetzt und somit übernommen werden. Um unserer Verantwortung als traditionelle Wohnungsgenossenschaft im Ausbildungswesen unserer Stadt gerecht zu werden, haben wir uns dazu entschlossen für das Ausbildungsjahr 2020 erneut im Beruf des/der Immobilienkaufmanns/-kauffrau auszubilden. Wir freuen uns, dass wir nach durchgeführter, umfassender Eignungsprüfung zwei motivierte, junge Menschen für unsere Genossenschaft begeistern konnten und Ausbildungsverträge für das Jahr 2020 mit ihnen abgeschlossen haben.





**Reparatur- und Notfallnummer
T. 0234 9 35 61 - 99**

Für die Schaden- und Reparaturmeldungen am Gebäude und in Ihrer Wohnung. Diese zentrale Service-Nummer ist für Sie in Notfällen 24 Stunden erreichbar.

Service

Digitalisierung ist das Schlagwort der letzten Jahre. Nicht nur innerhalb der Wohnungswirtschaft gewinnt dieser Begriff zunehmend an Bedeutung, wobei er letztlich nur als organisatorischer Überbegriff zu verstehen ist und jede Branche und jedes Unternehmen diesen völlig unterschiedlich mit Leben füllen muss.

Sicher ist aber, dass die Digitalisierung fester Bestandteil für die weitere Entwicklung von modernen Prozessen, die effiziente Erledigung von Aufgaben und die Organisation zeitgemäßer Dienstleistungen ist. Zwar ist unsere Genossenschaft bereits mit moderner Software ausgestattet, die technische EDV-Hardwarestruktur war jedoch nicht mehr leistungsfähig genug und entsprach nicht mehr den aktuellen Anforderungen.

Wir haben deshalb nahezu die komplette IT-Infrastruktur im vergangenen Jahr ausgetauscht bzw. erneuert und gemeinsam mit einem neuen Dienstleister auf unsere heutigen und vor allem zukünftigen Bedürfnisse angepasst. In diesem Zusammenhang haben wir ein neues Sicherheitskonzept aufgestellt, mit dem wir unsere Daten vor Verlust und gegen Diebstahl bestens abgesichert haben.

Wir sind nun in der Lage unsere Prozesse weiter zu digitalisieren, den Kundenservice digital zu verbessern und mittelfristig innovative Produkte zu entwickeln. Noch im vergangenen Geschäftsjahr haben wir eine neue Version der Software zur technischen Erfassung des Bestandes für die bessere Planung der Investitionsvolumina, eine Scan-Software zur Digitalisierung der Papierakten und eine Software zur Bewirtschaftung der Liegenschaften für eine Optimierung der Beleihungen eingekauft, die nun in der Praxis eingesetzt werden.

Zur besseren Erreichbarkeit haben wir die Öffnungszeiten erweitert und einen externen Dienstleister beauftragt uns bei der Anrufannahme insbesondere außerhalb der Geschäftszeiten zu unterstützen. Die neue, zentrale Rufnummer für Reparaturmeldungen und Notfälle ist nun 24 Stunden an 7 Tagen der Woche erreichbar und macht das bisher nötige Suchen der richtigen Nummer je Gewerk im Notfall für unsere Mitglieder überflüssig.



Mehr Komfort bietet unseren Mitgliedern auch die neu eingebaute Schließanlage in allen GWV-Objekten. Die Umsetzung dieses umfassenden Projektes ermöglicht es unseren Mitgliedern nun den komfortablen Zugang zu allen Türen innerhalb des jeweiligen Hauses mit nur einem Schlüssel. Unabhängig ob Kellerausgangstür, Haustür oder Dachbodentür, geöffnet werden können alle Türen mit jeweils dem gleichen Schlüssel. Vorteile bietet die neue Anlage auch unseren Mitarbeitern, für die sich die Begehung der Objekte nun deutlich vereinfacht.

Die Parkplatzsituation in unseren Wohnungsbeständen ist insbesondere wegen der oftmals attraktiven, innerstädtischen Lagen naturgemäß angespannt. Um dem mit einer innovativen Idee entgegen zu wirken, hat die Genossenschaft im vergangenen Jahr als erstes Wohnungsunternehmen in Bochum mit dem Kooperationspartner stadtmobil zwei Car-Sharing-Standorte inmitten von GWV-Wohnquartieren errichtet und mit Mietfahrzeugen ausgestattet. Ein Standort davon wurde u. a. mit einem Elektro-Fahrzeug versehen.

Der Ausbau der wohnbegleitenden Dienstleistungen steht unter dem Motto „Wohnen statt Wohnung“ bzw. „Mehr als gewohnt“ im Fokus der Genossenschaft. Insbesondere Serviceleistungen, die den Alltag erleichtern und in direktem Zusammenhang zum Wohnen stehen, gewinnen zunehmend an Bedeutung. Wir haben deshalb das Angebot zur Durchführung der Unterhaltsreinigung (sog. Treppenhausreinigung) durch Firmen zur Entlastung unserer Mitglieder weiter ausgebaut und in vielen weiteren Objekten neu beauftragt. Mittlerweile kommen 717 Wohnungen bzw. 72 Häuser unserer Genossenschaft in den Genuss dieser Leistung.





Nachbarschaft

Nicht nur in die Steine investieren, sondern auch in die Menschen. Mit diesem Ansatz verfolgen wir konsequent die Förderung der nachbarschaftlichen Strukturen in unseren Wohnquartieren, denn eine gute Nachbarschaft steigert nicht nur die Wohnzufriedenheit, sondern gibt jedem Mieter auch Sicherheit. Um gute Rahmenbedingungen für eine weiter wachsende Nachbarschaft zu bieten, haben wir im Geschäftsjahr zwei Gemeinschaftsräume umfassend modernisiert, mit neuen Möbeln und jeweils einer Küche ausgestattet.

Interessengemeinschaften gefunden, die die Örtlichkeit regelmäßig nutzen. Die Räumlichkeiten können von den Mitgliedern kostenlos in Anspruch genommen werden, für gemeinsame Treffs ebenso wie – unter bestimmten Voraussetzungen – für private Feiern. Wegen des Zuspruchs werden diese Raumangebote in den nächsten Jahren auf weitere Quartiere ausgeweitet.



Ebenso neu und kostenlos im GWV-Angebot: Seit dem letzten Jahr können GWV-Mitglieder eigens dafür angeschaffte Bierzeltgarnituren vom GWV ausleihen und für selbst organisierte Nachbarschaftstreffs nutzen. Auch damit wollen wir den Zusammenhalt der GWV-Nachbarn fördern und stärken.

Die Räume erscheinen nun modern, hell und laden in freundlichem Ambiente zu nachbarschaftlichem Zusammensein ein. Im Gemeinschaftsraum Melschedeweg hat die bestehende Nachbarschaftsgruppe ihre Aktivitäten ausgeweitet, im neuen Raum Lewackerhof haben sich bereits neue





Fester Bestandteil in der Nachbarschaftsförderung des GWV sind ab letztem Jahr die GWV-Mieterfeste. Erstmals in der Historie des GWV wurde ein Mieterfest von der Genossenschaft organisiert und dazu eingeladen. Auf den Wiesen des Quartiers rund um die Else-Hirsch-Straße wurde unter großer Mithilfe der Mitglieder und ehrenamtlichem Engagement ein tolles Fest gefeiert, das zahlreiche Mitglieder bei bestem Wetter besucht haben. Auch die Einweihungsfeiern zu den neuen Gemeinschaftsräumen am Melschedeweg und am Lewackerhof wurden von vielen Mitgliedern besucht.



Der Nikolaus erschien beim Glühweinfest des Quartiers Christstraße, das trotz kaltem Wetter ebenfalls überaus gut von allen Generationen besucht wurde. Die positive Resonanz vieler Mitglieder und die entspannte, lockere Atmosphäre aller Feiern motiviert uns weitere Feste zu organisieren.



Engagement

Wir wollen uns als GWV auch sozial engagieren. Dazu haben wir im letzten Jahr das Bochumer Hospiz St. Hildegard finanziell unterstützt. Zu dieser Spende wurde im Zuge des ersten GWV-Nachbarschaftsfestes im Quartier Else-Hirsch-Straße aufgerufen. Die Idee haben zahlreiche GWV-Mitglieder durch Spenden unterstützt, so dass der erhebliche Geldbetrag von 600 Euro übergeben werden konnte.

Unterstützt haben wir auch den Bochumer Tierpark. Dazu haben wir für die 117 Jahre alte Riesenschildkröte eine Tierpatenschaft abgeschlossen. Das Tier passt sehr gut zum GWV, da es sein Heim stets bei sich trägt, also immer ein Dach über dem Kopf hat, ein lebenslanges Wohnrecht darunter genießt, genauso alt ist wie der GWV und für eine gewisse Beständigkeit steht.



Kommunikation

Wir haben es uns zum Ziel gesetzt über Dinge, die innerhalb unserer Genossenschaft geschehen, umfassend und laufend zu berichten. Insbesondere unsere Mitglieder sollen regelmäßige Informationen über Neuigkeiten rund um ihre Genossenschaft erhalten. Dazu haben wir einige Wege der Kommunikation neu aufgebaut. Ein neu geschaffenes Medium zur regelmäßigen Berichterstattung ist seit dem Frühjahr 2019 das zweimal jährlich erscheinende Mitglieder-magazin „Fensterplatz“, das an alle GWV-Haushalte kostenlos verschickt wird und zudem online abrufbar ist.

Außerdem haben wir alle GWV-Treppenhäuser mit Aushangkästen ausgestattet, die nicht nur dazu dienen sollen, dass ein ordentliches Erscheinungsbild in den Treppenhäusern herrscht, sondern auch um darin bei Bedarf wesentliche Informationen zu platzieren, die das entsprechende Haus betreffen. Die Homepage haben wir umfassend neu aufgebaut und in ihrer Optik neu gestaltet, so dass diese nun über mehr Inhalt in modernerem Design informiert. Speziell die neue Rubrik „Aktuelles“ soll zeitnahe Informationen über relevante Neuerungen rund um den GWV vermitteln.



Wichtig ist uns auch die regelmäßige Kommunikation mit den Vertretern unserer Genossenschaft außerhalb der offiziellen Vertreterversammlung. Dankend haben wir deshalb die Einladungen zu den vereinzelt statt findenden Vertreterstammtischen angenommen, um sich dort in lockerer Atmosphäre über verschiedenste Themen gemeinsam austauschen zu können. Nachdem der organisierende Vertreter dieser Treffen leider verstorben ist, haben wir nun die Planungen und Einladungen dieser Zusammenkünfte übernommen. Gerne möchten wir den Austausch auf dieser Ebene weiter aufrechterhalten und werden zu dieser Kommunikationsplattform auch zukünftig regelmäßig einladen.



Wichtig ist für uns zu erfahren welche Bedürfnisse und Wünsche unsere Mitglieder haben. Eine sinnvolle Mitgliederbeteiligung ist insofern für uns in verschiedensten Situationen eine hilfreiche Unterstützung, um gerade bei Investitionsentscheidungen das Richtige zu tun. In 2018 haben wir zunächst eine umfassende Mitgliederbefragung durchgeführt und daraus wichtige Erkenntnisse gewonnen. In 2019 wollten wir für anstehende Außenanlagenplanungen in verschiedenen Quartieren genauer wissen, welche Bedarfe unsere Mitglieder in der Nutzung der Freiflächen haben. Vor Modernisierungsbeginn haben wir dazu in den drei Quartieren, die einer umfassenden Sanierung unterzogen werden sollten, mit unserem Planungsbüro Mietertreffen vor Ort im Quartier organisiert und in persönlichen Gesprächen wichtige Erkenntnisse für die weiteren Planungen von unseren Mitgliedern erfahren.



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

Die Stadt Bochum bietet insgesamt ein solides, zufriedenstellendes Umfeld für den Mietwohnungsbau. In unserer Stadt wird die Marktlage derzeit für Nachfrager als angespannt bewertet, dies auch mit einer gleichbleibenden Tendenz für die nächsten 5 Jahre (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2019 der Stadt Bochum). Auch die Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnraum in Bochum unterstreicht, dass sich die Marktlage für Nachfrager anspannt und sich die Vermietungssituation aus Anbietersicht verbessert. Seit 2010 steigen die Angebotsmieten stetig, seit 2016 mit zunehmender Dynamik. Im Vergleich zum Vorjahr erfolgte ein Anstieg um 3,6 % auf durchschnittlich 6,83 EUR/qm (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2019 der Stadt Bochum). Es ist insofern davon auszugehen, dass die Vermarktbarkeit des Wohnungsbestandes in Zukunft sichergestellt ist und insofern das Leerstandsrisiko dauerhaft gering bleiben wird.

Die Einwohnerzahl in Bochum hat seit 2014 einen moderaten Anstieg erfahren. Nachdem im Jahr 2018 ein Rückgang der Einwohner um 785 auf 370.797 zu verzeichnen war, stieg die

Zahl im Jahr 2019 wieder um 1.396 auf 372.193 Einwohner (Quelle: Bochumer Statistisches Informationssystem). Der Anstieg begründet sich dabei durch die Tatsache, dass der positive Wanderungssaldo in unserer Stadt den seit Jahren bestehenden Sterbeüberschuss entsprechend übersteigt (Quelle: Bochumer Statistisches Informationssystem).

Das statistische Landesamt von Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) hat für die Kommunen in NRW eine Modellrechnung zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung für den Zeitraum von 2014 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl der Stadt Bochum in diesem Zeitraum voraussichtlich um 4,5 % sinken wird. Im Vergleich zu den Bevölkerungsentwicklungen im Land Nordrhein-Westfalen mit einer Prognose von -0,5 % unterliegt Bochum damit einer in dieser Region leicht überdurchschnittlich negativen Entwicklung.

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten in 2019 zeigt die nachfolgende Tabelle:

	Wohnungen	GA/Stellplätze	Gewerbe	Häuser
Bestand am 31.12.2018	2.946	728	19	435
Zugang 2019	0	1	0	0
Abgang 2019	7	0	0	1
Bestand am 31.12.2019	2.939	729	19	434

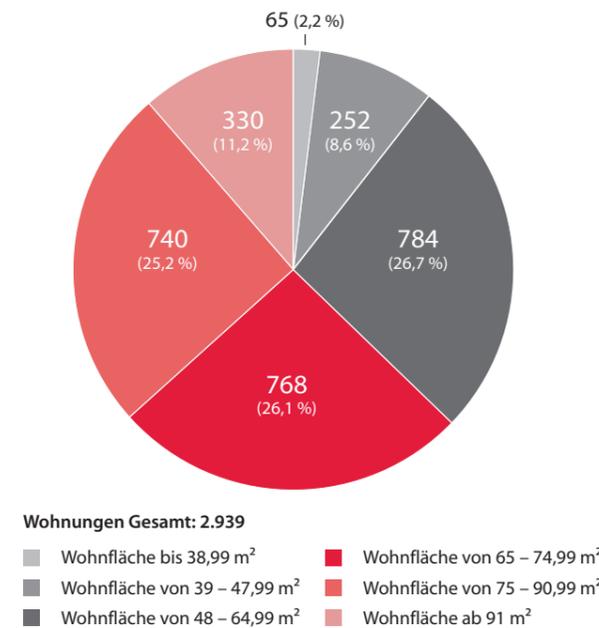
Die Reduzierung des Wohnungsbestandes um 7 Wohneinheiten begründet sich durch den Abriss des Hauses Vierhausstr. 39 im Geschäftsjahr.

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Bochum. Der Wohnungsbestand untergliedert sich in 2.305 frei finanzierte Wohnungen und 634 Wohnungen, die der öffentlichen Förderung unterliegen.

Die Grundstücksflächen betragen insgesamt 363.031 qm, davon befinden sich 289.664 qm im Eigentum der Genossenschaft, bei 73.367 qm handelt es sich um Erbbaugrundstücke. Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70,3 qm. Die Wohnungsgrößen sind bezogen auf den Gesamtbestand insgesamt gleichmäßig verteilt und dem beigefügten Diagramm zu entnehmen. Unterdurchschnittlich repräsentiert sind Wohnungen unter 39 qm und ab 91 qm.

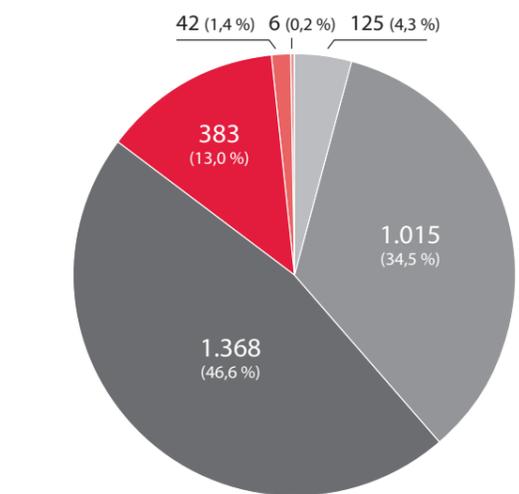
Aufteilung der Wohnungen nach Wohnfläche zum 31.12.2019

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70,3 qm.



Der Wohnungsbestand verfügt im Wesentlichen über 2- und 3-Raum-Wohnungen. Weniger repräsentiert sind kleine 1-Raum-Appartments und Wohnungen ab 4 Zimmern.

Aufteilung der Wohnungen nach Zimmeranzahl zum 31.12.2019

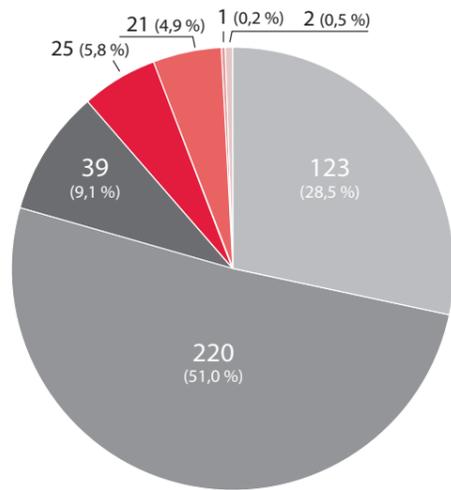


Wohnungen Gesamt: 2.939

- Whg. mit 1 – 1,5 Räumen
- Whg. mit 2 – 2,5 Räumen
- Whg. mit 3 – 3,5 Räumen
- Whg. mit 4 – 4,5 Räumen
- Whg. mit 5 – 5,5 Räumen
- Whg. mit > 6 Räumen

Vom Gebäudebestand wurden 79,6 % vor 1970 errichtet und 20,4 % zu einem späteren Zeitpunkt gebaut, so dass die Genossenschaft insgesamt über einen älteren Gebäudebestand mit seinen entsprechenden altersspezifischen Eigenschaften verfügt.

Gebäudebestand nach Baualtersklassen



Wohngebäude Gesamt: 431

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

Neubautätigkeit

Das Jahr 2019 war hinsichtlich der Neubauaktivitäten weitestgehend geprägt durch die Erweiterung der GWV-Hauptverwaltung Am Hülsenbusch 56. Im Geschäftsjahr konnte der im Jahr 2018 begonnene Anbau mit 566 qm Fläche fertig gestellt werden und Mitte des Jahres von den Mitarbeitern bezogen werden. Direkt im Anschluss ist mit der Kernsanierung des Bestandsgebäudes der Hauptverwaltung begonnen worden. Die gesamte Fertigstellung der Hauptverwaltung ist für das Jahr 2020 geplant.

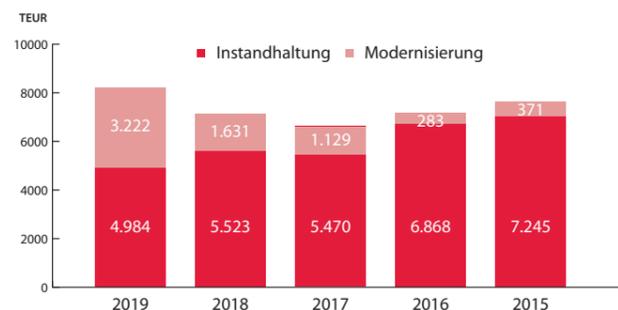
Des Weiteren hat die Vorbereitung des Neubaus für das Wohnhaus Vierhausstr. 39 begonnen. Der zuvor notwendige Abriss des auf dem Grundstück befindlichen Bestandsgebäudes ist erfolgt. Errichtet wird ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt 8 barrierearm ausgestatteten Wohneinheiten. Die Fertigstellung des Neubaus ist für Ende 2020 vorgesehen. Außerdem wurde die erforderliche Feuerwehrumfahrung im Bereich der Häuser Lewackerhof 2-6 neu hergestellt.

Modernisierung / Instandhaltung

Schwerpunkt der Modernisierungstätigkeit waren im Jahr 2019 mehrere energetische Gebäudesanierungen. An den Gebäuden Bussmannsfeld 2+10 (4.380 qm Wohnfläche) und Am Chursbusch 14+16 (1.643 qm Wohnfläche) wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: Fassadendämmung (WDVS), Flachdachdämmung, Erneuerung der Fenster und Haustüranlagen, Dämmung der Kellerdecke, Anstrich der Treppenhäuser, Erneuerung der Pflasterflächen, Umgestaltung des Wohnumfeldes. Am Chursbusch 14+16 wurden zusätzlich die Zentralheizung und die Balkongeländer erneuert. An den Häusern Bussmannsfeld 2+10 wurden außerdem die Zählerplätze zentralisiert, die Aufzugsanlagen erneuert und ein barrierefreier Zugang zu den Aufzügen geschaffen.

Schwerpunkt der Instandhaltung waren im Jahr 2019 die Sanierung von 143 Wohnungen, die Erneuerung von drei Aufzugsanlagen in den Häusern Lewackerhof 2 bis 6 und der Beginn der Sanierung des Bestandsgebäudes der GWV-Hauptverwaltung mit ca. 833 qm Gesamtfläche. Im Bereich der Häuser Kampmannstraße / Grolmanstraße wurden 12 Steildachflächen erneuert und in Teilbereichen gedämmt. Für die Instandhaltung und Modernisierung des Geschäftsjahres 2019 sind Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 4.984 TEUR (Vorjahr 5.523 TEUR) angefallen. Im Rahmen größerer Baumaßnahmen (und umfassender Einzelwohnungsmodernisierungen) wurden Kosten i.H.v. 3.222 TEUR (Vorjahr 1.631 TEUR) aktiviert. Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr im Durchschnitt 37,40 EUR je qm Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 32,55 EUR). Enthalten sind hierin sowohl die laufenden Ausgaben für Mieterwechsel, Kleinreparaturen als auch größere Baumaßnahmen.

Investitionen in den Wohnungsbestand (ohne Neubauten)

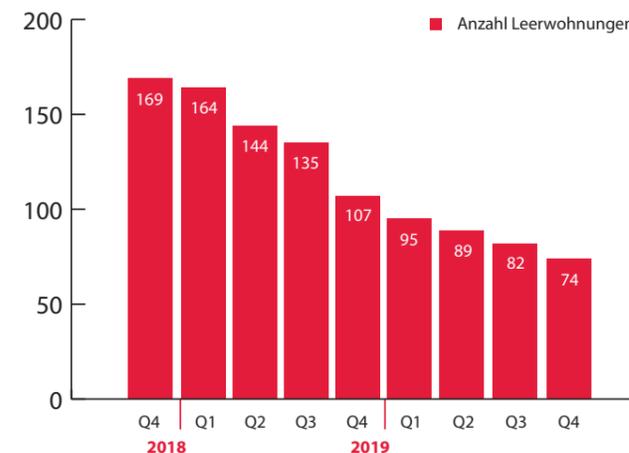


Vermietung

Die Fluktuationsquote lag mit 190 Kündigungen bei rund 6,5 % (Vorjahr 6,6 %) des Wohnungsbestandes und hat sich insofern weiter leicht reduziert. Zum 31.12.2019 standen nur noch 74 Wohnungen leer. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 2,5 % (Vorjahr 3,6 %). Der Tendenz des vergleichsweise hohen Leerstands der Genossenschaft in den letzten Jahren konnte damit weiter entgegen gewirkt werden. Der maximale Leerstand im Februar 2017 mit 177 freien Wohnungen (6,0 %) konnte bis Ende 2018 auf 107 reduziert werden. Im Laufe des Jahres 2019 wurden weitere 33 Wohnungsleerstände und somit rd. 31 % des gesamten Leerstands abgebaut. Von den 74 leeren Wohnungen waren 51 Einheiten marktbedingt unvermietet, 23 Wohnungen standen wegen anstehender Abbruchplanungen maßnahmenbedingt leer. Der marktbedingte Leerstand zum 31.12.2019 betrug demnach lediglich 1,74 %. Besonders erfolgreich konnte im Quartier Lewackerhof vermietet werden, in dem seit vielen Jahren ebenso wie im Quartier Bussmannsfeld ein signifikanter Leerstand besteht. Im Lewackerhof reduzierte sich der Leerstand von 11 auf 4 Wohnungen, im Bussmannsfeld konnte mit dem Abbau von 18 auf 13 Leerstände zumindest ein erster positiver Trend gesetzt werden.

Bei allen Wohnungsvermietungen wurden stets die Prinzipien der gemeinsam mit dem Aufsichtsrat in 2019 aufgestellten GWV-Vergaberichtlinie eingehalten, wonach insbesondere Mitglieder der Genossenschaft Vorrang in der Versorgung mit neuem Wohnraum haben.

Leerstandsentwicklung 2018 - 2019



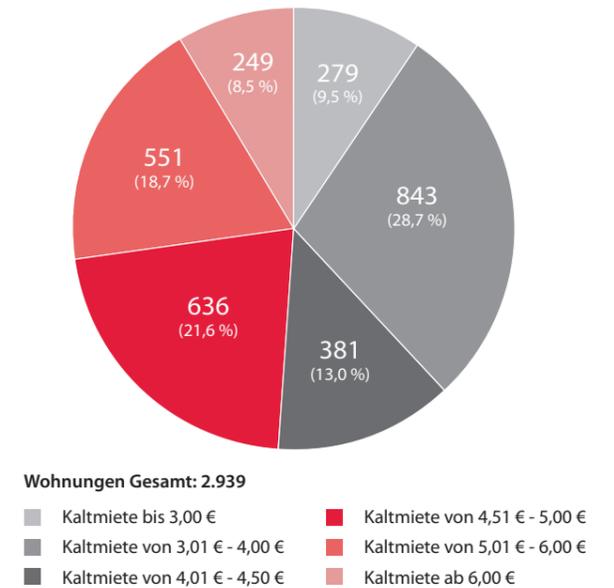
Die je qm Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,49 EUR/qm (Vorjahr 4,39 EUR/qm), die Bruttokaltmiete bei 6,38 EUR/qm (Vorjahr 6,27 EUR/qm). Die Erhöhung beruhte ausschließlich auf angepassten Wiedervermietungsrenten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen.

Durchschnittsmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat (EUR/qm)

	Einheit	2019	2018	2017
Nettokaltmiete	EUR/qm pro Monat	4,49	4,39	4,26
Kalte Betriebskosten	EUR/qm pro Monat	1,89	1,88	1,88
Bruttokaltmiete	EUR/qm pro Monat	6,38	6,27	6,15

Die durchschnittliche Nettokaltmiete im frei finanzierten Bereich betrug 4,45 EUR/qm, im öffentlich geförderten Bereich 4,68 EUR/qm.

Aufteilung der Wohnungen nach Preis je m² zum 31.12.2019



Mitgliederentwicklung

Die Bewegung der Mitgliederzahlen und der Genossenschaftsanteile ist der unten stehenden Tabelle zu entnehmen. Am 31.12.2019 waren 4.275 Mitglieder mit 9.917 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Dies bedeutet im Ergebnis einen Zuwachs von 21 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr. Maßgeblich für diesen Anstieg war der weitere Abbau des Leerstands bzw. die Neuvermietung von Genossen-

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2018	4.254	9.919
Zugänge im Jahre 2019		
Neue Mitglieder	205	410
Weitere Geschäftsanteile		2
	4.459	10.331

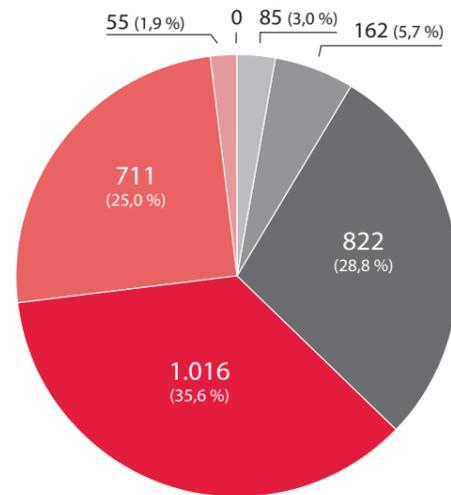
Abgänge im Jahre 2019 durch

Tod	72	167
Kündigung	71	162
Übertragung	6	14
Ausschluss	35	71
Stand am 31.12.2019	4.275	9.917

schaftswohnungen, die bisher leer gestanden haben. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2019 um 2 TEUR auf 3.957 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme betrug 3.967 TEUR. Durch Beschluss der Vertreterversammlung vom 14.06.2019 erfolgte die Ausschüttung einer 4 %igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2018.

Das Durchschnittsalter der bei der Genossenschaft wohnenden Mitglieder betrug 57,2 Jahre. Die Verteilung nach Altersgruppen ist dem beigefügten Diagramm zu entnehmen. Im Vergleich zum Vorjahr (57,8 Jahre) hat sich das Durchschnittsalter leicht um 0,6 Jahre verjüngt, war jedoch weiterhin überdurchschnittlich im Vergleich zum Durchschnittsalter der in Bochum lebenden, volljährigen Personen (50,5 Jahre) (Quelle: Statistikstelle der Stadt Bochum).

Alter der Mitglieder mit aktivem Mietvertrag zum 31.12.2019



Mitglieder Gesamt: 2.851

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

Durchschnittsalter der bei GWV wohnhaften Mitglieder = 57,2 Jahre





Ertragslage

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

	2019	2018	+/-
	TEUR	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) = Gesamtleistung	16.688	15.911	777
Andere betriebliche Erträge	214	279	-65
Betriebsleistung	16.902	16.190	712
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.203	11.610	-407
Personalaufwand	1.920	1.707	213
Abschreibungen	1.813	1.741	72
Andere betriebliche Aufwendungen	911	598	313
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	362	384	-22
Sonstige Steuern	1	1	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	16.210	16.041	169
Betriebsergebnis	692	149	543
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-88	-91	3
Neutrales Ergebnis	-15	167	-182
Jahresüberschuss	589	225	364

Das Betriebsergebnis erhöhte sich im Geschäftsjahr um 543 TEUR auf 692 TEUR (Vorjahr 149 TEUR). Die Ergebnisverbesserung wurde maßgeblich durch die Reduzierung der Erlösschmälerungen und die Anpassung von Sollmieten bei gleichzeitiger Verringerung der Instandhaltungskosten erzielt. Ergebnisbelastend wirkten sich höhere Personalkosten und die sonstigen betrieblichen Aufwendungen (Abbruchkosten im Zusammenhang mit der Neubebauung Vierhausstraße 39 und erhöhte Verwaltungskosten) aus. Das neutrale Ergebnis wurde durch den Wegfall von Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen beeinflusst.

Vermögens- und Finanzlage

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

	31.12.2019		31.12.2018		+ / - TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	15	0,0	8	0,0	7
Sachanlagen	63.882	88,2	60.527	84,8	3.355
Finanzanlagen	26	0,0	26	0,0	0
	63.923	88,2	60.561	84,8	3.362
Umlaufvermögen einschl. Rechnungsabgrenzungsposten					
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen, Vorräte	5.122	7,1	5.111	7,2	11
Flüssige Mittel und Bausparguthaben	3.291	4,5	5.582	7,8	- 2.291
Übrige Aktiva	145	0,2	136	0,2	9
	8.558	11,8	10.829	15,2	- 2.271
Gesamtvermögen	72.481	100,0	71.390	100,0	1.091
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	3.957	5,5	3.955	5,5	2
Ergebnisrücklagen	38.377	52,9	37.950	53,2	427
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	11	0,0	6	0,0	5
	42.345	58,4	41.911	58,7	434
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	154	0,2	171	0,2	- 17
Bilanzgewinn (Dividende)	158	0,2	153	0,2	5
	312	0,4	324	0,4	- 12
Fremdkapital					
Langfristig					
Rückstellungen	3.282	4,5	3.035	4,3	247
Verbindlichkeiten	18.672	25,8	19.104	26,8	- 432
	21.954	30,3	22.139	31,0	- 185
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	879	1,2	417	0,6	462
Erhaltene Anzahlungen	5.559	7,7	5.540	7,8	19
Übrige Verbindlichkeiten und RAP	1.432	2,0	1.059	1,5	373
	7.870	10,9	7.016	9,9	854
Gesamtkapital	72.481	100,0	71.390	100,0	1.091

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 1.091 TEUR. Das Anlagevermögen vermehrte sich gegenüber dem Vorjahr um 3.362 TEUR. Die Erhöhung war im Saldo auf Investitionen in den Bestand, gemindert um die Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres, zurückzuführen. Unter den unfertigen Leistungen (5.075 TEUR) werden mit den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen. Ihnen standen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen von 5.559 TEUR gegenüber. Die kurzfristigen Aktiva

verminderten sich um 2.271 TEUR, was im Wesentlichen auf den Rückgang der flüssigen Mittel zurückzuführen war. Die Abnahme der langfristigen Verbindlichkeiten (Pensionsrückstellungen und Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern) um 185 TEUR auf 21.954 TEUR resultierte im Saldo aus der Tilgung von Darlehen sowie den errechneten Veränderungen aus den Pensionsgutachten. Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft waren geordnet.

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2019 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	63.923	60.561	3.362
Finanzierungsmittel	64.299	64.050	249
Überdeckung	376	3.489	- 3.113
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	3.291	5.582	- 2.291
Übrige Vermögenswerte	5.267	5.247	20
	8.558	10.829	- 2.271
Verpflichtungen	8.182	7.340	842
Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen)	376	3.489	- 3.113

Am 31.12.2019 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt. Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Folgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes (Flüssige Mittel) im Geschäftsjahr 2019:

	2019	2018	Veränderung
	TEUR	TEUR	TEUR
Jahresüberschuss	589	225	364
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.841	1.741	100
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	247	185	62
Cashflow	2.677	2.151	526
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	462	55	407
Zunahme der unfertigen Leistungen und andere Aktiva	-20	-329	309
Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und andere Passiva	375	447	-72
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.494	2.324	1.170
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-5.203	-2.798	-2.405
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-5.203	-2.798	-2.405
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	669	5.000	-4.331
Planmäßige Tilgungen	-667	-694	27
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	-434	-515	81
Auszahlungen für Dividenden	-152	-152	0
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	2	119	-117
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-582	3.758	-4.340
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-2.291	3.284	-5.575
Finanzmittelbestand am 1. Januar	5.582	2.298	3.284
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	3.291	5.582	-2.291

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	Einheit	2019	2018	2017
Bilanzsumme	TEUR	72.481	71.390	66.720
Sachanlagevermögen	TEUR	63.923	60.528	59.469
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	5.189	2.792	4.413
Eigenkapital (langfristig)	TEUR	42.345	41.912	41.722
Eigenkapitalquote	%	58,4	58,7	62,5
Cashflow	TEUR	2.677	2.151	2.019
Langfristiges Fremdkapital	TEUR	18.635	19.067	15.276
Fremdkapitalquote	%	25,7	26,7	22,9
Jahresergebnis	TEUR	589	225	246
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,3	0,9	0,9
Eigenkapitalrentabilität	%	1,4	0,5	0,6
Durchschnittliche Wohnungsnettomiete	EUR/qm/mtl.	4,49	4,39	4,26
Fremdkapitalzinsen	TEUR	592	599	584
Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen	EUR/qm/mtl.	0,22	0,23	0,22
Leerstandsquote	%	2,5	3,6	5,7
Fluktuationsquote	%	6,5	6,6	6,7

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt und im Geschäftsjahr entsprechend weiter entwickelt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. 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.

Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagementsystems ist eine laufende Managementaufgabe, die auch im kommenden Geschäftsjahr vorangetrieben wird.

Risikoanalyse

Der in den letzten Jahren kontinuierliche Rückgang der Fluktuation wirkt sich ebenso positiv auf die Vermietungssituation des GWV aus. Parallel ist auf dem Bochumer Wohnungsmarkt die grundsätzlich leichte Tendenz hin zu einem Anbietermarkt festzustellen, was zumindest für gute bis sehr gute Wohnlagen als auch für die Segmente der sehr kleinen und etwas größeren Wohnungen ab 4 Räumen gilt. Nach wie vor gibt es zwar einen ausgeprägten Anbieterwettbewerb, gleichwohl kann aber auch im Zusammenhang mit den übrigen Wohnungssegmenten von einem mindestens ausgeglichenen Wohnungsmarkt mit einem ausgewogenen Verhältnis von Angebot und Nachfrage gesprochen werden. Steigende Angebotspreise deuten auf einen prinzipiellen Nachfrageüberhang hin.

Die Genossenschaft ist überwiegend in guten Wohnlagen vertreten, was eine wesentliche Grundlage für eine nachhaltige und erfolgreiche Vermietung bietet (vgl. Angebotsmietpreisentwicklung gem. Wohnungsmarktbericht Bochum 2019). Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung der Wohnquartiere sowie der fairen Mietpreisgestaltung deutlich unter Marktniveau ist in den nächsten Jahren mit keinem Leerstandsanstieg zu rechnen. Es ist davon auszugehen, dass der Trend des Leerstandsabbaus in geringerer Ausprägung auch im nächsten Geschäftsjahr weiter fortgesetzt werden kann.

Sowohl wegen des demografischen Wandels als auch des vergleichsweise hohen Altersdurchschnitts der in den GWV-Wohnungsbeständen wohnenden Mitglieder ist zukünftig mit einer steigenden Fluktuation zu rechnen. Prozentual mehr jüngere Haushalte werden Genossenschaftswohnungen beziehen und naturgemäß kürzere Zeiträume in den Wohnungen leben als die älteren Haushalte es in der Vergangenheit noch getan haben. Die Kosten für anstehende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen sind zunehmend schwerer zu planen bzw. zu kalkulieren, da sie infolge von teilweise signifikant steigenden Baupreisen innerhalb eines Jahres stark beeinflusst werden und die Vorbereitungen der umfangreicheren Maßnahmen üblicherweise längere Vorlaufzeiten beanspruchen. Ferner führen gestiegene Qualitätsansprüche vieler Interessenten bzw. Nutzer hinsichtlich neuer Vermietungen in Verbindung mit dem hohen Baukostenniveau außerdem zu Steigerungen von Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Darüber hinaus könnten Planungen für technische Maßnahmen zukünftig schwieriger umsetzbar werden, weil es wegen des anhaltenden Baubooms z. T. an Firmen mangelt, die freie Kapazitäten haben bzw. zu akzeptablen Preisen für die Genossenschaft arbeiten möchten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten erfolgt eine standardisierte Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Ein strategisches Ziel stellt die Leerstandsreduktion durch zielgerichtete, individuell je Wohneinheit festgelegte Investitionen bei Mieterwechseln und der Durchführung von Großmodernisierungen – möglichst mit Barrierereduzierung – besonders in Leerstandsschwerpunkten dar. Dies reduziert so auf der einen Seite kurz- bis mittelfristig die Leerstandskosten und realisiert gleichzeitig vorhandene Mietpotenziale. Durch eine aktive und nachhaltige Mitgliederbetreuung sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Einnahmeausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Mietausfällen bei bisherigen Rahmenbedingungen ist im Einzelfall vorhanden, in seiner Gesamtheit ist es jedoch als gering zu erachten. Insgesamt zeichnen sich derzeit keine Vermietungsrisiken ab.

Weiterhin sind weder die Entstehung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes zu beobachten. Da es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen gibt, die von städtebaulichen Missständen bedroht

sind, ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Entwicklung weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können. Darüber hinaus wird zunehmend mithilfe gezielter, die Nachbarschaft fördernde Maßnahmen, wie z. B. der Schaffung von Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs, die Stabilität der sozialen Struktur im Bestand gestärkt und gefestigt. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft nutzt das derzeitige Marktumfeld, um sich durch Refinanzierungen von Krediten zu günstigen Konditionen in Form langfristiger Festzinssatzkredite vor diesem Risiko abzusichern. Dies geschieht, um Zinsänderungsrisiken zu minimieren. Finanzierungsbedarfe für umfassende Großmodernisierungen oder Neubauaktivitäten werden ebenfalls durch Kredite mit langfristigen Zinsbindungsfristen gedeckt. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus werden die Zinsauslaufzeitpunkte und die Verteilung der Kreditvolumina je Kreditgeber mit dem Ziel einer Risikosteuerung gesteuert und durch das Risikomanagementsystem laufend überprüft.

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

Bis zum Ende des Geschäftsjahres gab es im Ergebnis keine nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen, negativen Einfluss auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben. Nicht vorhersehbar und erst im Zeitraum zwischen Geschäftsjahresende und Fertigstellung dieses Jahresabschlusses ist jedoch das Ereignis der CoVid-19-Pandemie eingetreten. Die gesamte Weltwirtschaft und somit auch die Wohnungswirtschaft steht damit vor neuen, in dieser Form noch nie dagewesenen und nicht absehbaren Herausforderungen. Das genaue Ausmaß und die konkreten Auswirkungen der Pandemie auf die Branche sind noch nicht eindeutig zu bewerten, gleichwohl ist aber davon auszugehen, dass

diese auch auf die Wohnungswirtschaft und explizit auf die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft negativen Einfluss haben wird. Zum einen ist mit Mietausfällen in nennenswerter Ausprägung zu rechnen, die z. B. durch Kurzarbeit, Jobverlust oder andere negative, wirtschaftliche Einflüsse auf das Haushaltseinkommen der Nutzer zu begründen sind. Unabhängig von der noch unklaren politischen Reaktion auf diese Problemstellung ist mindestens mit vorübergehenden Liquiditätseinbußen innerhalb der Genossenschaft wegen anstehenden Mietrückständen auszugehen.

Ein weiteres Risiko, ausgehend von der Pandemie, kann ein Anstieg der Sterberate in Deutschland werden. Da insbesondere ältere Menschen zur benannten Risikogruppe gehören, kann das verhältnismäßig hohe Durchschnittsalter der bei der Genossenschaft wohnenden Mitglieder in diesem Zusammenhang im schlechtesten Fall auch maßgebliche Auswirkungen auf die Beendigung verschiedener Mietverhältnisse haben. Unter Abwägung der jeweiligen Gefahrenlage hat die Geschäftsführung der Genossenschaft organisatorische Regelungen sowohl zum Schutz der GWV-Belegschaft als auch der Mitglieder und Kunden jeweils in angemessener Weise treffen müssen und dadurch organisatorische Anpassungen bzw. Vorkehrungen vorgenommen, die letztlich Auswirkungen auf den Vermietungserfolg der Genossenschaft haben werden. Da beispielsweise von Besichtigungsterminen in bewohnten Wohnungen Abstand genommen wird, sind dadurch sogenannte Anschlussvermietungen nicht mehr möglich und verursachen zusätzliche Leerstandszeiten. Mit steigenden Erlösschmälerungen ist insofern zu rechnen.

Unabsehbar ist bisweilen noch, ob ggf. durch noch weitreichendere staatliche Vorgaben, wie z. B. ein umfassendes Kontaktverbot bzw. eine Ausgangssperre, ausgeweitete Quarantänemaßnahmen oder noch striktere Arbeitsverbote, die Geschäftsabläufe der Genossenschaft negativ beeinflusst werden. Inwiefern die für die Genossenschaft arbeitenden Handwerksfirmen erteilte Aufträge noch weiterhin ausführen können und dürfen ist ebenfalls ungewiss. Insofern ist nach derzeitiger Einschätzung durch die Covid-19-Pandemie mit erheblichen Risiken für die Genossenschaft zu rechnen, die nach jetzigem Stand jedoch keine existenziellen Auswirkungen haben werden.

Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand wird seit Jahren den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend nachfragegerecht angepasst und verbessert. Diese Vorgehensweise wird zukünftig weiter verfolgt und intensiviert. Insbesondere die zielgerichteten und individuell abgestimmten Investitionen in die einzelnen Wohnungen bei Mieterwechseln unterstützen die Reduktion des Leerstands, der in Zukunft noch weiter abgebaut werden soll.

Die demografische Entwicklung mit der entsprechenden Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – wird bereits angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt und wird in Zukunft weiter fokussiert. Dies betrifft sowohl die Herstellung barrierearmer und -freier Wohnungen als auch den altersgerechten Umbau von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand. Damit kann einerseits altersbedingte Fluktuation vermindert, andererseits die steigende Nachfrage bedient werden.

Ebenfalls infolge der demografischen Entwicklung steigt der Bedarf an Wohnraum für kranke Menschen. In Kooperation mit sozialen Trägern befindet sich die Genossenschaft in der Planung passende Immobilienangebote im Neubausegment mit dem Schwerpunkt der Betreuung von Demenzkranken zu entwickeln.

Derzeit in der Umsetzung befindliche und geplante Neubauvorhaben, welche die oben genannten Aspekte des demografischen Wandels berücksichtigen, tragen dazu bei, dass das Immobilienportfolio der Genossenschaft durch qualitativ zeitgemäße und hochwertige Produkte ergänzt wird.

Die Schaffung von wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangeboten und Nachbarschaftstreffs steht seit einiger Zeit im Fokus der Geschäftspolitik. Diese neuen Angebote werden auch zukünftig die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen fördern und unterstützen. Die Genossenschaft wird den Ausbau und die bedarfsgerechte Weiterentwicklung dieser Angebote weiter vorantreiben. Neben der Steigerung der Wohnzufriedenheit aller Altersgruppen tragen die Angebote auch dazu bei, dass ältere Menschen in Ihrer eigenen Wohnung so lange wie möglich selbständig leben können. Ziel ist es außerdem, die Genossenschaft weiterhin durch

die Schaffung dieser überwiegend sozialen Merkmale und Kriterien von anderen vornehmlich renditeorientierten Wettbewerbern am Markt abzugrenzen und sich diesbezüglich zu positionieren.

Die im letzten Jahr durchgeführte Modernisierung der IT-Systeme ermöglicht eine Erweiterung des Angebotes an digitalen Dienstleistungen für die Mitglieder, die mittelfristig etabliert werden sollen. Alle wohnbegleitenden Serviceleistungen sollen einen Mehrwert zum reinen Wohnen zu fairen Preisen bieten.

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

Prognosebericht

Der weitere Abbau des Wohnungsleerstandes zur Stärkung der Ertragslage steht auch für die Zukunft zentral im Fokus des Handelns der Genossenschaft.

Einen weiteren Fokus wird die Genossenschaft weiterhin auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes, insbesondere auf die bauliche Erneuerung der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen richten und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen und verbessern. Die Maßnahmen haben neben der überwiegend energetischen Verbesserung und der Barrierereduzierung auch das Ziel der optischen Verbesserung der Gebäude, welches ein vielfach benannter Wunsch der Mitglieder aus der zurückliegenden Mitgliederbefragung ist.

Im kommenden Jahr erfahren die Objekte Händelstraße 40 und 42 in Bochum-Harpen und die Objekte Dr.-C.-Otto-Straße 54 und 56 in Bochum-Linden eine umfassende energetische Sanierung. Beide Objektpaare unterliegen derzeit einer gewissen Nachfrageschwäche und weisen zum Teil überdurchschnittliche Leerstände auf. Die Händelstraße steht zudem in Konkurrenz zu direkt angrenzenden baugleichen Objekten mit deutlich modernerem Erscheinungsbild. Die Sanierung wird dazu führen, dass bedarfsgerechter Wohnraum für entsprechende bzw. neue Nachfragergruppen erschlossen wird. Nicht zuletzt durch die in beiden

Objektpaaren zu errichtenden Gemeinschaftsräume wird die Nachbarschaft gestärkt, der Wohnwert nachhaltig verbessert und die Mieterbindung erhöht.

Um das optische Erscheinungsbild der denkmalgeschützten Siedlung Erbhof am Stadtpark deutlich zu verbessern und damit das vorhandene Potential dieser historischen Siedlung in einer der besten Lagen Bochums zu heben, soll durch eine umfassende Instandhaltungsmaßnahme in den nächsten Jahren sukzessive der bestehende Instandhaltungsrückstau beseitigt werden.

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

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung der Bestandsobjekte werden auch Neubaumaßnahmen durchgeführt, die zukünftig einen festen Anteil der jährlichen Investitionssummen ausmachen sollen. Begonnen wurde diese kontinuierliche Neubaustrategie durch den Abriss und anschließenden Ersatzneubau des wirtschaftlich nicht mehr sanierbaren Hauses Vierhausstr. 39 in Bochum-Hamme. Ebenfalls ein ersetzender Neubau wird nach Abriss für die Objekte Wasserstraße 116, 118, 118 a entstehen. Anstelle der bisher überwiegend kleinen und nicht mehr zeitgemäßen Wohnungen werden verschiedene Grundrisstypen geplant, die besonders der älteren Zielgruppen entsprechen werden. Geplant ist die Schaffung eines speziellen Angebotes, das in Kooperation mit einem sozialen Träger Wohnen mit Versorgungssicherheit bietet.

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.

Auch im kommenden Geschäftsjahr ist die Schaffung weiterer Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs 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. Eine Verbesserung des Mieterservice soll

außerdem im kommenden Jahr durch die Einführung einer GWV-eigenen Hausmeister-Organisation erreicht werden, die für das zweite Halbjahr 2020 geplant ist.

In 2019 wurde die IT-Infrastruktur – auch im Hinblick auf die sinnvolle Digitalisierung von Prozessen – vollständig erneuert. Der Mehrwert durch die Digitalisierung soll in Zukunft durch besseren Kundenservice, effizientere Prozesse und die Entwicklung innovativer Produkte entstehen.

Angesichts der positiven Marktlage, der guten Ertragslage, der avisierten Dienstleistungsentwicklungen, der geplanten Bautätigkeiten sowie der Modernisierung und Beschleunigung der Prozessabläufe steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2020 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von rd. 300 TEUR erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2020 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2020
	TEUR
Umsatzerlöse aus Mieten	16.572
Instandhaltungsaufwendungen	5.040
Abschreibungen	2.263
Zinsaufwendungen	433
Personalaufwand	1.910

Bilanz zum 31.12.2019

Aktiva	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		15.021,98	8.492,18
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	59.811.382,48		58.082.835,68
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.306.691,49		807.467,91
3. Technische Anlagen	266.782,75		0,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	387.153,08		22.881,58
5. Anlagen im Bau	0,00		1.575.086,55
6. Bauvorbereitungskosten	109.890,03	63.881.899,83	39.898,23
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		25.828,76	25.828,76
Anlagevermögen insgesamt		63.922.750,57	60.562.490,89
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.075.768,73		5.079.371,22
2. Andere Vorräte	45.554,29	5.121.323,02	31.440,42
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	58.610,45		48.333,25
2. Sonstige Vermögensgegenstände	34.992,04	93.602,49	64.848,32
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.286.340,32		5.581.549,91
2. Bausparguthaben	5.328,27	3.291.668,59	0,00
C. Rechnungsabgrenzungsposten		51.693,83	21.787,78
Bilanzsumme		72.481.038,50	71.389.821,79

Passiva	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	153.600,00		170.878,82
2. der verbleibenden Mitglieder	3.956.724,96	4.110.324,96	3.955.040,74
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile			
7.693,09 (9.538,49)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.344.341,91		7.194.341,91
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
150.000,00 (25.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.767.054,14		1.767.054,14
3. Andere Ergebnisrücklagen	29.265.537,22	38.376.933,27	28.988.941,11
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt			
6.596,11 (10.415,13)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt			
270.000,00 (40.000,00)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	589.229,05		224.867,45
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	420.000,00	169.229,05	65.000,00
Eigenkapital insgesamt		42.656.487,28	42.236.124,17
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.281.801,00		3.034.331,00
2. Sonstige Rückstellungen	879.185,91	4.160.986,91	416.436,40
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.406.794,42		18.833.139,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	227.858,00		234.438,33
3. Erhaltene Anzahlungen	5.559.032,67		5.540.095,20
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	54.153,28		17.025,58
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.317.328,87		899.027,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten	98.397,07	25.663.564,31	148.968,31
davon aus Steuern			
20.877,69 (36.875,12)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit			
3.736,08 (10.840,80)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	30.235,06
Bilanzsumme		72.481.038,50	71.389.821,79

Gewinn- und Verlustrechnung



	2019		2018
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		16.691.595,86	15.587.957,40
2. Verminderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-3.602,49	323.729,43
3. Sonstige betriebliche Erträge		257.856,01	455.538,62
4. Aufwendungen für bezogenen Lieferungen und Leistungen		11.203.119,53	11.609.536,07
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			
Rohergebnis		5.742.729,85	4.757.689,38
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.361.192,34		1.260.983,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	558.438,95	1.919.631,29	446.106,01
davon für Altersversorgung			
158.502,28 (177.088,33)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.840.873,39	1.741.269,85
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		942.108,64	607.860,70
8. Erträge aus Beteiligungen	7.790,16		7.790,16
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	14,03	7.804,19	4.869,53
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		457.801,68	488.381,19
davon aus der Aufzinsung			
95.778,00 (103.893,00)			
11. Ergebnis nach Steuern		590.119,04	225.747,44
12. Sonstige Steuern		889,99	879,99
13. Jahresüberschuss		589.229,05	224.867,45
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		420.000,00	85.000,00
15. Bilanzgewinn		169.229,05	159.867,45

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 2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der aktuellen Fassung 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 653,9 TEUR (Vorjahr 653,9 TEUR) in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Die Genossenschaft ist ein mittelgroßes Unternehmen im Sinne von § 267 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 336 Abs. 2 HGB.



B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr 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 als Anschaffungs- und Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt. Es wurden keine Fremdkapitalzinsen berücksichtigt.

Die angenommenen wirtschaftlichen Nutzungsdauern betragen beim Altbaubestand zwischen 40 und 65 Jahre, beim Neubaubestand 50 Jahre. Bei umfassenden Modernisierungen bemessen sich die weiteren Abschreibungen (2 %) nach der bisherigen Bemessungsgrundlage zuzüglich den nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt beim Verwaltungsgebäude sowie bei Geschäftsbauten 50 Jahre, bei Garagen 25 Jahre und Stellplätzen 19 Jahre. Die Nutzungsdauer für den in 2019 fertiggestellten Anbau des Verwaltungsgebäudes beträgt 40 Jahre.

Technische Anlagen werden mit einer Nutzungsdauer von 15 Jahren abgeschrieben.

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

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen (Beteiligungen) sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

der Forderungen und der sonstigen Vermögensgegenstände erfolgte zum Nennwert. Erkennbaren Ausfallrisiken wurde 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 sind aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt worden. Hierbei wurde gemäß § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB ein durchschnittlicher Rechnungszinsfuß von 2,71 % (Vorjahr 3,21 %) bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Ferner flossen in die Berechnung langfristige Trendannahmen ein: Gehaltsdynamik: 2,50 %, Rentendynamik: 1,50 %. Für die Ermittlung des Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB wurde ein Rechnungszins von 1,96 % (Vorjahr 2,32 %) angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden 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.

Anhang

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen. Die Genossenschaft hielt eine Beteiligung von 4.393 Aktien an der DZ BANK AG, Frankfurt am Main, sowie eine Beteiligung von 15,3 TEUR an der VBW Bauen und Wohnen GmbH, Bochum. In dem

Posten „Unfertige Leistungen“ waren noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 4.430,9 TEUR (Vorjahr 4.264,0 TEUR) sowie noch nicht abgerechnete Heizkosten in Höhe von 644,8 TEUR (Vorjahr 815,3 TEUR) enthalten.

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Abschreibungen					Buchwerte	
	AK / HK 01.01.19	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK / HK 31.12.19	kumulierte Abschreibungen 01.01.19	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammen- hang mit Abgängen	Änderungen im Zusam- menhang mit Um- buchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.19	Stand 31.12.19	Stand 01.01.19
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Entgeltlich erworbene Lizenzen	193.896,76	11.976,16	48.948,55	0,00	156.924,37	185.404,58	5.446,36	48.948,55	0,00	141.902,39	15.021,98	8.492,18
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.958.086,31	2.645.048,35	52.260,57	794.076,58	110.344.950,67	48.875.250,63	1.710.578,13	52.260,57	0,00	50.533.568,19	59.811.382,48	58.082.835,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.238.652,22	136.685,36	0,00	2.417.369,57	5.792.707,15	2.431.184,31	54.831,35	0,00	0,00	2.486.015,66	3.306.691,49	807.467,91
Technische Anlagen	0,00	269.780,31	0,00	0,00	269.780,31	0,00	2.997,56	0,00	0,00	2.997,56	266.782,75	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	476.487,82	403.730,01	114.074,56	0,00	766.143,27	453.606,24	39.458,51	114.074,56	0,00	378.990,19	387.153,08	22.881,58
Anlagen im Bau	1.575.086,55	1.634.574,60	0,00	-3.209.661,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.575.086,55
Bauvorbereitungskosten	39.898,23	99.338,28	27.561,48	-1.785,00	109.890,03	0,00	27.561,48	27.561,48	0,00	0,00	109.890,03	39.898,23
	112.288.211,13	5.189.156,91	193.896,61	0,00	117.283.471,43	51.760.041,18	1.835.427,03	193.896,61	0,00	53.401.571,60	63.881.899,83	60.528.169,95
Finanzanlagen												
Beteiligungen	25.828,76	0,00	0,00	0,00	25.828,76	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.828,76	25.828,76
Anlagevermögen insgesamt	112.507.936,65	5.201.133,07	242.845,16	0,00	117.466.224,56	51.945.445,76	1.840.873,39	242.845,16	0,00	53.543.473,99	63.922.750,57	60.562.490,89

Anhang

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden, wie im Vorjahr, nicht. In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ waren keine Beträge enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag entstehen. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz betrug 344,8 TEUR. Der Posten „Sonstige Rückstellungen“ beinhaltete im Wesentlichen Aufwendungen für unterlassene

Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen in Höhe von 790,3 TEUR (Vorjahr 329,0 TEUR). Die Zusammensetzung der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie nach Art und Form der gewährten Sicherheiten ist dem Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen. In den Verbindlichkeiten waren keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *)
		bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
31.12.2019 (Vorjahr)						
Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	18.406.794,42 (18.833.139,88)	933.211,78 (684.434,37)	2.882.385,51 (2.820.905,22)	14.591.197,13 (15.327.800,29)	18.406.794,42 (18.833.139,88)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	227.858,00 (234.438,33)	6.633,43 (6.580,33)	27.080,13 (26.860,01)	194.144,44 (200.997,99)	227.858,00 (234.438,33)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	5.559.032,67 (5.540.095,20)	5.559.032,67 (5.540.095,20)				
aus Vermietung	54.153,28 (17.025,58)	54.153,28 (17.025,58)				
aus Lieferungen und Leistungen	1.317.328,87 (899.027,86)	1.219.192,90 (899.027,86)	98.135,97 (0,0)			
Sonstige Verbindlichkeiten	98.397,07 (148.968,31)	61.307,22 (111.688,94)	37.089,85 (37.279,37)			
Gesamtbetrag	25.663.564,31	7.833.531,28	3.044.691,46	14.785.341,57	18.634.652,42	GPR
Vorjahreswerte	(25.672.695,16)	(7.258.852,28)	(2.885.044,60)	(15.528.798,28)	(19.067.578,21)	GPR

*) GPR = Grundpfandrecht

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 (169,9 TEUR), sowie Erträge aus der Auflösung von

Rückstellungen (35,7 TEUR) und Erstattungen für Verdienstaufschlag (33,0 TEUR) enthalten. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren, soweit nicht vorstehend erläutert, keine wesentlichen periodenfremden Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden im Geschäftsjahr keine Haftungsverhältnisse.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge bzw. im Geschäftsjahr 2019 begonnene Bauprojekte im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit belief sich auf 1.476,3 TEUR.

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

Neben dem Vorstand waren im Jahr 2019 folgende Anzahl von Arbeitnehmern durchschnittlich beschäftigt:

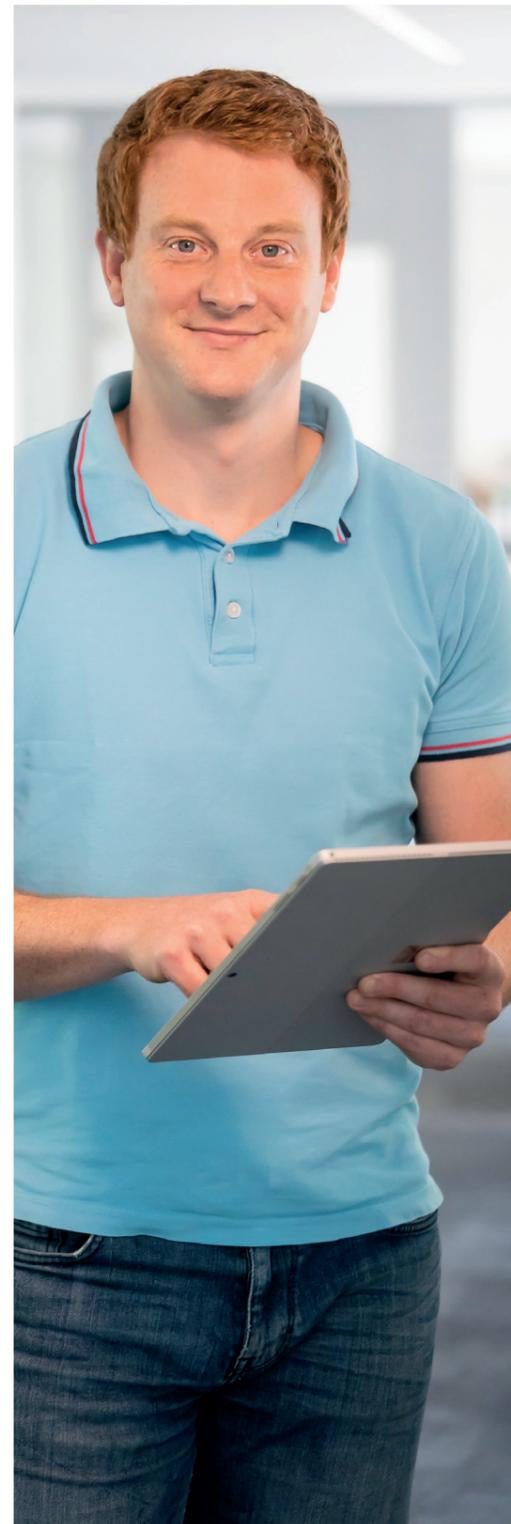
	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännisches Wohnungsmanagement	7	1
Standort- und Objektmanagement	7	1
Rechnungswesen/Steuern	4	2
Assistenz/Empfang	2	0
Gesamt	20	4

Außerdem wurde bis zum 30.06.2019 ein Auszubildender beschäftigt. Im Geschäftsjahr waren zudem durchschnittlich 8 geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Mitgliederbestand in 2019 entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.254
Zugang von Mitgliedern	205
Abgang von Mitgliedern	184
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres	4.275

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1,7 TEUR (Vorjahr 118,5 TEUR) erhöht. Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 0,8 TEUR (Vorjahr 105,2 TEUR) auf insgesamt 3.966,8 TEUR (Vorjahr 3.967,6 TEUR) gesunken. Die rückständigen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 7,7 TEUR. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 1,8 TEUR verringert.



Anhang

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, ab 01.04.2019

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Markus Uhrich
staatl. gepr. Techniker (Betriebstechniker)
Vorsitzender

Heike Knop
Steuerfachangestellte
Stellvertretende Vorsitzende

Dr. Isolde Arends
Gymnasiallehrerin und Dozentin
bis 14.06.2019

Dr. Peter Glanz
Diplom-Chemiker i.R.
bis 14.06.2019

Christian Kesselring
Master Real Estate Management

Erich Krömer
Pensionär

Michael Lendeckel
Vorstand
ab 15.06.2019

Christian Mai
Diplom-Bauingenieur

Christoph Stahl
kfm. Angestellter
ab 15.06.2019

Erika Stahl
Bürgermeisterin der Stadt Bochum
bis 14.06.2019

Stefanie Welticke
Immobilienberaterin

Im Geschäftsjahr 2019 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

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren Einschnitten betroffen sein können, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Es werden für 2019 ausgewiesen:

Jahresüberschuss		589.229,05 EUR
Einstellung aus dem Jahresüberschuss		
in die gesetzliche Rücklage	150.000,00 EUR	
in die freie Rücklage	270.000,00 EUR	420.000,00 EUR
Bilanzgewinn		169.229,05 EUR

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

1. Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben	157.972,53 EUR
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	11.256,52 EUR
	169.229,05 EUR

Bochum, 31. März 2020
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG



Christian Knibbe (Vorstand)



Micha Heimbucher (Vorstand)



Michael Meyer (Vorstand)

Vertreter

Name	Vorname	Straße
Beier	Elisabeth	Heckertstr. 37
Block	Werner	Borchertstr. 3
Boller	Friedhelm	Blumenstr. 29 a
Briege	Lothar	Else-Hirsch-Str. 13
Bünger	Heike	Neulingstr. 37
Cyran	Marek	Vierhausstr. 17
Czerwinski	Franz	Kalsbusch 2
Duda	Cornelia	Mulderpaßstr. 15
El-Zein	Ziad	Falkstr. 33
Frenzel	Manfred	Borchertstr. 1
Friedrich	Konrad	Borchertstr. 18
Frost	Siegfried	Taubenstr. 10
Gase	Tanja	Auf dem Pfade 18
Golfmann	Brigitte	Ricarda-Huch-Str. 5
Grünig	Katrin	Haderslebener Str. 17
Haake	Sandra	Markstr. 223
Hämmerling	Udo	Christstr. 39
Hinzmann	Ruth	Melschedeweg 22 a
Höptner	Gerhard	Kalsbusch 6
Jackl	Angelika	Axstr. 29
Jebbink	Wilhelm	Mulderpaßstr. 3
Jortzik	Paul	Heckertstr. 110
Kiefer	Maria	Herderallee 28
Körber	Norbert	Herderallee 32
Lagemann	Michael	Markstr. 289 a
Lange	Rainer	Markstr. 285 a
Ludwig	Rüdiger	Lewackerstr. 77
Moldenhauer	Sara	Starenweg 11
Ortmann	Stefan	Am Dornbusch 5

Name	Vorname	Straße
Paprotta	Willi	Pieperstr. 31
Petri	Karin	Am Dornbusch 5
Pflugmacher-Hölnzer	Ursula	Hugo-Schultz-Str. 36
Prislan	Franc	Brinkmannstr. 7
Reichmann	Matthias	Bussmannsfeld 61
Reinhardt	Dieter	Christstr. 33
Riegel	Wolfgang	Lewackerstr. 93
Rinke	Thomas	Erbhof 14
Schmitz	Gerhard	Kalsbusch 4
Seeger	Ralph	Else-Hirsch-Str. 18
Seifert	Christel	Axstr. 29
Siegmund	Norbert	Grolmanstr. 7
Siepermann	Markus	Axstr. 23
Simon-Merchel	Sigrid	Bussmannsfeld 85
Sobotta	Werner	Melschedeweg 20
Steinbrink	Eva	Goyer Busch 8
Tschöpe	Martin	Else-Hirsch-Str. 20
van den Höfel	Magdalene	Alexandrinenstr. 16
Vogt	Gabriele	Erbhof 8
Volpers	Hans-Willi	Bussmannsfeld 37
Weber	Barbara	Thorner Str. 24
Weißer	Jörg	Melschedeweg 27
Winterberg	Horst	Vierhausstr. 25
Wloka	Stanislaus	Bussmannsfeld 93
Wloka	Maria	Bussmannsfeld 93
Zacharias	Helmut	Lewackerstr. 81
Zaremba	Heinz-Peter	Alexandrinenstr. 16
Zielke	Rüdiger	Borchertstr. 1

Aufsichtsrat



Markus Uhrich
Vorsitzender Aufsichtsrat

Stefanie Welticke
Mitglied Aufsichtsrat

Michael Lendeckel
Mitglied Aufsichtsrat

Christian Mai
Mitglied Aufsichtsrat

Christoph Stahl
Mitglied Aufsichtsrat

Heike Knop
stellv. Vorsitzende Aufsichtsrat

Erich Krömer
Mitglied Aufsichtsrat

Christian Kesselring
Mitglied Aufsichtsrat

Vorstand



Christian Knibbe
kaufmännischer Vorstand



Micha Heimbucher
technischer Vorstand



Michael Meyer
nebenamtlicher Vorstand



**GWV Gemeinnütziger Wohnungsverein
zu Bochum eG**

Am Hülsenbusch 56
44803 Bochum
Deutschland

Telefon: 0234 9 35 61-0
Telefax: 0234 9 35 61-50
info@gwv-bochum.de