



Geschäftsbericht 2023



Inhalt

Vorwort des Vorstandes	4 – 5
Die Genossenschaft im Überblick	6 – 7
Kennzahlen im Jahresvergleich	6
Das Unternehmen	7
Bericht des Aufsichtsrates	8 – 9
Jahresrückblick	10 – 25
Wohnungsbestand und -leerstand	10
Wohnbegleitende Leistungen	15
Nachhaltigkeit	21
Kommunikation und Spenden	22
Personal	24
Lagebericht	26 – 45
Zweck und Gegenstand des Unternehmens	26
Geschäftsverlauf	26
– Rahmenbedingungen	26
– Bestandsbewirtschaftung	27
– Neubautätigkeit	28
– Modernisierung / Instandhaltung	28
– Vermietung	30
– Mitgliederwesen	30
Ertragslage	32
Vermögenslage	34
Finanzlage	36
Finanzielle Leistungsindikatoren	38
Risiken der künftigen Entwicklung	39
Chancen der künftigen Entwicklung	42
Prognosebericht	43
Jahresabschluss	46 – 57
Handelsbilanz zum 31.12.2023	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	50
Organe	58 – 59



Liebe Mitglieder, sehr geehrte Gremienvertreter und Geschäftspartner,

das vergangene Geschäftsjahr hat gezeigt, dass hinsichtlich der Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft keine Entspannung in Sicht ist. Ganz im Gegenteil haben sich die Rahmenbedingungen für die Bestandsbewirtschaftung und den Neubausektor weiter verschärft.

Die insbesondere im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine ausgelöste Materialknappheit sowie die Lieferkettenproblematik führten zu deutlichen Steigerungen der Baukosten und war ein wesentlicher Auslöser für die Energiekrise. Zwar sind die Energiepreise wieder etwas rückläufig; gleichwohl dürfen wir aber erwarten, dass diese nachhaltig auf einem deutlich höheren Niveau bleiben als wir es aus der Vergangenheit kannten. Das hat Auswirkungen auf alle Kosten und insbesondere auf die Heizkostenbelastungen unserer Nutzer. Hinsichtlich der Baukosten konnte bislang, ebenso wie beim Handwerkmangel, keine weitere Verbesserung vernommen werden. Eine andere Herausforderung besteht im deutlichen Zinsanstieg, der sich entsprechend negativ auf die Wirtschaftlichkeit von Investitionen auswirkt. Und auch die Förderlandschaft ist komplexer geworden, setzt nun noch höhere Ansprüche an zu erreichende energetische Standards, wurde z. T. kurzfristig zu Lasten der Planungssicherheit verändert und ist für den Neubau im frei finanzierten Bereich für eine Wirtschaftlichkeit größtenteils nicht mehr auskömmlich.

Zugleich stellen die gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Zukunft anspruchsvolle energetische Forderungen an Immobilieneigentümer. So ist zum einen bis zum Jahr 2045 die CO₂-Neutralität des Wohnungsbestandes zu erreichen und zum anderen gelten ab dem Jahr 2026 verschärfte Regelungen zum Einbau von Heizungen, die mit Fossilen Brennstoffen betrieben werden sollen. Die Tatsache, dass der GWV noch über einen Anteil von rd. 75% fossilbetriebener Heizanlagen verfügt, zeigt, welche Auswirkungen diese Auflage für unsere Genossenschaft haben wird.

Auf die insgesamt schwierigeren Rahmenbedingungen haben wir uns auch im laufenden Geschäftsjahr entsprechend eingestellt und konnten dieses finanziell stabil mit einem soliden Jahresüberschuss abschließen. Für die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes engagieren wir uns zum einen gemeinsam mit der Bochumer Wohnungswirtschaft, der Stadt und den Stadtwerken Bochum aktiv im Projekt der Bochumer Wärmewende. Zum anderen haben wir für jedes unserer Gebäude den entsprechenden CO₂-Ausstoß ermittelt und die Grundlage für den sogenannten GWV-Klimapfad erstellt, in Zuge dessen wir unsere Gebäude u.a. entsprechend des CO₂-Ausstoßes in der Dringlichkeit der Modernisierung priorisieren. Im Bereich der energetischen Modernisierungen konnten in 2023 die Maßnahmen Am Dornbusch 11 und das Quartier Vierhausstraße, eines der größten CO₂-Emittenten aus dem GWV-Bestand, planmäßig begonnen werden.

Besonders freut uns, dass der Neubau Wasserstraße planmäßig fertiggestellt wurde und somit neben 18 Haushalten auch 12 demenziell erkrankte Personen ein modernes und barrierefreies zu Hause pünktlich beziehen konnten.

Neben den Investitionen in den Wohnungsbestand haben wir auch weiterhin die „kleinen Wünsche“ unserer Mitglieder im Blick gehabt, die das Wohnen angenehmer machen. Neben neuen Fahrradgaragen und zahlreichen Fahrradbügeln haben wir z.B. auch begonnen, unsere Gebäude flächendeckend mit Hauseingangsbeleuchtungen auszustatten. Zudem wurden weitere Spielplätze errichtet oder modernisiert, um für Familien mehr Angebote zu schaffen.



Ganz im Sinne unseres genossenschaftlichen Gedankens, Mitglieder persönlich zusammenzubringen und Nachbarschaften zu stärken, haben wir weitere Gemeinschaftsräume geschaffen und Quartiersfeste organisiert, die allesamt positiven Anklang gefunden und zum besseren gemeinsamen Miteinander beigetragen haben.

Insgesamt können wir also auf ein wiederum anspruchsvolles Jahr zurückblicken, bei dem es uns gelungen ist, Anforderungen und einige Wünsche zu erfüllen und dabei die Wirtschaftlichkeit im Auge zu behalten. Gleichwohl möchten wir es nicht unerwähnt lassen, dass all die genannten Herausforderungen, allen voran die Wärmewende, Auswirkungen auf die Wohnkosten haben. Zur Sicherstellung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit unserer Genossenschaft waren bereits in der Vergangenheit Anpassungen der Nutzungsgebühren notwendig und erforderlich. Auch in Zukunft wird es unvermeidbar sein, solche Schritte weiter vorzunehmen. Selbstverständlich sind wir uns hierbei unserer Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern bewusst und werden weiterhin mit Augenmaß vorgehen und den Fokus auf bezahlbare und faire Nutzungsgebühren in unserer Genossenschaft setzen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen, die uns im letzten Jahr unterstützt haben und zum Erfolg beigetragen haben. Besonders bedanken wir uns bei unseren Mitarbeitenden für ihre stete Motivation etwas bewegen zu wollen und die Genossenschaft weiterzuentwickeln, den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Unterstützung, vielen uns zuverlässig begleitenden Geschäftspartnern und allen Mitgliedern, die sich in unsere Genossenschaft einbringen, engagieren und uns als zuverlässige und moderne Genossenschaft weiterempfehlen.

Genossenschaftliche Grüße,

Christian Knibbe

Micha Heimbucher

Michael Meyer

Kennzahlen im Jahresvergleich

		2023	2022	2021	2020	2019
Bestandszahlen						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.938	2.922	2.923	2.939	2.939
Gewerbliche und sonstige Einheiten	Anzahl	14	18	18	19	19
Garagen/Stellplätze	Anzahl	873	794	764	751	729
Wohn- und Nutzfläche	m ²	222.166	220.689	220.613	221.209	220.825
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	TEUR	93.115	84.895	79.700	75.270	72.481
Anlagenintensität	%	91,4	90,2	90,5	91,1	88,2
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	49,3	53,1	55,0	57,4	58,4
Fremdkapitalquote	%	35,8	32,1	29,0	26,5	25,7
Kennzahlen zur Rentabilität						
Eigenkapitalrentabilität	%	2,0	3,0	1,9	2,2	1,4
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Sollmiete	TEUR	12.990	12.362	11.966	11.657	11.468
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	4,87	4,67	4,52	4,39	4,33
Erlösschmälerungen	TEUR	170	118	173	262	314
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	0,06	0,04	0,07	0,10	0,12
Instandhaltungskosten	TEUR	5.151	4.658	4.779	4.870	4.814
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	1,93	1,76	1,81	1,83	1,81
Betriebskosten	TEUR	6.662	6.209	6.006	5.670	5.808
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	2,50	2,34	2,27	2,14	2,19
Fremdkapitalzinsen	TEUR	672	558	572	578	587
Je m ² Wohn- und Nutzfläche	EUR/m ² /mtl.	0,25	0,21	0,22	0,22	0,22
Mieterwechsel	Anzahl	244	185	167	191	190
Fluktuationsquote	%	8,3	6,3	5,7	6,5	6,5
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	24	26	26	42	74
Leerstandsquote	%	0,8	0,9	0,9	1,4	2,5

Das Unternehmen

Rechtsform

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

Aufsichtsrat

Markus Uhrich, Vorsitzender
Heike Knop, stellv. Vorsitzende

Vorstand

Christian Knibbe
Micha Heimbucher
Michael Meyer

Sitz der Genossenschaft

Am Hülsenbusch 56
44803 Bochum

Andreas Herzog-Pattberg

Christian Kesselring
Andrea Krisemendt
Michael Lendeckel
Christian Mai

Prüfungsverband

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

Gründung und Eintragung der Genossenschaft

Gründungsjahr 1902
Amtsgericht Bochum, GnR 220

Christoph Stahl
Stefanie Welticke



Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2023 hat der Aufsichtsrat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert und überwacht.

Es haben insgesamt 11 Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2023 stattgefunden, hiervon 7 gemeinsam mit dem Vorstand. Die letzte gemeinsame Sitzung im Jahr 2023 wurde am 21.11.2023 abgehalten. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden ebenso wie die Sitzungen des Aufsichtsrates in Präsenz abgehalten.

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

Wesentliche Schwerpunkte der Beratungen waren:

- Ergebnisse der Mitarbeiterbefragung
- Ergebnisse der Mitgliederbefragung
- Austausch über Neubauvorhaben und Modernisierungsmaßnahmen
- Festlegung der Rahmenbedingungen bzgl. der Darlehens- und Vorschussgrenzen für Beschäftigte der Genossenschaft und Vorstandsmitglieder gemäß Vertretersammlung vom 28.08.2020 (§ 49 Genossenschaftsgesetz)
- Umsetzung des Mietenkonzeptes bzw. der Nutzungsgebührenanpassung
- Satzungsänderungen
- Austausch mit einer Bank zum Thema Rating
- Konzept zu den Parkraummietern
- Vergaberichtlinie für Parkraum
- Wirtschaftsplan 2024 ff.

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

Der Wohnungsleerstand war im Berichtszeitraum weiterhin stabil. Die Leerstandsquote des Gesamtwohnungsbestandes betrug zum Stichtag 31.12.2023 0,82% und konnte somit auch im Jahr 2023 auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten werden.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 ist in der Zeit vom 28.08. bis 15.09.2023 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 21.11.2023 berichtet. Der Prüfungsbericht wurde nachfolgend vom Aufsichtsrat und Vorstand eingehend erläutert. Die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes wird der ordentlichen Vertreterversammlung in 2024 vorgetragen.

Markus Uhrich
Vorsitzender

Heike Knop
stellv. Vorsitzende



Das Ergebnis der Prüfung wird wie folgt zusammengefasst:
Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen, gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

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

In der Vertreterversammlung am 23. Juni 2023 sind nach unseren Feststellungen die gemäß Gesetz und Satzung grundsätzlich erforderlichen Beschlüsse gefasst worden. Die Feststellung des Jahresabschlusses erfolgte durch Beschlussfassung in einer außerordentlichen Vertreterversammlung am 19. Oktober 2023.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2023, den Verwendungsvorschlag des Bilanzgewinnes und den Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2023 beraten und den Vorlagen zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2023 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bochum, den 09. April 2024

Markus Uhrich
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Heike Knop
Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss zum 31.12.2023 zu genehmigen
- der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen
- den Vorstandsmitgliedern Herrn Christian Knibbe, Herrn Micha Heimbucher und Herrn Michael Meyer für das Geschäftsjahr 2023 Entlastung zu erteilen.

Jahresrückblick

Wohnungsbestand und -leerstand

Modernisierung

Ein ganz wesentlicher Tätigkeitsschwerpunkt der Genossenschaft ist die Erhaltung und Sanierung der Bestandsobjekte. Selbstverständlich spielen dabei die Verbesserung der Optik und die Erhöhung des Wohnwertes eine wesentliche Rolle. Immer mehr Bedeutung bei den Sanierungen erlangt aber die Energieeinsparung und die Reduzierung des CO₂-Ausstoßes eines jeden Gebäudes. Die gestiegenen Energiekosten iVm der allgemeinen Erwartung, dass Energiekosten zukünftig eher noch steigen, lassen Wohnungsinteressenten, sowie Mitglieder bei den Wohnnebenkosten zunehmend sensibler werden.

Gesetzliche Vorschriften erhöhen für die Genossenschaft den Handlungsdruck, ihre Objekte energetisch umzurüsten und zu optimieren. So müssen Wohngebäude bis zum Jahr 2045 CO₂-

neutral werden und ab dem Jahr 2026 dürfen in Bochum keine Heizungsarten, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, mehr eingebaut bzw. erneuert werden.

Bereits seit Jahren investiert der GWV in seine Gebäude hohe Summen, um den insgesamt gestiegenen Anforderungen gerecht zu werden. Hinsichtlich der CO₂-Reduzierung engagiert sich der GWV aktiv in dem Projekt der Bochumer Wärmewende, in dem gemeinsam mit der Stadt Bochum, den Stadtwerken und der Bochumer Wohnungswirtschaft ein Plan erstellt wird, der einen Weg aufzeigt, wie die Bochumer Gebäude klimaneutral werden können. GWV-intern wurde ein sogenannter Klimapfad aufgestellt, anhand dessen der CO₂-Verbrauch aller GWV-Gebäude erfasst wurde und eine Priorisierung in Bezug auf die vorzu-

nehmenden Modernisierungen festgelegt wurde. Über diese Bestandsanalyse konnte festgestellt werden, dass beim GWV seit dem Referenzjahr 1990 bereits der CO₂-Verbrauch von 39 kg CO₂/qm/a auf 19 kg CO₂/qm/a reduziert werden konnte.

Die Analyse war auch wesentlicher Treiber für die Entscheidung, im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der umfassenden Modernisierung der Häuser Vierhausstr. 17-29 zu beginnen. Die Objekte mit 85 Wohneinheiten sind bislang unter den 10 Quartieren zu finden, die am meisten CO₂-Ausstoß verursacht haben. Sie erhalten nun, neben einer ansprechenden modernen Optik, neue Fenster, ein Wärmedämmverbundsystem, eine Dachdeckendämmung, neue Aufzüge und eine deutlich attraktivere Außenanlage, die zukünftig barrierearm gestaltet ist. Die Beheizung erfolgt dann mittels deutlich effizienterer Wärmepum-

pen mit Gas-Spitzenlastkesseln. Im Ergebnis werden die Objekte den anspruchsvollen Energiestandard EH55 erfüllen.

Gleicher, hoher energetischer Anspruch wird im Zuge der Modernisierung des Objektes Am Dornbusch 11 mit 24 Wohnungen erreicht, mit der ebenfalls in 2023 begonnen wurde. Hier erfolgt die Beheizung zukünftig ausschließlich durch Wärmepumpen. Das Gebäude erhält eine komplett neue Gebäudehülle, neue, größere Vorstellbalkone und einen deutlich attraktiveren Hauseingang. Der neue Aufzug ist zukünftig ebenso wie 2/3 der Wohnungen stufenlos erreichbar und zur Mobilitätsunterstützung werden Fahrradgaragen neben dem Gebäude errichtet.



Wärmegipfel 03/2023



Vierhausstraße Modernisierung im Gang



Am Dornbusch 11



Innenhof Friedrich-Harkort-Straße

Begonnen und zugleich abgeschlossen wurde die Kellerdeckendämmung in den Häusern Axstraße 17-31.

Weiterhin in der Umsetzung befindet sich die im Jahr 2022 begonnene, energetische Sanierung der Häuser Busmannsfeld 4,6 und 8 mit insgesamt 24 Wohnungen. Die Gebäude erhalten eine bessere Wärmedämmung, modernere Eingangsbereiche und neue, größere Vorstellbalkone. Im Erdgeschoss werden attraktive Mietergärten angelegt. Die Fernwärmeheizung als zukunftssträchtiger Energieträger wird hierbei nicht verändert.

Um gekündigte Wohneinheiten nachfragekonform und wieder in zeitgemäßer, moderner Ausstattung anbieten zu können, wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 130 Einzelwohnungsmodernisierungen mit einem Investitionsvolumen von rd. 2.478 TEURO durchgeführt.

Instandhaltung

Zum Erhalt der Wohnimmobilien wurden auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder etliche Instandhaltungsmaßnahmen umgesetzt.

Das umfangreichste Projekt, nämlich die umfassende Instandsetzung des Quartiers Erbhof, das im Jahr 2020 begonnen wurde, konnte nunmehr erfolgreich abgeschlossen werden. Das denkmalgeschützte und in die Jahre gekommene Quartier erhielt im Wesentlichen ein neues Farbkonzept und neue Eingangsbereiche. Begonnen wurde direkt im Anschluss daran mit der Neugestaltung der Vorgärten und der Müllplätze, deren Fertigstellung für 2024 geplant ist.

Zur Verbesserung der Optik und um auch die Möglichkeit des Aufenthaltes zu schaffen, wurde im Objekt Friedrich-Harkort-Str. 5+7 der Innenhof vollständig überplant und erstmals gestaltet. Nun lädt dieser zum Verweilen und zu nachbarschaftlichen Treffen ein, u.a. auch weil die Müllcontainer aus dem Innenhof nach außen verlegt wurden und nun als sogenannte Unterflurcontainer optisch deutlich weniger wahrnehmbar sind.

In den Häusern Winzerstr. 11-17, Lewackerstr. 77-95 und Lewackerhof 8 wurden Haustüren und Briefkästen erneuert und Gegensprechanlagen eingebaut. Das deutlich attraktivere Erscheinungsbild trägt nun wesentlich zur Adressbildung bei. Zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens und ebenfalls zur Adressbildung wurde damit begonnen, einige GWV-Häuser mit einer zweckmäßigen Außenbeleuchtung auszustatten. Ziel ist es, sukzessive alle Häuser mit dieser Ausstattung zu versehen.



Quartier Erbhof

Leerstand

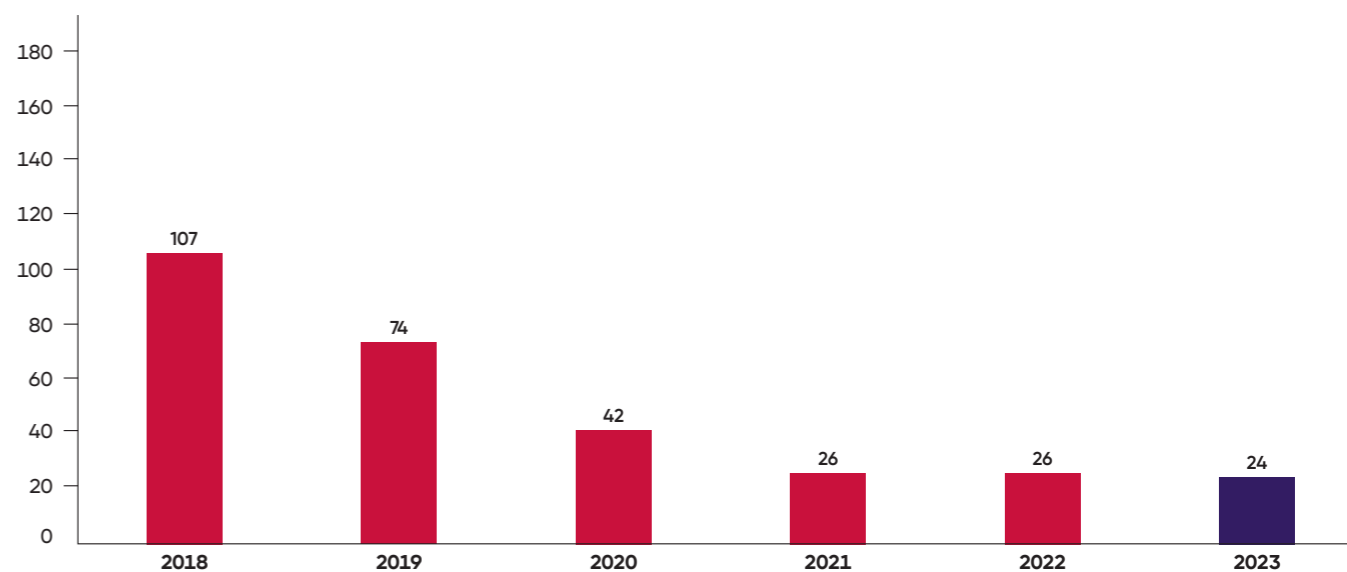
Trotz der deutlich gestiegenen Fluktuation in 2023 im Bereich der Wohnungswechsel konnte durch engagierte Vermietungsaktivitäten in Verbindung mit den getätigten, umfassenden Investitionen in die Wohnungen, Gebäude und das Wohnumfeld beim Wohnungsleerstand wieder ein sehr gutes Niveau erreicht werden. Mit nur noch 24 leeren Wohnungen (Vorjahr 26) konnte zum Jahresende ein historischer Tiefststand erreicht werden. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 0,82%.



Quartier Erbhof

Leerstandsentwicklung 2018 – 2023

Anzahl Leerwohnungen





Einweihung Wasserstraße u. a. mit Vertretern der Diakonie Ruhr und des GWV sowie Verbandsdirektor Alexander Rychter und Oberbürgermeister Thomas Eiskirch

Neubau

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

Im Geschäftsjahr 2023 ist das im Jahr 2021 begonnene Projekt Wasserstraße 116 mit 1.605 qm Wohnfläche zzgl. 20 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage planmäßig fertiggestellt worden. An dem Standort mit optimaler Infrastruktur sind 18 barrierearme Wohnungen mit Wohnungsgrößen zwischen 38 und 77 qm entstanden, die besonders für ältere Menschen geeignet sind. Ergänzt wird das Wohnungsangebot durch eine Demenz-WG für 12 Bewohner im Erdgeschoss, die von einem sozialen Träger betrieben wird. Das Projekt bietet ein niederschwelliges Konzept der Versorgungssicherheit für alle Bewohner des Hauses. Besonders die Demenz-WG erweitert nun sinnvoll die Angebotspalette rund ums Wohnen für GWV-Mitglieder, da die Genossenschaft damit für weitere Lebenslagen geeignete Wohnangebote bietet.

Um im Anschluss an dieses Neubauprojekt weitere Wohnungen errichten zu können, beschäftigte sich die Genossenschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr mit der Akquise von Grundstücken und der konkreten und umfassenden Planung von Neubauvorhaben für die Zukunft. Durch diese sind entsprechende Planungskosten im Geschäftsjahr 2023 entstanden. Zwar erschweren die veränderten Rahmenbedingungen die Realisierung von Neubauten, jedoch soll in Abhängigkeit von der Wirtschaftlichkeit und von den jeweils angebotenen Förderprogrammen möglichst weiter an Neubauplanungen festgehalten werden.

Wohnbegleitende Leistungen

Service

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

Besonderer Beliebtheit erfreut sich das Angebot der Treppenhäusereinigung, das viele Mitglieder aus Zeitmangel oder auch aus Altersgründen gerne in Anspruch nehmen. Auch die vereinheitlichte Reinigungsqualität in Verbindung mit einer guten Preis-Leistungs-Relation hat dazu geführt, dass sich diese Dienstleistung einer wachsenden Beliebtheit erfreut. Im Jahr 2023 ist für weitere 136 GWV-Haushalte die wöchentliche Unterhaltsreinigung beauftragt worden. Insgesamt werden nun für rd. 45% aller GWV-Wohnungen diese Gemeinschaftsflächen gereinigt.

Ein interessantes Pilotprojekt ist im Service-Wohnprojekt Düppelstraße 25 umgesetzt worden. In Kooperation mit einem Dienstleister können die dort wohnenden Mitglieder nun kleinere Hilfen des Alltags in Anspruch nehmen. Zum Beispiel: ein Bild muss aufgehängt werden, das Leuchtmittel in der Lampe ist kaputt, die Gardinen müssen zum Reinigen abgehängt werden usw.

Zu festen Terminen kommt ein Handwerker und hilft den Senioren bei diesen Tätigkeiten. Die Leistungen sind vergleichsweise preiswert und werden im Viertelstunden-Takt abgerechnet.

Nicht nur Senioren stehen im Fokus, wenn es um neuen Service beim GWV geht. Um die Gebäude für alle Mitglieder noch attraktiver zu gestalten und für die Zukunft auszurichten, werden alle Wohnungen bis Ende 2026 mit einem Glasfaseranschluss ausgestattet. Entsprechende Verträge wurden im vergangenen Geschäftsjahr mit einem Anbieter abgeschlossen, der mit dem Ausbau im Frühjahr 2024 beginnen wird. GWV-Mitgliedern stehen somit bei Bedarf schnellste Datenübertragungsraten zur Verfügung.



Einweihung Wasserstraße



Wasserstraße

Nachbarschaft und Soziales

Einerseits in Steine zu investieren, andererseits aber auch Nachbarschaften und soziale Projekte zu fördern, ist erklärtes Ziel und ein Teil des Selbstverständnisses der Genossenschaft. Eine intakte Nachbarschaft soll den Mitgliedern Sicherheit geben und das Wohnen angenehmer gestalten. Deshalb wurden in den letzten Jahren in verschiedenen Quartieren Räumlichkeiten für nachbarschaftliche Treffen, die sogenannten „zeit.RÄUME“ errichtet. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte ein weiterer Raum, im Quartier Erbhof fertig gestellt werden. Der lange Zeit ungenutzte Raum wurde umfassend renoviert und bietet nun mit moderner Ausstattung eine tolle Atmosphäre.

Dieser zeit.RAUM ist so konzipiert, dass er einen innovativen Mehrwert für Berufstätige bietet, denn er ist zusätzlich als sogenannter Co-Working-Space geeignet. Entsprechendes Equipment und ein schneller Glasfaseranschluss ermöglichen es, von dort aus zu arbeiten, wenn es zu Hause zu klein oder zu laut ist. Das Angebot wurde bereits erfolgreich in einem anderen Raum getestet und fand großen Anklang.

Um eine vielfältige Nutzung der Räume zu ermöglichen, wurden diverse Angebote in Kooperation mit Dienstleistern sowie dem Seniorenbüro der Stadt Bochum durch das GWV-Sozialmanagement organisiert. So haben Bewohner z.B. Spaß in neu gegründeten Nähkursen oder beim sogenannten Modemobil, bei dem durch Modenschauen präsentierte Kleidung direkt erworben werden kann.

Mittlerweile gibt es nun zeit.RÄUME in 12 Quartieren.



zeit.RAUM Erbhof mit Co-Working-Nutzung

Zur Förderung von Familien in den Quartieren möchte die Genossenschaft durch die Sanierung und den Ausbau von Spielplätzen ihre Quartiere für diese Zielgruppe attraktiver gestalten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die umfassenden Modernisierungen und Erweiterungen der Spielplätze im Quartier Bussmannsfeld begonnen und in den Quartieren Melschedeweg/Markstraße und Auf der Prinz erfolgreich abgeschlossen. Allen Aufwertungen ging jeweils eine Mitgliederbefragung in den Quartieren voraus, um den konkreten Bedarf für die Spielflächen zu ermitteln.



GWV Spielplatzeröffnung Bussmannsfeld



Erster GWV-Kinderflohmarkt

Von Kindern für Kinder – so lautet das Motto des ersten GWV-Kinderflohmarktes, den die Genossenschaft erstmals in 2023 auf dem Springerplatz organisiert hat. Das positive Feedback führte dazu, dass das Event nun einmal jährlich stattfinden soll.

Speziell für ältere Menschen wird seit dem Jahr 2023 das Projekt Tapetenwechsel angeboten. Dabei wird Senioren, die in großen Wohnungen wohnen und über einen Umzug in kleinere Wohnungen nachdenken, gezielt Unterstützung durch das GWV-Sozialmanagement angeboten. Die freierwerdenden großen Wohnungen stehen später Familien zur Verfügung, die Schwierigkeiten haben, am Wohnungsmarkt entsprechende Wohnungsgrößen zu finden. Ziel des Projektes ist es somit, allen Generationen zugleich einen Mehrwert zu bieten.



Gespräch zum "Tapetenwechsel"

Mobilität

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

Insbesondere im Zuge von Modernisierungen wird der Abbau von Barrieren im Sinne einer Mobilitätsunterstützung – wo immer es geht – sukzessive umgesetzt. Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnte der Zugang in das Haus Am Dornbusch 11 stufenlos umgebaut werden, so dass nun 2/3 der im Gebäude befindlichen Wohnungen barrierearm erreichbar sind.

Die zunehmende Nutzung des Fahrrades durch die Mitglieder möchte der GWV unterstützen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden dazu in den Quartieren Axstraße, Im Hagenacker, Else-Hirsch-Straße und Danziger Straße hochwertige Fahrradgaragen für Räder errichtet. Im Jahr 2023 wurden insgesamt 41 neue, überdachte Radabstellplätze geschaffen.



Werkstattsäule



Fahrradgarage Am Dornbusch



Fahrradraum Im Hagenacker

Der zunehmenden Nachfrage nach Fahrradbügeln vor den Häusern entsprechend, hat der GWV die Installation erster Bügel im Zuge des 100-Bügel-Projektes vorgenommen. Zur weiteren Unterstützung der Radmobilität hat der GWV an drei Standorten Werkzeugsäulen aufgestellt, die Radlern für kleine Handgriffe Hilfe bieten.

Um dem wachsenden Parkdruck, der in vielen Quartieren sehr hoch ist, entgegenzuwirken, wurden im Quartier Auf der Prinz 6 KFZ-Stellplätze und im Quartier Kampmannstraße weitere 14 Stellplätze neu errichtet.

Für einige Autofahrer ist es zudem nun möglich ihr E-Fahrzeug umweltfreundlich mit Strom zu laden. An insgesamt drei Standorten hat der GWV als Pilotprojekt insgesamt 16 Stellplätze mit Elektrolademöglichkeiten ausgestattet.



Ladeinfrastruktur im Bestand



Nachhaltigkeit

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

Seit jeher investiert der GWV in energetische Sanierungen zum Zweck der Energieeinsparung. Neben der reinen Energieeinsparung gilt es vor allem auch CO₂-neutral zu werden. Dieses Ziel soll bzw. muss gesetzlich bis zum Jahr 2045 erreicht werden. Die Genossenschaft hat bereits im Jahr 2018 das Investitionsvolumen für energetische Sanierungen deutlich erhöht. Dieses hohe Niveau bleibt auch in Zukunft unverändert. Im Hinblick auf die CO₂-Neutralität wurde ein sogenannter Klimapfad erstellt. Alle Immobilien der Genossenschaft sind hinsichtlich des CO₂-Verbrauches analysiert und klassifiziert worden. Im Ergebnis gibt es ein Konzept zur Erlangung der CO₂-Neutralität bis zum Jahr 2045. Mit dieser Zielsetzung engagiert sich der GWV aktiv im Projekt "Bochumer Wärmewende", innerhalb dessen die Stadt Bochum, die Stadtwerke und die Bochumer Wohnungsunternehmen gemeinsam einen Weg erarbeiten, wie die Energieversorgung innerhalb der Stadt CO₂-neutral werden kann. Wesentliches Mittel dabei stellt der zukünftige Ausbau der Fernwärme in der Stadt dar.

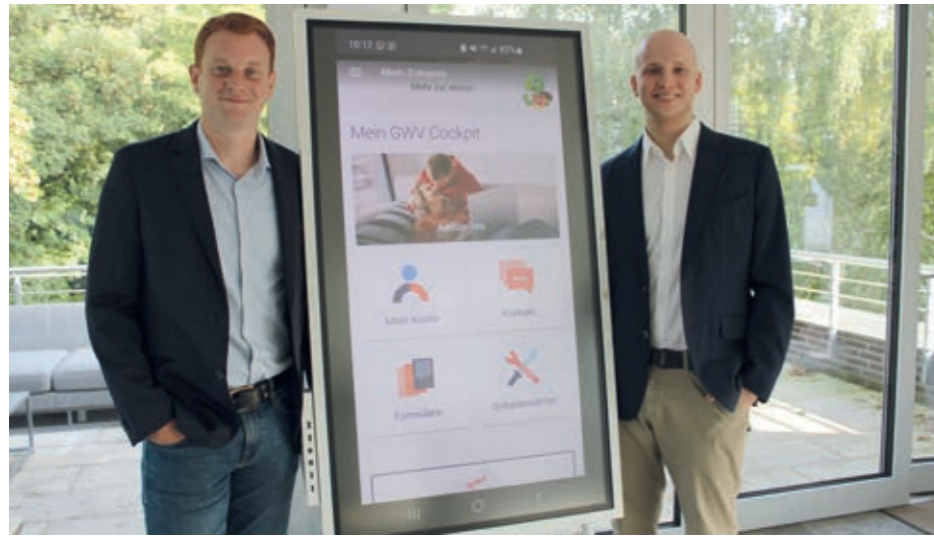
Ein Beitrag zur Nachhaltigkeit leisten auch die bereits erwähnten Parkobjekte mit Elektrolademöglichkeit.

Selber Gemüse anbauen und das Gärtnern für sich zu entdecken und zu erlernen – dies bietet das Projekt Ackerpause. Unter professioneller Begleitung wird im Quartier Kampmannstraße Urban-Gardening praktiziert. Das in 2022 initiierte Projekt, welches vom Säen über die Düngung bis zur Ernte alles bietet, ist wegen des großen Zuspruchs in 2023 weiter fortgeführt worden. In sechs weiteren Quartieren wurden neue Hochbeete errichtet, deren Bewirtschaftung durch die Mitglieder ebenfalls professionell begleitet wird.

Papier vermeiden und digitaler werden – dieses Ziel hat die Genossenschaft durch die Einführung einer sogenannten Scan-Software erreicht. In 2023 wurden weitere Akten digitalisiert und Vorgänge papierlos organisiert.



Ackerpause



GWV-App

Kommunikation und Spenden

Um die Bekanntheit des GWV sukzessive, unter anderem auch bei jüngeren Zielgruppen zu steigern, wurden unter dem Motto „Tue Gutes und rede darüber“ im abgelaufenen Geschäftsjahr die sozialen Medien noch intensiver aktiv bespielt.

In 2023 wurde mit sozialem Engagement „Gutes getan“ durch Spenden und Sponsoringprojekte, u.a. Trikotsponsoring einer Jugendfußballmannschaft sowie Geldspenden für eine Kita in Altenbochum und für einen Jugendtreff in Bochum-Harpen.

Als Events zur Stärkung der Nachbarschaft fanden auch die vier Quartiersfeste statt, die vom GWV organisiert wurden. Allesamt wurden sie sehr gut besucht und sind nun in jeweils anderen Quartieren jährlich feste Größen im Terminplan des GWV.

Um die Vielzahl der mittlerweile vom GWV angebotenen wohnbegleitenden Serviceleistungen den GWV'lern noch einmal komprimiert darzustellen, hat der GWV eine Servicebroschüre erstellt, die allen Mitgliedern zugeschickt wurde.

Die sogenannten Vertreterstammtische wurden auch in 2023 weitergeführt. In ungezwungener Atmosphäre berichteten die Vorstände in drei Treffen über anstehende und aktuelle Themen. Anschließend fand jeweils ein reger Austausch zwischen den Vertreter/innen und dem Vorstand statt.

Eine völlig neue Möglichkeit der Kommunikation hat der GWV mit der neuen GWV-App entwickelt. Mit der Einführung dieser App können Mitglieder nun digital und "24/7" ihre Anliegen loswerden. Die Meldung von Schäden einschließlich Fotos ist ebenso möglich wie das Finden von Formularen. Weitere Funktionen werden sukzessive entwickelt und angeboten.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden die Ergebnisse der im Jahre 2022 mit großem Erfolg durchgeführten umfassenden Mitgliederbefragung ausgewertet. Aus resultierenden Handlungsempfehlungen wurden Maßnahmen abgeleitet und zum Teil bereits umgesetzt.



GWV Servicebroschüre



Jugendfußballmannschaft Concordia Wiemelhausen



Mitgliederfest Kalsbusch



Spendenübergabe Kita Am Dornbusch



Mitgliederfeste



v. l. n. r. Herr Heimbucher, Herr Grund und Herr Knibbe

Personal

Die Genossenschaft kommt weiterhin gerne ihrer sozialen Verpflichtung nach, jedes Jahr in der Wohnungswirtschaft Ausbildungsplätze zur Verfügung zu stellen. Zwei junge Menschen haben ihre Ausbildung im August 2023 beim GWV begonnen. Erfreulicherweise konnte die Genossenschaft schon bereits im Jahr 2023 eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau für das Ausbildungsjahr 2024 gewinnen. Zwei Auszubildende haben ihren erfolgreichen Abschluss im abgelaufenen Geschäftsjahr erhalten und wurden im Anschluss von der Genossenschaft übernommen.

Seit einigen Jahren erfolgt beim GWV ein gewisser Generationenwechsel in Bezug auf die Belegschaft. Im vergangenen Geschäftsjahr ist ein weiterer langjähriger Mitarbeiter in den wohlverdienten Ruhestand gegangen.

Um die bisherigen Umstrukturierungsprozesse und die bestehenden Rahmenbedingungen rund um das Thema Arbeit aus Sicht der Arbeitnehmer zu bewerten, wurde im Jahr 2022 eine umfassende Mitarbeiterbefragung durch eine externe Firma durchgeführt. Die Ergebnisse der anonymen Befragung wurden der GWV-Führung und allen Mitarbeitenden im Jahr 2023 vor-

gestellt. Die überaus positiven und überdurchschnittlichen Ergebnisse bestärken den GWV in seiner bisherigen Vorgehensweise zur personellen Entwicklung. Neue Handlungsfelder, wie beispielsweise der Wunsch nach der Einführung einer Mobile-Office-Richtlinie, werden in Kürze umgesetzt.



v. l. n. r. Paulina Böttcher, Sönke Roland, Robert Krogull, Leonie Freitag, Ausbilder Jakob Schotte.



Lagebericht

Zweck und Gegenstand des Unternehmens

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

Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

In der Stadt Bochum besteht ein solides und gutes Umfeld für die Bewirtschaftung von Mietwohnungen. Die Bochumer Wohnungsmarktentwicklung der letzten 20 Jahre ist durch eine kontinuierliche Anspannungstendenz gekennzeichnet, seit gut acht Jahren wird die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt für praktisch alle Segmente als sehr angespannt eingeschätzt. Für die nächsten zwei bis fünf Jahre erwarten die Wohnungsmarktexperten nur wenig Veränderung bzw. ggf. eine geringe Entspannung (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2023 der Stadt Bochum, S. 12). Diese Einschätzung hat nicht nur die im abgelaufenen Geschäftsjahr von der Stadt Bochum durchgeführte Befragung der Wohnungsmarktexperten bestätigt, sondern lässt sich auch aus der Entwicklung der Wohnungsmieten (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2023 der Stadt Bochum, S.35) und aus der Entwicklung der Wohnungsleerstände ablesen (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2023 der Stadt Bochum, S.25+26).

Im Rahmen einer jährlichen Befragung von Bochumer Wohnungsunternehmen gaben diese in 2023 an, dass nur 2,6 Prozent der Wohnungen leer standen (Vorjahr 2,9%). Insgesamt standen jedoch nur etwa 1,2% ihres eigenen Wohnungsbestandes für eine Wiedervermietung zur Verfügung. Dies kann als Bestätigung einer überwiegend schwierigen Marktsituation aus Sicht von Wohnungssuchenden betrachtet werden (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2023 der Stadt Bochum, S. 25+26).

Mittels einer Marktanalyse wurde für das Gesamtmietangebot in Bochum ein Medianwert von 7,86 Euro/qm Nettokaltmiete als Angebotsmiete ermittelt, der sich im Vergleich zum Vorjahr (7,50 Euro/qm) deutlich um 4,8 Prozent erhöht hat. In den letzten zehn Jahren sind die Wiedervermietungsmieten um 40,1 Prozent (2,25 Euro/qm) gestiegen. Fast die Hälfte der Angebote liegt preislich zwischen sieben und neun Euro (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2023 der Stadt Bochum, S. 36).

Im Umlandvergleich werden in Bochum nach Essen und Dortmund die dritthöchsten Mieten verlangt (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2023 der Stadt Bochum, S. 41). In Dortmund fällt die Mietpreissteigerung in der langjährigen Betrachtung seit 10 Jahren mit durchschnittlich 5,6 Prozent am deutlichsten aus. Im Jahresvergleich 2022/2023 haben Dortmund, Essen und Bochum jedoch einen gleichen Anstieg von 4,8 Prozent zu verzeichnen (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2023 der Stadt Bochum, S. 41+42).

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

Die Einwohnerzahl in Bochum hat in der Zeit zwischen den Jahren 2014 und 2019 einen moderaten Anstieg erfahren. Nachdem zwischenzeitlich in 2018 ein Rückgang der Einwohner (EW) um 785 auf 370.797 zu verzeichnen war, stieg die Zahl im Jahr 2019 wieder um 1.396 auf 372.193 EW (Quelle: Einwohnerstatistikdatei Stadt Bochum, Wohnberechtigte Bevölkerung). In den Jahren 2020-2021 ist wieder ein Bevölkerungsrückgang um 2.047 Personen (753 im Jahr 2021) auf 370.146 EW zu verzeichnen. Der rückläufige Trend konnte seit dem Jahr 2022 durch einen Bevölkerungszuwachs gestoppt werden. Im Jahr 2022 erhöhte sich die EW-Zahl um 2.708 Personen und im Jahr 2023 stieg sie um weitere 819 Menschen. Die Bevölkerung umfasst zum Ende des Jahres 2023 mit 373.673 EW den höchsten Stand seit 2008 (Quelle: www.bochum.de, Grafik: Entwicklung der Bevölkerung in Bochum 1975 bis 2023).

Der Grund für das Wachstum im Jahr 2023 liegt wiederholt darin, dass der positive Wanderungssaldo in dem Jahr in Bochum höher liegt als der seit Jahren bestehende Sterbeüberschuss (Quelle: www.bochum.de, Tabellen „Geburten und Sterbefälle 2023“, „Zu- und Fortzüge über die Stadtgrenze Bochums 2023“). Der positive Wanderungssaldo resultierte in 2022 insbesondere aus dem verstärkten Zustrom von Schutzsuchenden (Quelle: www.bochum.de, Grafik „Entwicklung der Bevölkerung in Bochum ab 1975“, Stadt Bochum - Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling). Auch für 2023 ist festzustellen, dass der Bevölkerungszuwachs maßgeblich in der Zuwanderung von Ukrainer/innen, verursacht durch den Ukrainekrieg, begründet ist (Quelle: Stadt Bochum, Statistik und Wirkungscontrolling, Tabelle „Ausländer/innen und Staatenlose 2013-2023“).

Im März 2022 veröffentlichte der Landesbetrieb Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) eine Bevölkerungsvorausberechnung bis 2050 für alle Städte und Gemeinden im Land. Basis ist der Stichtag 01.01.2021. Da der Ukrainekrieg und die daraus resultierenden Flüchtlingsbewegungen noch keine Berücksichtigung gefunden haben, dürften die Annahmen und die Prognoseberichte zu gering ausfallen. Gleichwohl liefert der Bericht Hinweise in welchem Korridor sich die Bevölkerungszahlen mittel- bis langfristig entwickeln (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 67). In Bochum wird bis 2030 ein spürbarer Bevölkerungsrückgang von 0,8% bis 2030 prognostiziert. Für das gesamte Ruhrgebiet liegt der Wert mit -1,1% sogar noch etwas höher. Langfristig, also bis 2050, sinkt die Bochumer Bevölkerung um 1,5% und damit weniger stark als im Landesdurchschnitt (-1,7%) und deutlich geringer als im Ruhrgebiet (-3,6%) (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2022 der Stadt Bochum, S. 68).

Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2023 zeigt die nachfolgende Tabelle:

Entwicklung des Wohnungsbestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Fahrradstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2022	432	2.922	765	29	18
Zugang 2023	1	18	40	41	1
Abgang 2023	0	- 2	- 2	-	- 5
Bestand am 31.12.2023	433	2.938	803	70	14

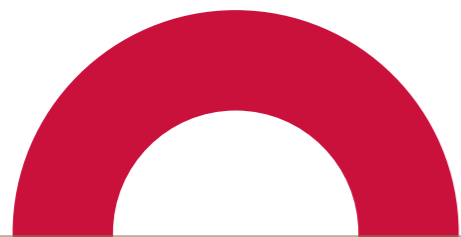
Die Zugänge eines Hauses mit 18 Wohneinheiten, 20 Stellplätzen und einem Gewerbe resultieren aus der Fertigstellung des Neubaus Wasserstraße 116. Durch Neuschaffung sind 14 Stellplätze in der Kampmannstr./Mulderpaßstraße und 6 Stellplätze in der Straße Auf der Prinz zugegangen. Zwei Garagen in der Königsallee 34 wurden in eine andere Nutzung umgewidmet und sind somit abgegangen. Zwei Objekte, die bisher als Wohnung geführt wurden, erhielten eine neue Nutzungsart und sind somit ebenfalls abgegangen. Vier ehemals als Gewerbe geführte Objekte wurden zu Gemeinschaftsräumen umfunktioniert und eine gewerbliche Fläche wurde im Zuge der Modernisierung Königsallee 34 zur allgemeinen Verkehrsfläche umgenutzt, so dass 5 Gewerbeobjekte abgängig sind.

Der gesamte Objektbestand befindet sich in der Stadt Bochum. Der Wohnungsbestand untergliedert sich in 2.304 frei finanzierte Wohnungen und 634 Wohnungen, die der öffentlichen Förderung unterliegen.

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

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70,5 qm und liegt - im Vergleich zum Bochumer Durchschnitt mit von 78,2 qm (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbericht 2022, S. 47) minus 7,7 qm unterhalb des Durchschnittes. Die jeweiligen Segmente der Wohnungsgrößen sind bezogen auf den Gesamtbestand insgesamt gleichmäßig verteilt. Unterdurchschnittlich repräsentiert sind Wohnungen unter 48 qm und ab 91 qm.

Rund 80% des Wohnungsbestandes verfügt über zwei und drei Räume. Nur ca. 4% sind kleine 1-Raum-Appartments und nur rund 15% der Wohnungen besitzen vier oder mehr Zimmer.



Neubautätigkeit

Das Ziel, kontinuierliche neuen Wohnraum zu schaffen, wurde auch im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder konsequent weiterverfolgt.

Das im Jahre 2021 begonnene Neubauprojekt Wasserstraße 116 wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr planmäßig fertiggestellt. Vom Gesamtbudget in Höhe von 7.950 TEUR wurden in den Vorjahren 3.118 TEUR ausgegeben, in 2023 wurden 4.584 TEUR investiert. Errichtet wurden 18 barrierearme Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 38 qm und 77 qm, die über einen Aufzug erschlossen sind. Ebenfalls fertig gestellt wurden die im Gebäude befindliche Tiefgarage mit 20 Plätzen und eine Demenz-WG im Erdgeschoss mit 569 qm, die Platz für 12 Personen bietet. Das Objekt entspricht dem KfW-Standard EH55 und umfasst insgesamt eine vermietete Fläche von 1.605 qm. Die Finanzierung erfolgte über ein Förderdarlehen und wird ergänzt durch ein Kapitalmarktdarlehen und Eigenkapital.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Planungskosten für zukünftige Neubauprojekte in Höhe von rd. 201 TEUR entstanden. In die Errichtung von Fahrradgaragen und -abstellrichtungen wurden rd. 153 TEUR investiert. Für die Installation von Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge sind Kosten in Höhe von 73 TEUR entstanden.

Für die Neugestaltung der drei Spielplätze in den Quartieren Auf der Prinz, Bussmannsfeld und Melschedeweg/Markstraße umfassten die Investitionskosten eine Höhe von 213 TEUR.

Im Jahr 2023 wurde in die Errichtung von 14 KFZ-Stellplätzen in der Kampmannstraße und 6 Plätzen im Bereich Auf der Prinz 100 TEUR investiert. In neue Mülleinhausungen im Quartier Erbhof wurden rd. 26 TEUR investiert.

Modernisierung / Instandhaltung

Auch im Jahr 2023 wurden mehrere energetische Gebäudesanierungen begonnen und abgeschlossen. Die Genossenschaft deckt durch diese Maßnahmen den z.T bestehenden Instandhaltungsbedarf der Gebäude und erzielt zugleich energetische Einsparungen. Wohnungssuchende und Mitglieder werden wegen der enormen Energiepreissteigerungen immer sensibler, wenn es um die Heizkosten geht. Außerdem steigen die Ansprüche von Kunden und Mitgliedern an die Wohnqualitäten sowohl im Bereich des Komforts als auch im Hinblick auf die Optik. Die Genossenschaft wird diesen Ansprüchen durch Modernisierungen gerecht und sichert damit nachhaltig die Marktgängigkeit ihrer Immobilien. Es gilt nicht nur Energieeinsparung im Hinblick auf die Heizkosten zu erreichen, sondern auch die Verringerung des CO₂-Ausstoßes eines jeden Gebäudes. Die Genossenschaft ist mit der Erarbeitung

eines sogenannten Klimapfades weit vorangeschritten, in dem festgelegt wird, zu welchem Zeitpunkt welches Gebäude energetisch wie angepasst werden kann und soll. Dies ermöglicht schrittweise und konstant den Weg zu einem CO₂-neutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2045. Nicht zuletzt wird die Genossenschaft durch die Modernisierungen ihrem eigenen Nachhaltigkeitsanspruch gerecht.

Im Jahr 2023 wurde die umfassende Modernisierung des Gebäudes Am Dornbusch 11 in Bochum-Altenbochum mit insgesamt 24 WE begonnen (1.589 qm Wohnfläche). Das Gebäude erhält eine neue, energetisch aufgewertete Gebäudehülle, neue Anstellbalkone und wird durch Wärmepumpen beheizt. Für das Objekt, welches nach der Modernisierung den KfW-Standard EH55 erreicht, wurden 2.064 TEUR im Geschäftsjahr 2023 investiert. Die Fertigstellung erfolgt im Folgejahr.

Die bereits in 2022 begonnene energetische Sanierung des Häuserblockes Bussmannsfeld 4,6,8, mit 24 Wohneinheiten und 1.855 qm Wohnfläche, wurde im Geschäftsjahr weiter vorangetrieben. Die Maßnahme ist mit 1.700 TEUR budgetiert. Im Vorjahr wurden 571 TEUR ausgegeben und in 2023 weitere 984 TEUR investiert. Die Fertigstellung wird im Jahr 2024 erfolgen.

Begonnen wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr außerdem mit der umfassenden, energetischen Sanierung der Seniorenwohnanlage Vierhausstraße 17-29. Die Objekte umfassen 85 Wohneinheiten mit insgesamt 4.423 qm Wohnfläche. Im Jahr 2023 wurden hier 2.144 TEUR investiert. Das Vorhaben erstreckt sich auf zwei Jahre und die Gebäude erfüllen nach erfolgreicher Modernisierung den energetischen KfW-Standard EH55.

Alle Modernisierungen werden durch die Inanspruchnahme von KfW-Darlehen bzw. NRW.Bank-Darlehen iVm Eigenkapital finanziert.

Für Restarbeiten an den in 2022 abgeschlossenen Maßnahmen Königsallee 160-164, Königsalle 34/Hugo-Schultz-Str. 36 und Heckertstr. 82+84 wurden in 2023 insgesamt 185 TEUR verausgabt.

Um die bereits schon an den Außenwänden gedämmten Objekte Axstr. 17-31 energetisch weiter zu verbessern, wurden diese mit Kellerdeckendämmungen für insgesamt 53 TEUR ausgestattet.

Für Planungsleistungen zukünftig anstehender Modernisierungsmaßnahmen sind Kosten in Höhe von 87 TEUR entstanden.

Für den Umbau von Räumlichkeiten zur Schaffung sogenannter „Zeiträume“ für nachbarschaftliche Treffen wurden im Geschäftsjahr 2023 rd. 52 TEUR aufgewendet.

Schwerpunkt der Instandhaltungstätigkeiten war im Zeitraum 2020-2023 die umfassende Sanierungsmaßnahme der denkmalgeschützten Gründerzeitsiedlung „Erbhof“ im Stadtparkviertel (195 WE, 17.529 qm Wohnfläche, 33 Häuser). Im Jahr 2023 wurde, daran anknüpfend, nun mit der ebenfalls umfassenden Neugestaltung der Außenanlagen dieses Quartiers begonnen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden dafür 1.054 TEUR verausgabt.

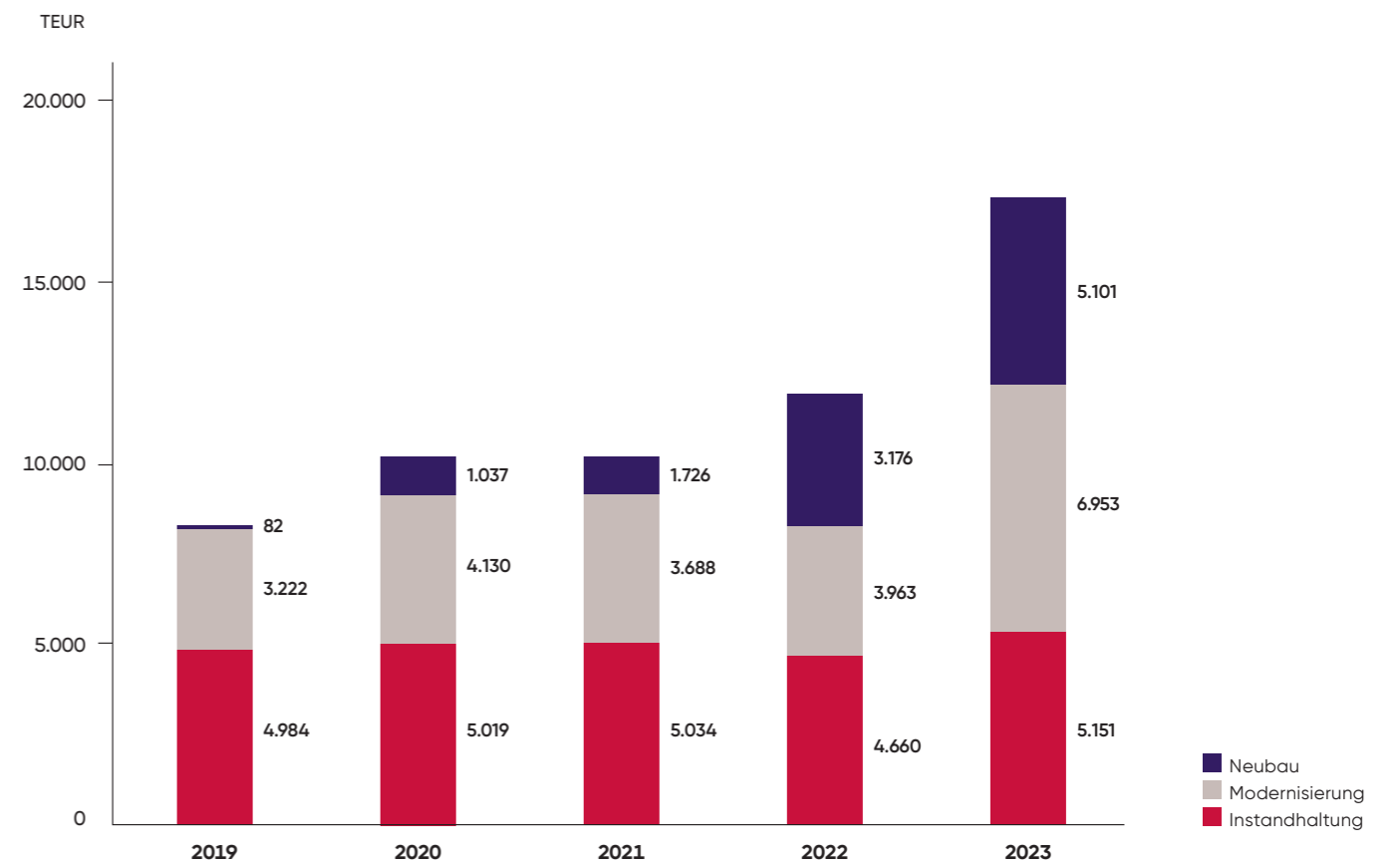
Weitere, geplante Instandhaltungsmaßnahmen umfassten an einigen Objekten Balkonsanierungen, Erneuerung von Rückstauklappen, Garagenabdichtungen, Erneuerung einer Garagenzufahrt, Erneuerung von Haustürbeleuchtungen und der Austausch von Zentralheizungen. Dafür sind in 2023 insgesamt rd. 364 TEUR Kosten entstanden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung war im Jahr 2023 die Sanierung von 130 Wohnungen (Vorjahr 109) im Zuge von Mieterwechseln mit einem Investitionsvolumen von rd. 2.478 TEUR (Vorjahr 1.580 TEUR).

Für die Instandhaltung und Modernisierung im Geschäftsjahr 2023 sind Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 5.151 TEUR (Vorjahr 4.660 TEUR) angefallen. Im Rahmen größerer Baumaßnahmen und umfassender Einzelwohnungsmodernisierungen wurden Kosten i.H.v. 6.953 TEUR (Vorjahr 3.963 TEUR) aktiviert.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr im Durchschnitt 54,48 EUR je qm Wohn- und Nutzfläche. Enthalten sind hierin sowohl die laufenden Ausgaben für Mieterwechsel, Kleinreparaturen als auch größere Baumaßnahmen.

Investitionen in den Wohnungsbestand (mit Neubauten)



Vermietung

Mit 244 Kündigungen (Vorjahr 185) lag die Fluktuationsquote bei rund 8,3% (Vorjahr 6,33%) des Wohnungsbestandes und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 32% erhöht.

Zum 31.12.2023 standen 24 Wohnungen leer. Dies entspricht mit 0,82% einem nochmals geringeren Leerstand als im Vorjahr, so dass das sehr niedrige Niveau abermals gehalten werden konnte. Siedlungen oder Häuser mit auffällig hohem Leerstand gibt es nicht.

Die je qm Wohnfläche zu bezahlende Nettokaltmiete lag durchschnittlich bei 4,91 Euro/qm (Vorjahr 4,86 EUR/qm), die Bruttokaltmiete bei 7,26 EUR/qm (Vorjahr 6,81 EUR/qm). Die Erhöhung der Nettokaltmiete resultiert aus angepassten Wiedervermietungs-mieten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen, aus der Mietanpassung nach erfolgten Großmodernisierungen und aus Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Mietkonzept sowie an die Kostenmiete im öffentlichen geförderten Bereich.

Mitgliederentwicklung

Die Bewegung der Mitgliederzahlen und der Genossenschaftsanteile ist der untenstehenden Tabelle zu entnehmen. Am 31.12.2023 waren 4.446 Mitglieder mit 10.197 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Im Ergebnis bedeutet dies einen Zuwachs von 51 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2023 um 38 TEUR auf 4.069 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme betrug 4.079 TEUR. Durch Beschluss der Vertreterversammlung vom 23.06.2023, erfolgte die Ausschüttung einer 4%igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2022.

	Mitglieder	Anteile
Stand am 31.12.2022	4.395	10.115
Zugänge im Jahre 2023		
Neue Mitglieder	209	418
Weitere Geschäftsanteile	0	0
	4.604	10.533
Abgänge im Jahre 2023 durch		
Tod	80	162
Kündigung	73	146
Teilkündigung	0	18
Übertragung	1	2
Ausschluss	4	8
Stand am 31.12.2023	4.446	10.197



Ertragslage

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

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) = Gesamtleistung	19.057	18.134	923
Andere betriebliche Erträge	498	433	65
Betriebsleistung	19.555	18.567	988
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	12.202	11.189	1.013
Personalaufwand	2.296	2.173	123
Abschreibungen	2.598	2.357	241
Andere betriebliche Aufwendungen	1.429	1.252	177
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	411	315	96
Sonstige Steuern	1	1	0
Aufwendungen für die Betriebsleistung	18.937	17.287	1.650
Betriebsergebnis	618	1.280	- 662
Beteiligungs- und Finanzergebnis	- 43	- 55	12
Neutrales Ergebnis	353	115	238
Jahresüberschuss	928	1.340	- 412

Zum Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

Deckungsbeiträge aus den Bereichen:			
Hausbewirtschaftung	4.381	4.816	- 435
Sonstiger betrieblicher Bereich	- 92	- 42	- 50
Summe der Deckungsbeiträge	4.289	4.774	- 485
Personal- und Sachaufwand	- 3.671	- 3.494	- 177
	618	1.280	- 662

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 435 TEUR auf 4.381 TEUR gemindert. Ergebnisbelastend sind im Wesentlichen die um 99 TEUR gestiegenen Betriebs- und Heizkosten, um 491 TEUR erhöhte Instandhaltungskosten, erhöhte Abschreibungen um 236 TEUR und eine Mehrbelastung im Zinsaufwand von 94 TEUR. Ergebnisverbessernd wirken sich die Steigerung der Sollmieten, unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen von 739 TEUR aus.

Im Geschäftsjahr 2023 belaufen sich die Instandhaltungskosten (ohne anteilige Personal- und Sachaufwendungen) auf 23,16 EUR (Vorjahr: 21,12 €) je qm Wohn- und Nutzfläche.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird auch in den nächsten Jahren maßgeblich durch die zur Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungsbestände erforderlichen Ausgaben für Instandhaltung und Modernisierung beeinflusst.

Die Erhöhung der Personal- und Sachaufwendungen um 177 TEUR resultiert im Wesentlichen aus einmaligen Sonderaufwendungen aus der Finanzierung einer Modernisierungsmaßnahme sowie aus sonstigen allgemeinen Kostensteigerungen und Tarifanpassungen im Personalbereich.

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis resultiert aus:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erträge		
Beteiligungserträge	8	8
Zinserträge	11	0
	19	8
Aufwendungen		
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	61	62
Verwarentgelte	1	1
	62	63
	- 43	- 55

Das neutrale Ergebnis resultiert aus:

	2023 TEUR	2022 TEUR
Erträge		
aus Anlageverkäufen	0	2
Auflösung von Rückstellungen	359	210
	359	213
Aufwendungen		
Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	0	77
Abschreibungen auf sonstige VG	6	0
Ertragskorrektur Vorjahre	0	20
	6	97
	353	115

Vermögenslage

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

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	65	0,1	17	0,0	48
Sachanlagen	85.104	91,4	76.542	90,2	8.562
Finanzanlagen	26	0,0	26	0,0	0
	85.195	91,5	76.585	90,2	8.610
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristig					
Bausparguthaben	455	0,5	203	0,2	252
Rechnungsabgrenzungsposten	46	0,0	72	0,1	- 26
	501	0,5	275	0,3	226
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	5.880	6,3	5.628	6,6	252
Flüssige Mittel	1.459	1,6	2.268	2,7	- 809
Übrige Aktiva	80	0,1	139	0,2	- 59
	7.419	8,0	8.035	9,5	- 616
Gesamtvermögen	93.115	100,0	84.895	100,0	8.220

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 8.220 TEUR. Das Sachanlagevermögen vermehrte sich gegenüber dem Vorjahr um 8.562 TEUR. Die Erhöhung war im Saldo auf Investitionen in den Bestand (12.406 TEUR), gemindert um die Abschreibung des laufenden Geschäftsjahres (2.584 TEUR) und Tilgungszuschüsse 1.260 TEUR, zurückzuführen.

Die langfristigen Bausparguthaben sind für die zukünftige Rückzahlung von tilgungsfreien Finanzierungsmitteln des Anlagevermögens vorgesehen und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 252 TEUR. Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.820 TEUR ausgewiesen. Ihnen

standen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen von 6.631 TEUR gegenüber.

Die kurzfristige Aktiva hat sich um 616 TEUR gemindert, was im Wesentlichen auf die Reduzierung der flüssigen Mittel, sowie auf die Erhöhung der unfertigen Leistungen zurückzuführen war.

Das langfristige Fremdkapital besteht aus Pensionsrückstellungen, Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sonstigen Verbindlichkeiten (u.a. Wohnungsbauprämie) sowie Rechnungsabgrenzungsposten. Dessen Zunahme um 5.824 TEUR

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
Langfristig					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.069	4,4	4.031	4,7	38
Ergebnisrücklagen	41.497	44,6	40.523	47,7	974
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	303	0,3	510	0,6	- 207
	45.869	49,3	45.064	53,0	805
Kurzfristig					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	125	0,1	112	0,2	13
Bilanzgewinn (Dividende)	161	0,2	161	0,2	0
	286	0,3	273	0,4	13
Eigenkapital lt. Bilanz	46.155	49,6	45.337	53,4	818
Fremdkapital					
Langfristig					
Pensionsrückstellungen	3.290	3,5	3.493	4,1	- 203
Verbindlichkeiten	33.361	35,8	27.312	32,1	6.049
Rechnungsabgrenzungsposten	142	0,2	164	0,2	- 22
	36.793	39,5	30.969	36,4	5.824
Kurzfristig					
Übrige Rückstellungen	956	1,0	642	0,8	314
Erhaltene Anzahlungen	6.631	7,1	6.102	7,2	529
Übrige Verbindlichkeiten	2.580	2,8	1.845	2,2	735
	10.167	10,9	8.589	10,2	1.578
Gesamtkapital	93.115	100,0	84.895	100,0	8.220

resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo der Neuaufnahme (8.300 TEUR) und Tilgung (1.011 TEUR) von Krediten sowie der Anrechnung von Tilgungszuschüssen (1.260 TEUR) und den Auswirkungen der Berechnung des Pensionsgutachtens i.H. von -203 TEUR.

Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten (142 TEUR) handelt es sich um über die Laufzeit der Bindungsfrist abgegrenzte Tilgungsnachlässe (134 TEUR), sowie laufzeitabhängige Förderzuschüsse (8 TEUR).

Die Erhöhung der im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesenen Positionen (Erhaltene Anzahlungen und übrige Rückstellungen / Verbindlichkeiten) betrug 1.578 TEUR und beruht im Wesentlichen auf, u.a. durch gestiegene Energiepreise, angepasste Vorauszahlungen der Mieter (Erhaltene Anzahlungen = 529 TEUR), der Zunahme der Sonstigen Rückstellungen (314 TEUR) und den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 665 TEUR.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft waren geordnet.

Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2023 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2023 TEUR	31.12.2022 TEUR	Veränderung TEUR
Langfristiger Bereich			
Vermögenswerte	85.696	76.860	8.836
Finanzierungsmittel	82.662	76.033	6.629
Unterdeckung	- 3.034	- 827	- 2.207
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	1.459	2.268	-809
Übrige Vermögenswerte	5.960	5.767	193
	7.419	8.035	- 616
Verpflichtungen	10.453	8.862	1.591
Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)	- 3.034	- 827	- 2.207

Am 31.12.2023 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf 3.034 TEUR durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristig zur Verfügung stehende Verbindlichkeiten gedeckt. Dabei ist zu beachten, dass im Jahresabschluss bereits Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten für Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt sind, deren fristenkongruente Finanzierung durch die Aufnahme bereits zugesagter Darlehen und Förderzuschüssen erst im folgenden Geschäftsjahr erfolgt.

Nach Valutierung der Darlehensbeträge ergäbe sich eine positive Stichtagsliquidität.

Die Genossenschaft konnte stets ihren Zahlungsverpflichtungen nachkommen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023:

	2023 TEUR	2022 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	928	1.340	-412
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	2.598	2.434	164
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	- 203	87	- 290
Verrechnung Zuschüsse	- 16	- 16	0
Cashflow	3.307	3.845	- 538
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	314	- 165	479
Zunahme der unfertigen Leistungen und anderer Aktiva	- 167	- 175	8
Zunahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	1.268	- 108	1.376
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.722	3.397	1.325
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	- 12.458	- 7.316	- 5.142
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 12.458	- 7.316	- 5.142
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	8.300	5.497	2.803
Planmäßige Tilgungen	- 1.011	- 865	- 146
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	0	0	0
Auszahlungen für Dividenden	- 161	- 160	- 1
Erhöhung Bausparguthaben	- 252	- 84	- 168
Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	51	17	34
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	6.927	4.405	2.522
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	- 809	486	- 1.295
Finanzmittelbestand am 1. Januar	2.268	1.782	486
Finanzmittelbestand am 31. Dezember	1.459	2.268	- 809

Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	Einheit	2023	2022	2021
Bilanzsumme	TEUR	93.115	84.895	79.700
Sachanlagevermögen	TEUR	85.104	76.541	72.094
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	12.406	7.352	5.783
Eigenkapital (langfristig)	TEUR	45.869	45.064	43.870
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	49,3	53,1	55,0
Cashflow	TEUR	3.307	3.845	3.137
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEUR	33.329	27.279	23.079
Fremdkapitalquote	%	35,8	32,1	29,0
Jahresergebnis	TEUR	928	1.340	825
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,4	2,0	1,4
Eigenkapitalrentabilität	%	2,0	3,0	1,9
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/m ² /mtl.	4,87	4,67	4,52
Fremdkapitalzinsen	TEUR	672	558	572
Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen	EUR/m ² /mtl.	0,25	0,21	0,22
Leerstandsquote	%	0,8	0,9	0,9
Fluktuationsquote	%	8,3	6,3	5,7

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Wegen des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) wurde vom Vorstand ein Risikomanagementsystem eingeführt. Unter anderem werden wesentliche Kennzahlen und Werte (Risikoindikatoren), wie z.B. Leerstandsquote, Fluktuationsquote, Liquiditätsentwicklung, Zinsauslaufisiken, Forderungsquote usw. einer laufenden Überwachung unterzogen und bezüglich festgelegter Schwellenwertgrenzen laufend überprüft.

Risikoanalyse

Die Covid-19-Pandemie hat mittlerweile keine direkten Auswirkungen mehr für den Geschäftsverlauf – insbesondere durch Impfungen und durch die gesammelten Erfahrungswerte mit diesem Virus. Gleichwohl ist die Entstehung anderer Arten von Pandemien nun wahrscheinlicher bzw. sollte in Betracht gezogen werden. Je nach zukünftigen Entwicklungen könnten dann erneute „Lock-Downs“ wiederum zu gesamtwirtschaftlichen Einschnitten und entsprechenden Folgen führen. Obwohl die Covid-19-Pandemie im Ergebnis keine wesentlichen, negativen wirtschaftlichen Effekte für die Genossenschaft hatte, ist mit Risiken zu rechnen, die aber nach jetzigem Stand keine existenziellen Auswirkungen haben werden. Die Gesamthematik wird von der Geschäftsleitung laufend beobachtet. Etwaige notwendige, organisatorische Maßnahmen werden bei Bedarf in angemessenen Rahmen von ihr veranlasst. Die technische Ausstattung der Genossenschaft, die auch das Arbeiten von zu Hause aus ermöglicht, ist weiter ausgebaut worden. Diese in Verbindung mit den neuen Räumlichkeiten der Hauptverwaltung lässt das Arbeiten im Ernstfall auch ohne persönlichen Kontakt untereinander für nahezu alle Mitarbeiter zu.

Immer noch deutliche Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf hat der Einmarsch der russischen Truppen in die Ukraine zu Beginn des Jahres 2022. War in 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Verglichen mit dem Vorkriegsniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um insgesamt 39,4%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben. Daraus resultierend sind Auswirkungen im Bereich der technischen Ausführungen spürbar. Wiederholt, aber mittlerweile seltener, kam und kommt es immer noch bei handwerkli-

chen Arbeiten zu Verzögerungen bei Materiallieferungen und zu verspäteten Ausführungszeiten. Schwierig ist mitunter auch die Planung von technischen Maßnahmen wegen z. T. signifikant gestiegener oder schwankender Preise in verschiedenen Gewerken bzw. den insgesamt deutlich gestiegenen Baukosten. Mit dieser Herausforderung ist auch in Zukunft weiterhin zu rechnen.

Der Krieg zwischen Israel und der Hamas könnte sich auch auf weitere Länder in der Region ausweiten. Die relevanten Akteure im Nahen Osten haben zwar durchblicken lassen, dass sie keine Eskalation anstreben. Doch unvorhergesehene Ereignisse könnten die Energiepreise steigen lassen.

Durch die höheren Energiepreise iVm den grundsätzlich notwendigen Anpassungen der Nutzungsgebühren sind die Gesamtbelastungen für die Wohnungsnutzer gestiegen. Erfreulicherweise hat dies bislang zu keinen Zahlungsrückständen geführt. Insgesamt betrachtet sind die zukünftigen Mietanpassungsspielräume unter Berücksichtigung der von den Nutzern leistbaren Gesamtbelastungen für das Wohnen dadurch nachhaltig verringert worden.

Die Fluktuation hat sich deutlich im Geschäftsjahr von 6,3% auf 8,3% und somit das zweite Jahr in Folge erhöht. Die mit 5,7% vergleichsweise niedrige Fluktuation in 2021 kann im Wesentlichen durch eine niedrigere Umzugsbereitschaft und Umzugshemmnisse durch die Corona-Situation begründet werden und ist als besonders zu kennzeichnen. Im Jahr 2022 hat sich die Fluktuation wieder auf einen Durchschnittswert (6,3%) angepasst. Die überdurchschnittliche Fluktuation in 2023 deutet auf ein gewisses Maß an Nachholbedarf bei Umzügen nach der Corona-Zeit hin. Außerdem spiegelt sich das überdurchschnittliche Alter der Wohnungsnutzer des GWV in Form von zunehmenden Sterbefällen oder notwendigen Umzügen in stationäre Pflegeheime in den Kündigungszahlen wieder. Die steigende Fluktuation hat zur Folge, dass die Kosten für die sogenannte „Mietreifmachung“ der Wohnungen bei Nutzerwechseln deutlich gestiegen sind. In Zukunft sind hierfür größere Liquiditätsreserven einzuplanen.

Positiv aus Sicht der Genossenschaft ist die Situation auf dem Bochumer Wohnungsmarkt zu bewerten. Seit Jahren gilt dieser als angespannt. Diese Entwicklung hat sich in 2023 weiter verschärft (Quelle: Bochumer Wohnungsmarkbarometer 2023, S. 11), so dass grundsätzlich von einem Anbietermarkt gesprochen werden kann. Weiter steigende

Mietpreise deuten auf einen grundsätzlichen Nachfrageüberhang hin, was sich auf die Vermietungssituation entlastend auswirkt.

Die Immobilien der Genossenschaft liegen in überwiegend guten Wohnlagen. Diese Feststellung wird durch die Analyse der Angebotsmieten aller Bochumer Stadtteile belegt. Die überwiegenden Stadtteile, in denen der GWV vertreten ist, sind durch überdurchschnittliche Angebotsmieten gekennzeichnet (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2023, S. 39 und 80). Diese positiven Lagefaktoren sind eine wichtige Grundlage für eine langfristig erfolgreiche Vermietung. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung der Wohngebiete und –quartiere, sowie der weiterhin fairen Mietpreisgestaltung – überwiegend deutlich unter Marktniveau – ist davon auszugehen, dass die bestehende, niedrige Leerstandsquote auch im nächsten Geschäftsjahr auf ähnlichem Niveau gehalten werden kann.

Hinsichtlich des demografischen Wandels besteht wegen des vergleichsweise hohen Altersdurchschnitts der GWV-Mitglieder (57,5 Jahre) das Risiko eines insgesamt höheren Fluktuationsniveaus. Viele jüngere Haushalte werden Wohnungen der Genossenschaft neu beziehen, deren Mietdauer aber in der Regel deutlich kürzer sein wird.

Immer mehr Einfluss auf den Geschäftsverlauf und die –politik der Genossenschaft gewinnen die Themen Energie und Klimaschutz:

Die Gesetzesentscheidung, dass die CO₂-Abgabe, abhängig vom jeweiligen energetischen Standard der Immobilie, jeweils anteilig von Mieter und Vermieter zu leisten ist, kostet die Genossenschaft Geld – dies einerseits durch die Abführung der Abgabe und andererseits durch die Verwaltungsleistungen, die durch die Abrechnungen zu erbringen sind. Im Wirtschaftsplan ist eine entsprechende Berücksichtigung dieser Position erfolgt.

In Bezug auf den CO₂-Ausstoß ist es gesetzlich vorgegeben, die Immobilien bis zum Jahr 2045 klimaneutral auszurichten. Die Umsetzung dieses Zieles gewinnt zunehmend an Bedeutung und Tempo. Die Genossenschaft hat damit begonnen einen sogenannten Klimapfad aufzustellen. Dazu wurde der Gesamtbestand der GWV-Häuser in Bezug auf den aktuellen CO₂-Ausstoß analysiert. Teilweise ist bereits eine zeitliche sowie monetäre Bewertung der notwendigen und möglichen Maßnahmen bis zum Jahr 2045 vorgenommen worden. Die

Höhe der notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand wird nach aktuellem Stand einen erheblichen Umfang erreichen und maßgeblichen Einfluss auf die zukünftigen Wirtschaftspläne haben. Die Genossenschaft hat auf diese Anforderungen bereits durch ein hohes, jährliches Investitionsvolumen reagiert. Außerdem beteiligt sich die Genossenschaft aktiv an dem Projekt der Bochumer Wärmewende. Im Zuge dessen erarbeiten die Stadt Bochum, die Stadtwerke Bochum und die Bochumer Wohnungsunternehmen eine Strategie zur Erreichung der CO₂-Neutralität der Bochumer Immobilien. Eine wesentliche Rolle bei der Zielerreichung spielt dabei der verstärkte Ausbau der Fernwärmenetze.

Eine zusätzliche Belastung für den GWV stellt auch die gesetzliche Auflage dar, in Bochum ab dem Jahr 2026 grundsätzlich neu einzubauende Heizungen im Wesentlichen mit erneuerbaren Energien betreiben zu müssen. Bei einem Anteil von ca. 75% fossil betriebener Heizungen im Gesamtbestand des GWV ergeben sich daraus entsprechende Herausforderungen, vor allem in finanzieller Hinsicht.

Auch Wohnungsinteressenten und Mitglieder werden zunehmend sensibler, wenn es um den Energieverbrauch geht. Energetische Sanierungen sind insofern auch erforderlich, um die nachhaltige Vermietbarkeit für die Zukunft zu sichern.

Die Kalkulation und Planung anstehender Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen bleibt insgesamt schwieriger, da sich Bau- und Handwerkerkosten ebenso wie damit in Verbindung stehende Rohstoffpreise insgesamt auf einem hohen Niveau befinden und z.T. sehr volatil sind. Außerdem führen gestiegene Qualitätsansprüche von Wohnungsinteressenten zu steigenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Darüber hinaus könnten Planungen für technische Maßnahmen zukünftig schwerer umsetzbar werden, weil es wegen teilweise vorliegender Materialengpässe in Verbindung mit einem vorherrschenden Fachkräftemangels zum Teil an Firmen fehlt, die freie Kapazitäten haben bzw. zu akzeptablen Preisen für die Genossenschaft arbeiten möchten. Grundsätzlich ist bereits heute spürbar, dass die Vorbereitungen für umfangreichere Maßnahmen längere Vorlaufzeiten beanspruchen.

Im Neubaubereich kommt erschwerend hinzu, dass verfügbare Grundstücke nur in geringem Maße verfügbar sind, die

Grundstückspreise deutlich gestiegen sind und Fördermittelprogramme im frei finanzierten Bereich praktisch keine Wirtschaftlichkeit mehr zulassen.

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

Zur Sicherung der Ertragslage soll die Leerstandsquote auf einem niedrigen Niveau gehalten werden. Dieses Ziel wird zum einen durch nachfragekonforme, individuell je Wohneinheit festgelegte Investitionen bei Mieterwechseln und zum anderen mit der Durchführung von Großmodernisierungen, möglichst mit einer Reduzierung von Barrieren, erreicht. Dadurch werden auch vorhandene Mietpotenziale gehoben. Durch eine aktive und nachhaltige Mitgliederbetreuung sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Das Forderungsmanagement sichert die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Einnahmeausfällen entgegenwirken, dies bei Bedarf auch mittels individueller Vereinbarungen mit Mitgliedern, die Zahlungsschwierigkeiten haben. Das Risiko von Mietausfällen ist in seiner Gesamtheit gering, da nur wenige Einzelfälle auftreten.

Es ist weder die Entstehung sozialer Brennpunkte noch eine negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes festzustellen. Außerdem gibt es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen, die von städtebaulichen Missständen bedroht sind. Insofern ist auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Darüber hinaus wird sowohl die soziale Struktur als auch die Nachbarschaft aktiv durch den GWV, in der Regel durch Aktivitäten des Sozialmanagements, gefördert. Dies geschieht durch zahlreiche Maßnahmen, wie z.B. der Schaffung von Räumlichkeiten für Nachbarschaftstreffs.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Die Genossenschaft hat das vergangene Marktumfeld der Niedrigzinsen genutzt, um sich durch Refinanzierungen von Krediten zu günstigen Konditionen in Form langfristiger Festzinsatzkredite vor diesem Risiko abzusichern. Der Markt unterliegt mittlerweile einem deutlich höheren Zinsniveau, was sich auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen negativ auswirkt.

Finanzierungsbedarfe für umfassende Großmodernisierungen oder Neubauaktivitäten werden deshalb möglichst durch Förderkredite mit günstigen Zinssätzen und attraktiven Tilgungszuschüssen- oder –nachlässen gedeckt. Dabei wird versucht, den Bedarf an zusätzlichen Kapitalmarktdarlehen zu vermeiden. Zinsgünstige Kredite werden mit möglichst langfristigen Zinsbindungsfristen gedeckt. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Darüber hinaus werden die Zinsauslaufzeitpunkte und die Verteilung der Kreditvolumina je Kreditgeber mit dem Ziel einer Risikostreuung gesteuert und durch das Risikomanagementsystem laufend überprüft.

Bereits heute ist es bei Finanzierungen für einige Banken wichtig zu wissen, welchen energetischen Standard die zu beleihenden Objekte haben bzw. haben werden. Man kann davon ausgehen, dass dieses Kriterium zunehmende Auswirkungen auf Zinskonditionen und/oder die Beleihungswertgrenzen haben wird. Die Genossenschaft verfügt über eine hohe Eigenkapitalquote und dementsprechend über Beleihungsreserven, die auch in Zukunft ausreichend Sicherheitenpotential aufweisen. Bei Modernisierungen werden hohe energetische Standards erreicht, so dass die Modernisierungsobjekte für Banken attraktiv sind.

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

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

Chancen der künftigen Entwicklung

Die Genossenschaft passt den Wohnungsbestand laufend an die sich ändernden Marktgegebenheiten und –entwicklungen nachfragegerecht an. Das dafür eingesetzte Investitionsvolumen wird zukünftig auf gleich hohem Niveau bleiben. Sanierungen von Gebäuden werden primär im Quartierszusammenhang umgesetzt, so dass eine Wohnwertsteigerung auch durch einen ganzheitlichen Quartiersansatz erreicht wird. Der Fokus liegt dabei in der energetischen Sanierung, da steigende Energiekosten und das Ziel, die Klimaneutralität zu erreichen, zusätzlichen Anlass dazu geben. Flankierend dazu unterstützen insbesondere auch die individuell abgestimmten Investitionen in die einzelnen Wohnungen bei Mieterwechseln dabei, den Leerstand auf niedrigem Niveau zu halten. Die überwiegend guten Lagen der Genossenschaftswohnungen helfen bei der Zielerreichung.

Die demografische Entwicklung ist in der Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen – mit und ohne Serviceleistungen – zu spüren. Ältere Bestandsmieter wollen so lange wie möglich in ihren vertrauten Wohnungen verbleiben. Diese Situation wird bereits angemessen in der Geschäftspolitik berücksichtigt und in Zukunft weiter fokussiert. Zum einen wird bei jeder Modernisierungsmaßnahme sukzessive geprüft, inwieweit Barrieren abgebaut werden können, um die bestehenden Wohngebäude möglichst barrierearm zu gestalten. Zum anderen erfolgen altersgerechte Umbauten von Bestandswohnungen in unbewohntem und bewohntem Zustand, je nach Bedarfslage und Möglichkeit. Durch das neue Pilotprojekt „Tapetenwechsel“ werden ältere Menschen bei einem Umzugwunsch von einer großen in eine kleinere Wohnung unterstützt. Die dabei freiwerdenden großen Wohnungen stehen Familien zur Verfügung, die ansonsten kein Angebot finden. Das Serviceangebot ist insofern als Mehrgenerationenprojekt zu betrachten.

Neubauvorhaben sind barrierearm und verfügen über moderne Grundrisse, die je nach Standort insbesondere für Senioren, Familien und Singles mit geringem Einkommen geeignet sein sollen. Sie tragen dazu bei, dass das Immobilienportfolio der Genossenschaft durch qualitativ zeitgemäße und hochwertige Produkte ergänzt wird. Dies sichert die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte. Geplant ist, möglichst jedes Jahr Neubauinvestitionen zu tätigen.

„Wohnen statt Wohnung“: unter diesem Motto steht die Schaffung von wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangeboten und Nachbarschaftstreffs und ist weiterhin im Fokus

der Geschäftspolitik. Besonders das Angebot von sozialen Dienstleistungen und Hilfen wird laufend ausgebaut.

Mit der stetig wachsenden Palette an Serviceangeboten werden gleich mehrere Ziele verfolgt: Zum einen die Steigerung der Wohnzufriedenheit aller Altersgruppen und zum anderen, dass ältere Menschen in Ihrer eigenen Wohnung so lange wie möglich selbständig leben können. Außer der Mitgliederbindung soll sich die Genossenschaft durch die Schaffung dieser Servicekomponenten und der nachbarschaftlichen, sozialen Merkmale und Kriterien von anderen, vornehmlich renditeorientierten Wettbewerbern, am Markt abgrenzen und sich entsprechend positionieren.

Da die Bedeutung von Mobilitätsdienstleistungen eine immer größere Bedeutung bei den Mitgliedern bekommt, werden diese von der Genossenschaft verstärkt angeboten. Der Barriereabbau an Gebäuden gehört ebenso zur GWV-Mobilitätsoffensive wie das Angebot von Rollatorboxen für Senioren und von mehreren Car-Sharing-Standorten in den GWV-Quartieren, sowie das Errichten von neuen KFZ-Stellplätzen, mehrerer Fahrradgaragen und einiger E-Lastenrad-Stationen. Die Genossenschaft baut dieses Segment stetig nachfragekonform aus.

Für Familien hat die Genossenschaft ein Spielplatzkonzept ausgearbeitet, das eine Fortführung der Aus- und Umbauplanung der Spielplätze in den nächsten Jahren vorsieht.

Durch die erfolgte Neugestaltung des Corporate Designs, dem nunmehr hohen Wiedererkennungseffekt und durch eine aktive Pressearbeit ist die Grundlage geschaffen worden die Bekanntheit der Marke GWV sukzessive zu steigern und sich im Wettbewerb zu positionieren.

Das moderne IT-System ermöglicht eine Erweiterung des Angebotes an digitalen Dienstleistungen für die Mitglieder und ist das Fundament für die Nutzung zahlreicher Softwareanwendungen. Jüngst wurde die GWV-App eingeführt, die nun einen weiteren, digitalen Kommunikationsweg mit den Mitgliedern ermöglicht. Die Erreichbarkeit wird damit verbessert und jüngere Zielgruppen werden angesprochen.

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

Prognosebericht

Um die Ertragslage weiterhin positiv zu gestalten, wird auch im nächsten Geschäftsjahr der Fokus darauf gerichtet sein, das erreichte, niedrige Leerstands-niveau auf ähnlichem Stand zu halten.

Auch in 2024 steht im Mittelpunkt die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes, ganz besonders die Umsetzung baulicher Erneuerungen der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Der Fokus liegt dabei in der energetischen Verbesserung der Immobilien mit dem Schwerpunkt die Heizungstechnik zu optimieren. Grundsätzlich wird die Möglichkeit der Barrierereduzierung bei jeder Maßnahme standardisiert geprüft und, wo immer möglich, auch umgesetzt.

Die Handlungsempfehlungen aus der im Jahr 2022 durchgeführten, umfassenden Mitgliederbefragung fließen zum Teil in die Investitionsentscheidungen ein. Dies trägt dazu bei, dass die Genossenschaft die verfügbaren Budgets nachfragekonform einsetzt.

Im kommenden Jahr erfahren die Objekte Christstraße 33-39a, Hugo-Schultz-Str. 38-42 in der Bochumer Innenstadt eine umfassende energetische Sanierung. Alle Objekte unterliegen derzeit einem gewissen Instandhaltungsrückstau und sind optisch nicht mehr ansprechend. Zur CO₂-Reduzierung erfolgt der Anschluss aller Objekte an das Fernwärmenetz und zur Verbesserung des Wohnwertes erfolgt der Anbau bzw. Ersatzbau von Balkonen an fast allen Wohneinheiten.

Die Objekte Vierhausstraße 17-29 bilden ein abgeschlossenes Quartier für Senioren, das nach der Modernisierung ganzheitlich saniert sein wird. Im Jahr 2023 wurde mit dem ersten Bauabschnitt begonnen, der zweite Bauabschnitt wird im kommenden Geschäftsjahr saniert.

Die umfassende Instandhaltungsmaßnahme an den Gebäuden im Quartier Erbhof hat bereits in 2020 begonnen und wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossen. Im kommenden Jahr wird die Maßnahme durch neue Außenanlagen komplettiert.

Bei allen umfassenden Maßnahmen steht immer der Quartiersansatz im Vordergrund, d.h. dass nicht nur einzelne Häuser separat betrachtet werden, sondern, soweit möglich und vorhanden, durch die ganzheitliche Aufwertung von zusammen-

hängenden Gebäuden ein Mehrwert im Quartier geschaffen wird.

Nachdem das Neubauprojekt Wasserstr. 116 erfolgreich abgeschlossen wurden, befindet sich die Genossenschaft in Gesprächen mit Anbietern, um geeignete und passende Grundstücke für zukünftige Neubauvorhaben zu akquirieren.

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

Die Schaffung von Beratungs- und Freizeitangeboten in den zahlreichen Nachbarschaftstreffs ist zukünftig ebenso geplant, wie die Weiterentwicklung wohnbegleitender Dienstleistungen für Jung und Alt. Mit beiden Komponenten werden die Wohnqualität, die Mieterzufriedenheit und damit auch die Mieterbindung gesteigert. Besonderer Fokus liegt auf dem weiteren Ausbau der Mobilitätsdienstleistungen und der Angebote für Familien.

Um die gesetzlich vorgeschriebene Klimaneutralität der Immobilienbestände bis zum Jahre 2045 zu erreichen, wird der erstellte Klimapfad im kommenden Geschäftsjahr noch detaillierter ausgearbeitet. Dieser zeigt auf, welche potentiellen Wege, Maßnahmen und Investitionen die Genossenschaft gehen, umsetzen und tätigen muss, um das ehrgeizige Ziel zu erreichen. Darüber hinaus beteiligt sich die Genossenschaft aktiv am städtisch initiierten Projekt Wärmewende, bei dem gemeinsam mit der Stadt Bochum, den Stadtwerken und den Bochumer Wohnungsunternehmen ein Konzept erarbeitet wird, wie die Immobilien in Bochum klimaneutral werden. Eine große Rolle spielt dabei der Ausbau des Fernwärmenetzes.

Hinsichtlich der Elektromobilität wurden bereits mehrere Pilotprojekte in der Schaffung von KFZ-Ladeinfrastrukturen in GWV-Quartieren umgesetzt. Weitere solcher Projekte befinden sich in Planung.

Die Digitalisierung innerhalb der Genossenschaft wurde in den letzten Jahren maßgeblich vorangetrieben. Auch im kommenden Geschäftsjahr ist es beabsichtigt, den Ausbau der Digitalisierung weiterzuentwickeln, um Optimierungspotentiale in der Kommunikation und den Prozessen zu nutzen. Im Jahr 2023 wurde die GWV-App eingeführt und damit ein neuer Kommunikationsweg mit den Mitgliedern

geschaffen. Die App wird zukünftig laufend in ihrer Funktionalität ausgebaut, um noch mehr Nutzen und Mehrwert für die Mitglieder und die Genossenschaft zu generieren. Die neu eingeführte Controlling-Software wird in 2024 produktiv gesetzt und bietet die Möglichkeit tagesaktuelle Auswertungen zeitsparend zu erstellen. Die Digitalisierung von Papierakten wird fortgesetzt. Um den Mitarbeitenden des GWV mehr Flexibilität zu ermöglichen, ist es beabsichtigt, die EDV-Ausstattung so zu erweitern, dass ein Arbeiten im Mobile-Office einfacher möglich ist. Die Genossenschaft prüft darüber hinaus, welche Möglichkeiten, Potentiale und auch Risiken der Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) zukünftig im Arbeitsablauf haben wird und inwiefern hierzu Investitionen getätigt werden sollten.

Im Zusammenhang mit dem Digitalisierungsfortschritt steht auch die anstehende Anbindung der GWV-Immobilien an das Glasfasernetz. Der Ausbau der sogenannten Netzebene 3 und 4 mit Glasfaserkomponenten in allen GWV-Immobilien wurde zwischenzeitlich vertraglich fixiert. Mit diesem Projekt werden die GWV-Wohnungen und –Objekte bis Ende 2026 technisch nachfragekonform für die Zukunft gerüstet sein und dem steigenden Bedarf an Bandbreiten bei der Internetnutzung gerecht.

Zur Steigerung der Bekanntheit wird eine kontinuierliche und strukturierte Pressearbeit getätigt, was auch in Zukunft weiter intensiviert werden soll. Die kontinuierliche Nutzung des Corporate Designs und die laufende Präsenz in den sozialen Medien sollen dieses Ziel insbesondere bei der jüngeren Zielgruppe erreichen.

Angesichts der positiven Marktlage, der guten Ertragslage, der avisierten Dienstleistungsentwicklungen, der geplanten Bautätigkeiten sowie der Modernisierung, der Beschleunigung der Prozessabläufe und trotz nicht ausgeschöpfter Mietanhebungspotentiale steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2024 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von rd. 1.294 TEUR erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2024 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden, wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2024 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	19.671
Instandhaltungsaufwendungen	4.970
Abschreibungen	3.070
Zinsaufwendungen	531
Personalaufwand	2.489
Jahresüberschuss	1.294

Bochum, 09. April 2024
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG
Der Vorstand



Christian Knibbe (Vorstand)



Micha Heimbucher (Vorstand)



Michael Meyer (Vorstand)



Jahresabschluss

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva	2023		2022
	EUR	EUR	
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		65.037,49	17.072,24
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.176.009,34		67.826.566,85
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.377.243,79		4.175.139,94
3. Technische Anlagen	329.052,39		289.455,61
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	555.433,32		586.490,43
5. Anlagen im Bau	0,00		3.208.751,18
6. Bauvorbereitungskosten	655.626,17		454.513,95
7. Geleistete Anzahlungen	10.573,69	85.103.938,70	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen		25.828,76	25.828,76
Anlagevermögen insgesamt		85.194.804,95	76.583.818,96
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	5.819.551,44		5.561.758,15
2. Andere Vorräte	60.766,61	5.880.318,05	66.008,36
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.936,31		26.331,92
2. Sonstige Vermögensgegenstände	50.704,18	79.640,49	113.388,15
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.459.177,75		2.267.875,36
2. Bausparguthaben	455.354,71	1.914.532,46	203.476,4
C. Rechnungsabgrenzungsposten		45.863,60	72.254,08
Bilanzsumme		93.115.159,55	84.894.911,38

Passiva	2023		2022
	EUR	EUR	
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	124.800,00		112.400,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.069.138,36	4.193.938,36	4.031.500,53
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 6.562,71 (11.657,52)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	7.750.341,91		7.657.341,91
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 93.000,00 (134.000,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.767.054,14		1.767.054,14
3. Andere Ergebnisrücklagen	31.979.899,37	41.497.295,42	31.098.587,34
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 510.312,03 (255.360,96)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 371.000,00 (535.000,00)			
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	928.191,42		1.339.869,64
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	464.000,00	464.191,42	669.000,00
Eigenkapital insgesamt		46.155.425,20	45.337.753,56
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.289.760,00		3.492.796,00
2. Sonstige Rückstellungen	956.581,00	4.246.341,00	641.663,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.142.042,90		27.071.359,44
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.187.205,07		207.795,28
3. Erhaltene Anzahlungen	6.631.260,99		6.101.909,29
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	103.650,06		53.887,35
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.369.736,74		1.704.931,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten	137.506,47	42.571.402,23	118.663,31
davon aus Steuern 26.298,32 (21.673,73)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 4.429,63 (4.284,74)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		141.991,12	164.152,52
Bilanzsumme		93.115.159,55	84.894.911,38

Gewinn- und Verlustrechnung

	2023		2022
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	18.792.965,96		17.991.090,62
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	5.747,10	18.798.713,06	3.293,11
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		257.793,29	139.881,32
3. Sonstige betriebliche Erträge		857.174,92	644.830,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.201.586,27	11.189.259,86
Rohergebnis		7.712.095,00	7.589.835,97
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.799.685,48		1.631.426,76
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	496.158,82	2.295.844,30	541.240,03
davon für Altersversorgung	95.478,57 (181.010,12)		
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.597.861,47	2.433.929,84
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.435.013,17	1.272.447,20
8. Erträge aus Beteiligungen	7.878,02		7.878,02
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	10.719,09	18.597,11	298,39
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		473.270,76	378.488,92
davon aus der Aufzinsung		61.132,00 (62.280,00)	
11. Ergebnis nach Steuern		928.702,41	1.340.479,63
12. Sonstige Steuern		510,99	609,99
13. Jahresüberschuss		928.191,42	1.339.869,64
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		464.000,00	669.000,00
15. Bilanzgewinn		464.191,42	670.869,64



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 2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches und des Genossenschaftsgesetzes aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen, wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Grundsteuern für den bebauten Grundbesitz werden unter dem Posten „Aufwendungen für Hausbewirtschaftung“ in Höhe von 658,5 TEUR (Vorjahr 661,2 TEUR) in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die bestehenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden haben sich gegenüber dem Vorjahr nicht geändert.

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

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

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

Bei umfassenden Modernisierungen bemessen sich die weiteren Abschreibungen (2%) nach der bisherigen Bemessungsgrundlage zuzüglich den nachträglichen Anschaffungs-/ Herstellungskosten. Die Nutzungsdauer bei Neuzugängen beträgt seit dem Geschäftsjahr 2022 bei Müllstandorten 15 Jahre, unterirdischen Abfallsystemen 10 Jahre, bei Spielplätzen 20 Jahre.

Im Geschäftsjahr 2023 haben Zuschüsse die Anschaffungs- und Herstellungskosten um 1.259,3 TEUR (Vorjahr 483,0 TEUR) gemindert. Hierbei handelt es sich um Tilgungszuschüsse i.H. von 1.250,0 TEUR (Vorjahr 432,0 TEUR) sowie Förderzuschüsse (Baubegleitung und Heizungsmodernisierung) i. H. von 9,3 TEUR.

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

Durch die Kernmodernisierung des Verwaltungsgebäudes (Altbestand) beträgt die Abschreibung 2,5% nach der bisherigen Bemessungsgrundlage, zuzüglich den nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten. Die Nutzungsdauer für den in 2019 fertiggestellten Erweiterungsbau des Verwaltungsgebäudes beträgt 40 Jahre. Die Einrichtung von Ladeinfrastruktur innerhalb der Garagen wird, analog zu den Technischen Anlagen, linear über 10 Jahre abgeschrieben.

Die Technischen Anlagen werden linear wie folgt abgeschrieben:

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

Die Bewertung der beweglichen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens erfolgt gemäß der vorgeschriebenen Nutzungsdauer der amtlichen AfA-Tabellen und steuerlichen Vorschriften und liegt zwischen 3 und 13 Jahren. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden im Jahr der Anschaffung voll abgeschrieben.

Die Finanzanlagen (Beteiligungen) sind zu den Anschaffungskosten bewertet.

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

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

Die flüssigen Mittel und Bausparguthaben sind mit dem Nennbetrag angesetzt.

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

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

Die Pensionsrückstellungen werden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck nach dem Teilwertverfahren ermittelt. Hierbei ist gemäß § 253 Absatz 2 Satz 2 HGB ein durchschnittlicher Rechnungszinsfuß von 1,83% (Vorjahr 1,79%) bei einer Restlaufzeit von 15 Jahren angesetzt. Ferner fließen in die Berechnung langfristige Trendannahmen ein: Gehaltsdynamik: 2,50%, Rentendynamik: 2,00%. Für die Ermittlung des Unterschiedsbetrages gemäß § 253 Abs. 6 HGB ist ein Rechnungszins von 1,75% (Vorjahr 1,45%) angesetzt.

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

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

Unter dem Posten Passive Rechnungsabgrenzungsposten werden neben einem abgegrenzten Tilgungszuschuss 134,5 TEUR), dessen Auflösung über die Bindungsfrist erfolgt, auch laufzeitabhängige Förderzuschüsse in Höhe von 7,5 TEUR ausgewiesen.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem als Anlage 1 beigefügten Anlagenspiegel zu entnehmen. In dem Posten Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 4.995,8 TEUR (Vorjahr 4.854,4 TEUR) sowie noch nicht abgerechnete Heizkosten in Höhe von 823,8 TEUR (Vorjahr 707,3 TEUR) enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden, wie im Vorjahr, nicht.

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände waren keine Beträge enthalten, die rechtlich erst nach dem Bilanzstichtag entstehen.

Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellungen mit dem 10- und dem 7-Jahresdurchschnittszinssatz betrug 33,9 TEUR (Vorjahr 161,3 TEUR).

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	AK / HK 01.01.23	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	AK / HK 31.12.23
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	185.656,92	62.008,52	0,00	0,00	247.665,44
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	124.156.835,64	7.223.472,55	1.259.342,69	7.701.707,14	137.822.672,64
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.051.470,23	199.947,62	0,00	150.566,27	7.401.984,12
Technische Anlagen	352.681,43	41.459,60	0,00	24.235,78	418.376,81
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.012.634,79	61.857,94	0,00	0,00	1.074.492,73
Anlagen im Bau	3.208.751,18	4.667.758,01	0,00	- 7.876.509,19	0,00
Bauvorbereitungskosten	454.513,95	201.112,22	0,00	0,00	655.626,17
Geleistete Anzahlungen	0,00	10.573,69	0,00	0,00	10.573,69
	136.236.887,22	12.406.181,63	1.259.342,69	0,00	147.383.726,16
Finanzanlagen					
Beteiligungen	25.828,76	0,00	0,00	0,00	25.828,76
Anlagevermögen insgesamt	136.448.372,90	12.468.190,15	1.259.342,69	0,00	147.657.220,36

	Abschreibungen				Buchwerte		
	kumulierte Abschreibungen 01.01.23	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusam- menhang mit Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.23	Stand 31.12.23	Stand 01.01.23
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
	168.584,68	14.043,27	0,00	0,00	182.627,95	65.037,49	17.072,24
	56.330.268,79	2.316.394,51	0,00	0,00	58.646.663,30	79.176.009,34	67.826.566,85
	2.876.330,29	148.410,04	0,00	0,00	3.024.740,33	4.377.243,79	4.175.139,94
	63.225,82	26.098,60	0,00	0,00	89.324,42	329.052,39	289.455,61
	426.144,36	92.915,05	0,00	0,00	519.059,41	555.433,32	586.490,43
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.208.751,18
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	655.626,17	454.513,95
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.573,69	0,00
	59.695.969,26	2.583.818,20	0,00	0,00	62.279.787,46	85.103.938,70	76.540.917,96
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.828,76	25.828,76
	59.864.553,94	2.597.861,47	0,00	0,00	62.462.415,41	85.194.804,95	76.583.818,96

Der Posten Sonstige Rückstellungen beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen in Höhe von 828,0 TEUR (Vorjahr 546,3 TEUR), Rückstellungen für die Erstellung von Jahresabschluss und -prüfung, Erstellung Geschäftsbericht und Veröffentlichung in Höhe von 68,0 TEUR (Vorjahr 69,6 TEUR) und Rückstellungen für CO₂-Abgaben 30,0 TEUR (Vorjahr 0,0 TEUR) sowie für Urlaubsansprüche und Mehrarbeit 29,1 TEUR (25,5 TEUR).

Die Zusammensetzung der in der Bilanz ausgewiesenen Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie nach Art und Form der gewährten Sicherheiten ist dem Verbindlichkeitspiegel in der Anlage 2 zu entnehmen.

In den Verbindlichkeiten waren keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.

Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *)
	31.12.2023 (Vorjahr)	bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten						
gegenüber Kreditinstituten	32.142.042,90 (27.071.359,44)	1.089.680,20 (973.073,05)	4.321.003,69 (4.300.907,11)	26.731.359,01 (21.797.379,28)	32.142.042,90 (27.071.359,44)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	1.187.205,07 (207.795,28)	28.092,91 (6.797,35)	119.957,96 (27.759,46)	1.039.154,20 (173.238,47)	1.187.205,07 (207.795,28)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	6.631.260,99 (6.101.909,29)	6.631.260,99 (6.101.909,29)				
aus Vermietung	103.650,06 (53.887,35)	53.887,35 (53.887,35)				
aus Lieferungen und Leistungen	2.369.736,74 (1.704.931,63)	2.056.149,70 (1.501.053,36)	313.587,04 (203.878,27)			
Sonstige Verbindlichkeiten	137.506,47 (118.663,31)	105.345,32 (85.460,45)	32.161,15 (33.202,86)			
Gesamtbetrag	42.571.402,23	9.964.416,47	4.786.709,84	27.770.513,21	33.329.247,97	
Vorjahreswerte	(35.258.546,30)	(8.722.180,85)	(4.565.747,70)	(21.970.617,75)	(27.279.154,72)	

*) GPR = Grundpfandrecht Vorjahreswerte ()

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse wurden entsprechend des § 277 Absatz 1 HGB erfasst und ausschließlich im Inland erzielt. In dem Posten Sonstige betriebliche Erträge waren im Wesentlichen Erstattungen von Versicherungsschäden und Mieterbelastungen (383,4 TEUR) und Erstattungen für Verdienstaufschlag (24,8 TEUR) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen enthalten. Der Gesamtbetrag der Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 359,2 TEUR wird u. a. durch das Auflösen von Pensionsrückstellungen, wegen des Todes von zwei ehemaligen Mitarbeitern (202,5 TEUR), beeinflusst.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung waren, soweit nicht vorstehend erläutert, keine weiteren wesentliche außerordentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

Es bestanden im Geschäftsjahr keine Haftungsverhältnisse.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge bzw. im Geschäftsjahr 2023 begonnene Bauprojekte im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit belief sich auf 4.456,5 TEUR.

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

Die Genossenschaft besaß keine Kapitalanteile von mindestens 20% an anderen Unternehmen, die ausgewiesenen Beteiligungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Neben dem Vorstand waren im Jahr 2023 folgende Anzahl von Arbeitnehmern durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Quartiersmanagement	5	0
Baumanagement	8	1
Rechnungswesen	5	0
Hausmeister	2	0
Assistenz/Empfang	4	1
Gesamt	24	2

Außerdem waren durchschnittlich drei Auszubildende und 7 geringfügig Beschäftigte tätig.

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.395
Zugang von Mitgliedern	209
Abgang von Mitgliedern	158
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres	4.446

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 32,6 TEUR (Vorjahr 14,3 TEUR) erhöht.

Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 32,8 TEUR (Vorjahr 16,4 TEUR) auf insgesamt 4.078,8 TEUR (Vorjahr 4.046,0 TEUR) gestiegen.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 6,6 TEUR. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 5,1 TEUR gemindert.

**Name und Anschrift
des zuständigen
Prüfungsverbandes:**

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

Mitglieder des Vorstandes:

Christian Knibbe
hauptamtlich

Micha Heimbucher
hauptamtlich

Michael Meyer
nebenamtlich

Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Heike Knop
Steuerfachangestellte
stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

Andreas Herzog-Pattberg
Referent

Christian Kesselring
stellv. Leiter EBZ Akademie

Andrea Krisemendt
Bildungsreferentin

Michael Lendeckel
Vorstand

Christian Mai
Diplom-Bauingenieur

Christoph Stahl
kfm. Angestellter

Stefanie Welticke
Immobilienberaterin

Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktunüblichen Bedingungen durchgeführt.

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

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2023 sind keine Vorgänge und Ereignisse von besonderer Bedeutung für die Genossenschaft eingetreten.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2023 ergibt sich wie folgt:

Jahresüberschuss	928.191,42 EUR	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss		
in die gesetzliche Rücklage	93.000,00 EUR	
in die freie Rücklage	371.000,00 EUR	464.000,00 EUR
Bilanzgewinn	464.191,42 EUR	

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

1. Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben	160.907,21 EUR	
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	303.284,21 EUR	
Bilanzgewinn	464.191,42 EUR	

Bochum, 09. April 2024
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG



Christian Knibbe (Vorstand)



Micha Heimbucher (Vorstand)



Michael Meyer (Vorstand)

Organe

Vertreter

Name	Straße
Uwe Bogumil	Immenweg 2
Frank Bothmann	Axstr. 25
Stephanie Deimann	Thorner Str. 24
Peter Dürholt	Kalsbusch 12
Anke Engelkamp	Pieperstr. 35
Miriam Filipov	Kampmannstr. 19
Renate Gabriel	Markstr. 289 b
Lutz Gollnick	Biermannsweg 26
Barbara Grimberg	Else-Hirsch-Str. 18
Katrin Grünig	Haderslebener Str. 17
Gerhard Höptner	Kalsbusch 6
Angelika Jackl	Axstr. 29
Dirk Jacoby	Kampmannstr. 18
Paul Jortzik	Heckertstr. 110
Marko Kiaulat	Borchertstr. 8
Martin Klaus	Velsstr. 40
Manuel Köppe	Bussmannsfeld 45
Markus Koziol	Winzerstr. 15
Michael Lagemann	Markstr. 289 a
Patricia Lange	Haderslebener Str. 17
Rainer Lange	Markstr. 285 a
Norbert Liedtke	Axstr. 27
Rüdiger Ludwig	Lewackerstr. 77
Birgit Mache	Haderslebener Str. 19
Konrad Maubach	An der Kaiseraue 9
Gerhard Mette	Küppersstr. 41
Martin Mikolajczyk	Glückaufstr. 46
Stefan Ortmann	Am Dornbusch 5
Frank Osterhoff	Hugo-Schultz-Str. 40
Reinhard Owerdieck, Dr.	Düppelstr. 25
Katharina Pattberg	Hugo-Schultz-Str. 48

Name	Straße
Martin Pflugmacher	Breslauer Str. 48
Ursula Pflugmacher-Hölnzer	Hugo-Schultz-Str. 36
Matthias Reichmann	Bussmannsfeld 79
Wolfgang Riegel	Lewackerstr. 93
Thomas Rinke	Erbhof 14
Wolfgang Rohde	Bergstr. 226
Gisbert Rütter	Vierhausstr. 19
Birgit Salditt	Else-Hirsch-Str. 18
Jörg Schebstadt	Mulderpaßstr. 11
Nadja Schenk	Danziger Str. 10
Gerhard Schmitz	Kalsbusch 4
Linda Schreiber	An der Kaiseraue 7
Dennis Schwartze	Velsstr. 42
Nina Selig	Wielandstr. 102
Norbert Siegmund	Grolmanstr. 7
Markus Siepermann	Axstr. 23
Sigrid Simon-Merchel	Bussmannsfeld 85
Erika Stahl	Markstr. 285 a
Jens Tatenhorst	Haderslebener Str. 19
Martin Tschöpe	Else-Hirsch-Str. 20
Renate Uhlending	Danziger Str. 1
Andrea van den Höfel	Pieperstr. 35
Marc Vogel	Volmestr. 1
Jörg Weisser	Melschedeweg 27
Daniel Willecke	Erbhof 3
Maria Wloka	Bussmannsfeld 93
Stanislaus Wloka	Bussmannsfeld 93
Heinz-Peter Zaremba	Alexandrinenstr. 16
Michael Zeh	Erbhof 1
Rüdiger Zielke	Borchertstr. 1

Vorstand



Michael Meyer
nebenamtlicher Vorstand

Christian Knibbe
kaufmännischer Vorstand

Micha Heimbucher
technischer Vorstand

Aufsichtsrat



Markus Uhrich
Vorsitzender Aufsichtsrat

Christian Mai
Mitglied Aufsichtsrat

Andreas Herzog-Pattberg
Mitglied Aufsichtsrat

Stefanie Welticke
Mitglied Aufsichtsrat

Christoph Stahl
Mitglied Aufsichtsrat

Christian Kesselring
Mitglied Aufsichtsrat

Heike Knop
stellv. Vorsitzende Aufsichtsrat

Michael Lendeckel
Mitglied Aufsichtsrat

Andrea Krisemendt
Mitglied Aufsichtsrat

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



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

gwv-bochum.de