



# Geschäftsbericht 2025



# Inhalt

<b>Vorwort des Vorstandes</b>	<b>4 – 5</b>
<b>Die Genossenschaft im Überblick</b>	<b>6 – 7</b>
Kennzahlen im Jahresvergleich	6
Das Unternehmen	7
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>8 – 9</b>
<b>Jahresrückblick</b>	<b>10 – 23</b>
Wohnungsbestand und -leerstand	10
Wohnbegleitende Leistungen	15
Nachbarschaft und Soziales	17
Nachhaltigkeit	21
Gremien und Kommunikation	22
Personal	23
<b>Lagebericht</b>	<b>24 – 44</b>
Zweck und Gegenstand des Unternehmens	24
Geschäftsverlauf	24
– Rahmenbedingungen	24
– Bestandsbewirtschaftung	24
– Neubautätigkeit	25
– Modernisierung / Instandhaltung	26
– 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
<b>Jahresabschluss</b>	<b>46 – 57</b>
Handelsbilanz zum 31.12.2025	46
Gewinn- und Verlustrechnung	48
Anhang	50
<b>Organe</b>	<b>58 – 59</b>

## Liebe Mitglieder, sehr geehrte Gremienvertreter und Geschäftspartner,

wie auch schon die Jahre zuvor, war das abgelaufene Geschäftsjahr für die Wohnungswirtschaft – und somit auch für den GWV – weiterhin herausfordernd.

Das seit 2022 wieder erhöhte Zinsniveau verteuert die Finanzierungskosten notwendiger Investitionen, das Angebot von Förderungen ist insgesamt rückläufig und die attraktiven Fördertöpfe der NRW-Förderung sind weiterhin z. T. überzeichnet. Hinzu kommt, dass Banken nun verstärkt auf den energetischen Standard von Beleihungsobjekten achten, so dass nicht mehr alle Immobilien ohne Weiteres als Sicherheit für Finanzierungen dienen können. All diese Erschwernisse in der Finanzierung werden flankiert von kontinuierlichen Kostensteigerungen in nahezu allen Geschäftsbereichen, wobei hierbei besonders der Bereich der Instandhaltung und Modernisierung zu nennen ist. Gesetzliche, sehr anspruchsvolle, energetische Vorgaben machen es zwingend erforderlich, dass diese Ausgaben beim GWV jährlich auf einem hohen Niveau getätigt werden müssen. Schließlich müssen, entsprechend des Bundes-Klimaschutzgesetzes, die GWV-Immobilien bis zum Jahr 2045 auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung umgerüstet werden. Unsere bereits auf die veränderten Rahmenbedingungen angepasste Handlungsstrategie haben wir regelmäßig überprüft und werden diese konsequent weiter verfolgen.

Der Klimapfad, in dem wir für jedes Quartier strategisch den Weg und Zeitpunkt der Umstellung auf eine CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung festgelegt haben, wurde und wird von uns erfolgreich weiter umgesetzt. Mit dem Einbau von Wärmepumpen haben wir in der Siedlung Kalsbusch die letzte noch im GWV-Bestand befindliche Ölheizung ausgebaut und ersetzt. Außerdem haben wir planmäßig im abgelaufenen Geschäftsjahr die umfassende Modernisierung der Seniorensiedlung Vierhausstraße mit 85 Wohneinheiten fertig gestellt. Die Wohnungen werden nun überwiegend mit Wärmepumpen beheizt, verfügen über einen hohen attraktiven energetischen Standard und das Quartier ist nun liebevoll und hochwertig gestaltet. Für diese Maßnahme konnten wir uns die sehr attraktiven Fördermittel des Landes NRW sichern. Erfolgreich abgeschlossen werden konnte außerdem der I. Bauabschnitt der Modernisierung des Quartiers Christstraße/Pieperstraße/Hugo-Schultz-Straße. Auch der II. Bauabschnitt verlief planmäßig, so dass Mitte 2026 mit der Fertigstellung des gesamten Quartiers gerechnet wird und dann alle dortigen Wohneinheiten an das Fernwärmenetz angeschlossen sind. Im Ergebnis sind durch die beiden großen Modernisierungsmaßnahmen 2025 in beiden Quartieren nun insgesamt 149 Haushalte in den Genuss einer perspektivisch klimaneutralen Wärmeversorgung, eines erhöhten Wohnwertes und eines attraktiven Erscheinungsbildes gekommen.

Die angespannte Marktsituation – aus Sicht von Wohnungssuchenden – spüren zum Teil auch unsere Mitglieder. Seit einigen Jahren gestaltet es sich, je nach Bedarfssituation, zunehmend schwieriger, passenden oder gar barrierearmen Wohnraum in unserer Stadt zu finden. Wir betrachten es deshalb auch in diesen Zeiten als unsere Aufgabe, unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und in angemessenem Rahmen, bedarfsgerechten und bezahlbaren Wohnraum neu zu schaffen. Nach der längeren Planungsphase in den letzten Jahren konnte unser auf mehrere Jahre angelegtes Neubauprogramm im abgelaufenen Geschäftsjahr wieder sichtbare Ergebnisse hervorbringen, in dem wir mit dem Neubau des Mehrfamilienhauses Am Dornbusch 7 begonnen haben. Auch hier konnten wir uns attraktive Landesmittel des Wohnungsbauförderungsprogrammes sichern. Im Jahr 2027 werden dann 30 moderne und barrierearme Wohnungen fertiggestellt und somit auch für Haushalte mit geringerem Einkommen bezahlbar sein. Durch eine entsprechende intensive Akquise im Jahr 2025 haben wir zudem für die kommenden Jahre gute Voraussetzungen geschaffen, weitere Baugrundstücke für den GWV zu sichern.

Auch im abgelaufenen Geschäftsjahr stand im Fokus unseres Handelns wieder der Nutzen für die Mitglieder. Dieser entsteht nach unserem Verständnis nicht nur durch die nachhaltig günstigen Nutzungsgebühren des GWV, sondern auch durch viele weitere Aspekte, wie gute Nachbarschaften, ein lebenswertes Umfeld, moderner Wohnraum, persönlicher Kontakt zwischen Mitgliedern, Gremien und dem GWV, soziales und ehrenamtliches Engagement, Mitgliederbeteiligung und vor allem auch den zahlreichen wohnbegleitenden Dienstleistungen unserer Genossenschaft.



In vielen dieser Bereiche haben wir uns auch im Jahr 2025 umfassend engagiert, Fortschritte gemacht und uns spürbar weiterentwickelt. So wurden beispielsweise zahlreiche Zusatz-Angebote für unsere Mitglieder geschaffen, besonders rund um Familien, Mobilität und Service. Mitgliederfeste und Gremientreffen haben zum persönlichen Kontakt bzw. zur Stärkung der Nachbarschaften beigetragen und haben z. B. im Rahmen von Modernisierungen über Beteiligungsmaßnahmen zur Berücksichtigung von mehr Mitgliederwünschen geführt. Nicht zuletzt ist auch die erfolgreich verlaufene Vertreterwahl zu nennen, bei der sich zahlreiche, auch jüngere, motivierte Mitglieder bereit erklärt haben, sich über diesen Weg zu engagieren. Dies hat uns gezeigt, dass großes Interesse am Leben in unserer Genossenschaft besteht, dies auch ganz unabhängig vom Alter der Menschen. All diese Dinge machen unsere Genossenschaft lebenswert und in dieser Form gewissermaßen einzigartig in unserer Stadt.

Trotz der anspruchsvollen Rahmenbedingungen können wir also nicht nur wirtschaftlich auf ein solides und erfolgreiches Geschäftsjahr 2025 im Sinne unserer Genossenschaft und unserer Mitglieder zurückblicken, sondern auch in vielen anderen Belangen, die uns als Genossenschaft ausmachen.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen, die uns im letzten Jahr unterstützt haben und zur bisherigen Entwicklung und zum Erfolg beigetragen haben. Besonders bedanken wir uns bei unseren Mitarbeitenden für ihr stetiges Engagement und die Motivation mit dem GWV-Team immer wieder neue Ziele erreichen zu wollen, den Mitgliedern des Aufsichtsrates für ihre Beratung, den Vertreterinnen und Vertretern für ihr ehrenamtliches Engagement und den uns zuverlässig begleitenden Geschäftspartnern.

Insbesondere danken wir allen Mitgliedern, die unserer Genossenschaft seit z. T. vielen Jahren die Treue halten, bei uns gerne wohnen, sich einbringen und uns im Sinne unseres Slogans „Gut Wohnen in Bochum“ zufrieden weiterempfehlen.

Mit genossenschaftlichen Grüßen,

Christian Knibbe

Micha Heimbucher

Michael Meyer

# Kennzahlen im Jahresvergleich

		2025	2024	2023	2022	2021
<b>Bestandszahlen</b>						
Bewirtschafteter Bestand						
Wohnungseinheiten	Anzahl	2.936	2.937	2.938	2.922	2.923
Gewerbliche und sonstige Einheiten	Anzahl	14	14	14	18	18
Garagen/Stellplätze	Anzahl	963	952	873	794	764
Wohn- und Nutzfläche	m <sup>2</sup>	221.937	222.370	222.166	220.689	220.613
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>						
Bilanzsumme	TEUR	111.077	100.350	93.115	84.895	79.700
Anlagenintensität	%	91,5	91,7	91,4	90,2	90,5
Eigenkapitalquote	%	44,4	47,3	49,3	53,1	55,0
Fremdkapitalquote	%	43,7	39,5	35,8	32,1	29,0
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>						
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	3,8	2,0	3,0	1,9
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>						
Sollmiete	TEUR	14.024	13.703	12.990	12.362	11.966
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	5,27	5,14	4,87	4,67	4,52
Erlösschmälerungen	TEUR	230	164	196	118	173
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	0,09	0,06	0,07	0,04	0,07
Instandhaltungskosten	TEUR	5.126	3.802	4.753	4.658	4.779
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	1,92	1,42	1,78	1,76	1,81
Betriebskosten	TEUR	6.902	6.514	6.662	6.209	6.006
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	2,59	2,44	2,50	2,34	2,27
Fremdkapitalzinsen	TEUR	1.010	845	671	558	572
Je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	0,38	0,32	0,25	0,21	0,22
Mieterwechsel	Anzahl	180	173	244	185	167
Fluktuationsquote	%	6,1	5,9	8,3	6,3	5,7
Leerstand am Bilanzstichtag	Anzahl	14	24	24	26	26
Leerstandsquote	%	0,5	0,8	0,8	0,9	0,9

# Das Unternehmen

## Rechtsform

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

## Sitz der Genossenschaft

Am Hülsenbusch 56  
44803 Bochum

## Gründung und Eintragung der Genossenschaft

Gründungsjahr 1902  
Amtsgericht Bochum, GnR 220

## Aufsichtsrat

Markus Uhrich, Vorsitzender  
Heike Knop, stellv. Vorsitzende

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

## Vorstand

Christian Knibbe  
Micha Heimbucher  
Michael Meyer

## Prüfungsverband

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



# Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2025 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 neun Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2025 stattgefunden, hiervon sieben gemeinsam mit dem Vorstand. Die letzte gemeinsame Sitzung im Jahr 2025 hat am 25.11.2025 stattgefunden. Die gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand wurden grundsätzlich ebenso wie die Sitzungen des Aufsichtsrates in Präsenz aller Teilnehmer abgehalten. In Ausnahmefällen war die Online-Teilnahme möglich.

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 konstruktiv.

#### **Wesentliche Schwerpunkte der Beratungen waren:**

- Bauabwicklung Sanierungsmaßnahmen
- Entwicklung der Nutzungsgebühren und Auswertung der Hinweise von Vertretern und Mitgliedern
- Vorstellung der Investitionsplanung bis 2045
- Gesamtwirtschaftlichkeit des Maßnahmenpaketes des Quartiers "Am Dornbusch/Velsstraße"
- Austausch mit den Vorständen über Kritikpunkte, Wünsche und Anregungen der Vertreter
- Austausch über mögliche zukünftige regenerative Heizungsversorgungen (Klimapfad)
- Sachstand begonnener und geplanter Bauvorhaben 2025 + 2026
- Baustellen- und Bestandsbesichtigungen
- Beratung über den Ankauf von Erbpachtgrundstücken
- Wirtschaftsplan 2026 ff.

Der Aufsichtsrat nahm die Prüfungstätigkeit als Gesamtgremium wahr. Das Hauptaugenmerk lag hierbei auf der Umsetzung des Nutzungsgebührenkonzeptes, der zukünftigen Unternehmensentwicklung sowie der aktuell durchgeführten Projekte und der Verfolgung der Durchführung von Großsanierungsmaßnahmen zur Optimierung der Abläufe bei zukünftigen Projekten.

Der Wohnungsleerstand war im Berichtszeitraum weiterhin stabil. Der Leerstand des Gesamtwohnungsbestandes beläuft sich zum Stichtag 31.12.2025 auf 0,48% und konnte somit auf einem sehr niedrigen Niveau, ähnlich des Vorjahres, gehalten werden.

Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2024 erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf. Über das Ergebnis der Prüfung hat die Prüferin gemäß § 57 Abs. 4 GenG in der gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 25.11.2025 berichtet. Der Prüfungsbericht wurde nachfolgend vom Aufsichtsrat und Vorstand eingehend erläutert. Die Zusammenfassung des Prüfungsberichtes wird der ordentlichen Vertreterversammlung in 2026 vorgetragen.

Das Ergebnis der Prüfung wird wie folgt zusammengefasst:

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

**Markus Urich**

Vorsitzender

**Heike Knop**

stellv. Vorsitzende



Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 sowie die Buchführung entsprechen in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften sowie den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Jahresabschluss 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. Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung wurden beachtet.

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.

Die Genossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2024 mit einem Jahresüberschuss von 1.798 TEUR, der aus dem Ergebnis der Bewirtschaftungstätigkeit von 2.534 TEUR resultiert.

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 27. Juni 2025 sind nach unseren Feststellungen die gemäß Gesetz und Satzung grundsätzlich erforderlichen Beschlüsse gefasst und der Jahresabschluss 2024 festgestellt worden.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2025, den Verwendungsvorschlag des Bilanzgewinnes und den Lagebericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2025 beraten und den Vorlagen zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die im Geschäftsjahr 2025 erfolgreich geleistete Arbeit sowie den Vertreterinnen und Vertretern und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Bochum, den 24. April 2026

Markus Urich  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Heike Knop  
Stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

### Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Jahresabschluss zum 31.12.2025 zu genehmigen
- der vorgeschlagenen Gewinnverwendung zuzustimmen
- den Vorstandsmitgliedern Herrn Christian Knibbe, Herrn Micha Heimbucher und Herrn Michael Meyer für das Geschäftsjahr 2025 Entlastung zu erteilen.

# Jahresrückblick

## Wohnungsbestand und -leerstand

### Modernisierung

Die Erhaltung, Modernisierung und Weiterentwicklung des Wohnungsbestandes ist eine zentrale Aufgabe des GWV. Die Wohnungsgenossenschaft zielt darauf hin, den Wohnwert für die Mitglieder kontinuierlich zu steigern und ein bezahlbares, komfortables sowie zukunftsfähiges Zuhause zu schaffen. Energetische Anforderungen und soziale Verantwortung werden dabei vom GWV gleichermaßen berücksichtigt.

Die Modernisierung der Wohnanlage Vierhausstraße wurde erfolgreich in 2025 abgeschlossen. Mit Unterstützung der NRW.Bank investierte der GWV rund acht Millionen Euro in die Seniorensiedlung mit 85 Wohneinheiten und rund 5.000 Quadratmetern Wohnfläche. Die umfangreiche energetische Sanierung umfasste die Fassadendämmung mittels Wärme-

dämm-Verbundsystem (WDVS), die Dämmung der Keller- und Flachdachbereiche, die Montage von PV-Modulen zur Stromerzeugung sowie der Austausch der Gas-Zentralheizung gegen moderne Wärmepumpen mit Gas-Spitzenlastkessel. All diese Maßnahmen sollen einen deutlich geringeren Energieverbrauch bewirken und zugleich ein angenehmeres Wohnklima für die Nutzer schaffen. Ergänzend wurden die Aufzüge modernisiert, Elektroanlagen instandgesetzt sowie Fenster und Hauseingangstüren erneuert. Neue Aufenthaltsbereiche, Unterflur-Müllsysteme und neu gepflasterte Zuwegungen machen nun die Wohnanlage zu einem liebevoll gestalteten Quartier, das modernen Wohnkomfort mit hoher Aufenthaltsqualität verbindet.



Fertigstellung der Modernisierung Vierhausstraße



Auch im Karree Christstraße schreitet die Modernisierung planmäßig voran, sodass die Gesamtfertigstellung im Sommer 2026 zu erwarten ist. Mit einem Investitionsvolumen von rund zwölf Millionen Euro werden hier 135 Wohneinheiten mit insgesamt 8.600 Quadratmetern Wohnfläche umfassend modernisiert. Neben der energetischen Ertüchtigung durch ein Wärmedämm-Verbundsystem sowie Keller- und Geschossdeckendämmung erfolgten die Erneuerung der Balkone und die Umstellung der Heiztechnik von Gasetagenheizungen auf neue Zentralheizungen mit Fernwärmeanschluss. Die Christstraße nimmt als ein Impulsprojekt der kommunalen Wärmeplanung eine besondere Rolle ein und steht zugleich für die erfolgreiche Kooperation zwischen Stadt, Stadtwerken und GWV im Interesse der GWV-Mitglieder.

Der mehrjährige Modernisierungsfahrplan für das Quartier Kampmannstraße/Grolmanstraße/Brinkmannstraße wurde ebenfalls weiter fortgeführt. Im Jahr 2025 lag der Schwerpunkt auf dem Austausch der Fenster, wodurch Energieeffizienz und Wohnkomfort weiter verbessert wurden.

Im Zuge von Nutzerwechseln wurden 112 Einzelwohnungsmodernisierungen vorgenommen. Mit einem Investitionsvolumen von rund 1.955 TEUR konnten zahlreiche Wohnungen auf einen zeitgemäßen Standard gebracht werden, was insbesondere neuen GWV-Mitgliedern zugutekommt.



Fassade Vierhausstraße



Fassaden Christstraße



Innenhof Christstraße



Bauschild des Neubauprojektes Am Dornbusch (Tor 5 Architekten BDA)

**Neubau**

Mit dem Neubauprojekt „Am Dornbusch 7“ setzt der GWV einen weiteren Meilenstein in der Quartiersentwicklung. Auf dem Grundstück entstehen 30 öffentlich geförderte Wohnungen sowie 37 Tiefgaragen- und 26 Parkdeck-Stellplätze in einer neuen Quartiersgarage. Die Fertigstellung des Rohbaus ist für Juni 2026 vorgesehen.

Die neuen Wohnungen können durch die NRW-Wohnraumförderung zu einer attraktiven Grundnutzungsgebühr von 7,45 Euro pro Quadratmeter angeboten werden. Mit Grundrissen von 39 bis 82 Quadratmetern, die barrierearm gestaltet sind, eignen sich die Wohnungen besonders für Alleinerziehende, Alleinstehende und Senioren. Damit erweitert die Wohnungsgenossenschaft ihr Portfolio gezielt um Wohnraum, der auf dem Bochumer Markt besonders knapp und nachgefragt ist und den tatsächlichen Bedarf ihrer Mitglieder widerspiegelt.

Während der Bauarbeiten im Quartier wurde eine Weltkriegsbombe entdeckt, was eine Evakuierung von rund 1.000 Menschen und den Einsatz von 200 Einsatzkräften erforderlich machte. Die Situation wurde professionell bewältigt, sodass die Baumaßnahme ohne lange Verzögerungen weiter fortgeführt werden konnte.

Mit diesem Neubau schreitet die Entwicklung des Quartiers Velsstraße weiter voran. Bereits in den Vorjahren wurde das Objekt Am Dornbusch 11 umfassend saniert. Der Neubau bildet nun den zweiten Schritt, weitere Maßnahmen wie Aufstockungen und Sanierungen der Bestandsgebäude sind langfristig geplant.

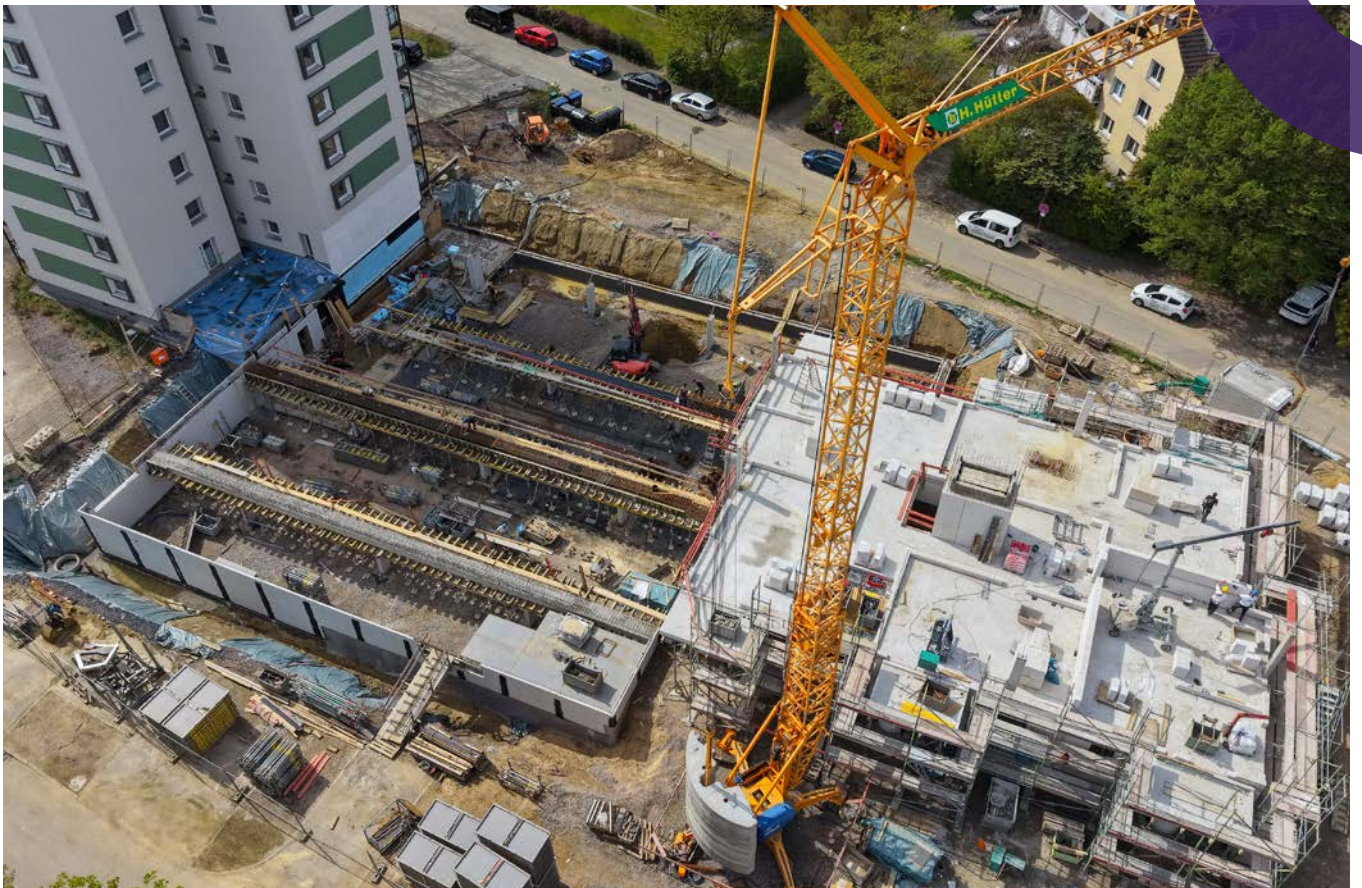
Parallel dazu war der GWV intensiv in der Akquise tätig, um zukünftige Baugrundstücke zu sichern und den genossenschaftlichen Wohnungsbestand weiter auszubauen.



Entwicklung des Neubaus Am Dornbusch



Visualisierung des Neubauprojektes Am Dornbusch (Tor 5 Architekten BDA)



Entwicklung des Neubaus Am Dornbusch



Innenhof Erbhof

**Instandhaltung**

Auch im Bereich der laufenden Instandhaltung wurden wesentliche Maßnahmen umgesetzt, die den Wohnwert unmittelbar erhöhen. Im Quartier Erbhof erfolgte die weitere Gestaltung der Innenhöfe, inklusive der erstmaligen Aufstellung von Sandkästen, Fahrradstellplätzen und der Erneuerung der Wegeflächen, wodurch sich die Aufenthaltsqualität insbesondere für Familien und Kinder spürbar verbessert hat. Am Standort Kalsbusch ergänzen drei neu installierte Wärmepumpenzentralen die technische Infrastruktur und tragen langfristig zu einer stabilen und nachhaltigen Wärmeversorgung bei.



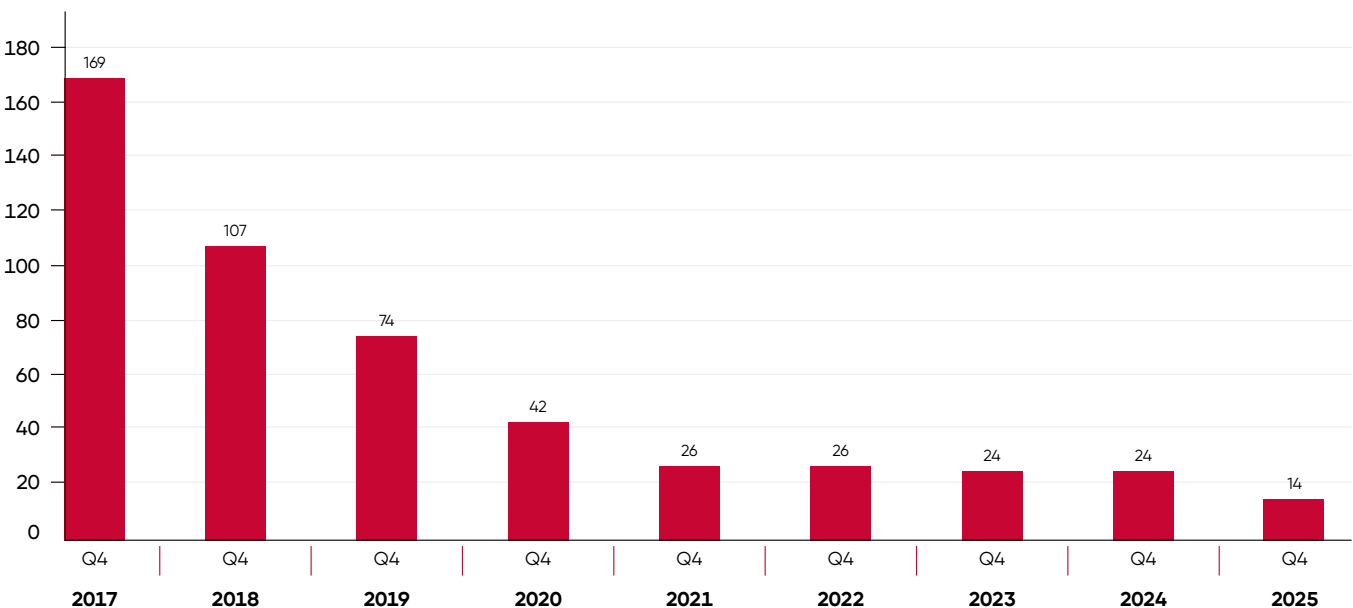
Paketstation in der Siedlung Bussmannsfeld

**Leerstand**

Die Fluktuationsquote lag mit 6,12 Prozent weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau. Diese Entwicklung lässt erkennen, wie angespannt der Bochumer Wohnungsmarkt einerseits ist, und andererseits belegt sie, dass die beim GWV wohnenden Mitglieder das Wohnen in ihrer Genossenschaft schätzen. Mit nur 14 Leerwohnungen zum Jahresende und einer Leerstandsquote von 0,48 Prozent wurde das bereits sehr gute Vorjahresergebnis nochmals unterschritten. Die insgesamt niedrigen Werte zeigen auch auf, dass die intensiven Vermietungsaktivitäten des GWV und die umfangreichen Investitionen in Wohnungen, Gebäude und Wohnumfeld erfolgreich wirken.

**Leerstandsentwicklung 2017 – 2025**

Anzahl Leerwohnungen



## Wohnbegleitende Leistungen

### Service

Die Digitalisierung der Dienstleistungen des GWV ist ein zentraler Baustein, um den Mitgliedern mehr Transparenz, Effizienz, Komfort und Verbindlichkeit zu bieten. Mit der Einführung von Immomio wurde ein modernes Wohnungsvermittlungsprogramm etabliert, das Interessenten jederzeit einen verbindlichen Überblick über den Stand ihres Wohnungsgesuches ermöglicht und damit ein Nachfragen erspart. Mitglieder können ihr Suchprofil selbstständig anpassen, frühere Angebote einsehen und erhalten eine klare, transparente Übersicht über ihre hinterlegten Daten. Menschen ohne digitalen Zugang können weiterhin postalisch betreut werden und erhalten natürlich persönliche Unterstützung.

Die GWV-App wurde um wichtige Funktionen erweitert. Mitglieder können persönliche Dokumente wie Nutzungsverträge, Betriebs- und Heizkostenabrechnungen oder Protokolle einsehen und herunterladen. Schadensmeldungen lassen sich schnell und zu jeder Zeit erfassen sowie mit Fotos ergänzen, was die Bearbeitung beschleunigt und die Kommunikation mit dem technischen Innendienst erleichtert.

Auch der Glasfaserausbau schreitet weiterhin zügig voran. Auf der Gebäude-Netzebene 3 (vom Verteiler bis zum Gebäude) sind nun weitere 150 Häuser angeschlossen. Bis Ende 2026 soll das Angebot des schnellen Datennetzes für rund 99 Prozent aller GWV-Haushalte verfügbar sein. Damit erhalten die GWV-Mitglieder einen deutlichen Zeitvorsprung gegenüber dem stadtweiten Ausbauplan.

Ein besonderes Pilotprojekt ist das Mikro-Apartment, das aus einem zuvor ungenutzten Nebenraum mit Balkon geschaffen wurde. Auf 17 Quadratmetern entstand ein voll ausgestattetes, modernes Apartment. Damit steht den Mitgliedern sowohl in besonderen Lebenssituationen, als auch für Besuch von außerhalb eine flexible und kostengünstige Alternative zum Hotel zur Verfügung.

Mit der ersten Paketstation in der Siedlung Bussmannsfeld erleichtert ein weiterer Service den Alltag der Mitglieder. Sie können Pakete direkt in die Siedlung liefern lassen und sparen sich damit Wege zu externen Paketstationen.

Die im Jahre 2025 aktualisierte Service-Broschüre zeigt, wie vielfältig die Leistungen der Genossenschaft inzwischen geworden sind. Sie macht deutlich, dass der GWV nicht nur Wohnraum bietet, sondern auch Lebensqualität schafft.

Eine Bestätigung hierfür ist die erneute Zertifizierung der Anlage Düppelstraße 25, die das Qualitätssiegel für betreutes Wohnen erhalten hat und damit bis 2030 zertifiziert ist. Dieses Siegel bescheinigt die hohe Qualität von Gebäude und Umfeld, der barrierefreien und altengerechten Wohnungen sowie der angebotenen Serviceleistungen. Für ältere Mitglieder bedeutet dies Sicherheit, Verlässlichkeit und ein selbstbestimmtes Leben im vertrauten Umfeld.



Mikro-Apartment



Badezimmer im Mikro-Apartment

### Mobilität

Die Verbesserung der Mobilität und Barrierefreiheit in den Quartieren nimmt beim GWV einen sehr hohen Stellenwert ein. In der Bergener Straße wurden 2025 neue Unterflurcontainer installiert, die nicht nur das Erscheinungsbild aufwerten, sondern durch niedrigere Einfüllhöhen auch barrierearm gestaltet sind.

Gleichzeitig wurde dort zur Entlastung der Parksituation ein externer Dienstleister mit der Durchführung regelmäßiger Parkkontrollen beauftragt, da dort häufig Fremdarker anzutreffen waren. Durch die Kontrollen stehen die Stellplätze wieder zuverlässig den Mitgliedern zur Verfügung.

An der Wasserstraße wurden vier nicht mehr zeitgemäße Garagen abgerissen und durch fünf moderne Garagen sowie zwei zusätzliche Stellplätze ersetzt, die in 2026 für eine weitere Car-Sharing-Station genutzt werden sollen. Bereits in 2025 eingerichtet und eröffnet hat der GWV gemeinsam mit dem Anbieter Stadtmobil Rhein-Ruhr eine weitere Car-Sharing-Station am Melschedeweg.

Außerdem wurde das Angebot an abschließbaren und überdachten Fahrradstellplätzen weiter ausgebaut. Zum Stichtag 31. Dezember 2025 können insgesamt 174 Mitglieder in den Genuss dieser sicheren Abstellmöglichkeit kommen. Ergänzend wurden im Jahr 2025 zehn neue Kfz-Stellplätze geschaffen.



GWV-Kinderflohmarkt 2025



Garagen Wasserstraße



Kinder.Zimmer am Bussmannsfeld von Innen



Kinder.Zimmer am Bussmannsfeld von außen

## Nachbarschaft und Soziales

Der GWV versteht sich als Bindeglied zwischen Jung und Alt. Die Wohnungsgenossenschaft fördert Orte der Begegnung, nachbarschaftliches Miteinander und unterstützt Familien, Kinder und ältere Menschen mit vielfältigen Angeboten.

Weil der Bedarf an Kinderbetreuung groß ist, hat der GWV ein ehemaliges Gewerbeobjekt in der Blumenstraße zur Kindertagesstätte umgestaltet und einer Tagesmutter zur Verfügung gestellt. Bei den „Waldfreunden“ haben GWV-Mitgliederkinder bei der Platzvergabe Vorrang.

Das ehemalige, kaum noch genutzte Waschhaus am Bussmannsfeld wurde umfassend saniert, zu einem beliebten Treffpunkt für Kindergeburtstage und Elterncafés umgestaltet und zum sogenannten Kinder.Zimmer getauft. Ein großes Bällebad und umfangreiche Klettermöglichkeiten laden zum Spielen und Toben ein. Neben dem TÜV-geprüften Spielbereich gibt es ausreichend Raum zum Verweilen für Groß und Klein.

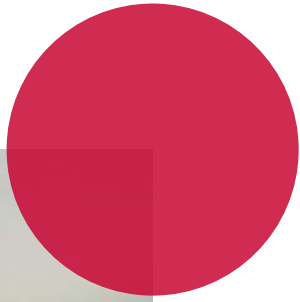
Der GWV-Kinderflohmarkt hat sich zu einer festen Veranstaltung in Bochum etabliert und erfreut sich so großer Beliebtheit, dass im Jahre 2026 die Veranstaltung im Herzen der Stadt, am Dr. Ruer-Platz statt wie zuvor auf dem Springerplatz, stattfinden soll.

Die Quartiersfeste in der Velsstraße/Am Dornbusch, in Grumme an der Alexandrinen-/Teylestraße sowie an der Thorner-/Danziger Straße stärkten auch im Jahre 2025 das Gemeinschaftsgefühl und brachten GWV-Mitglieder aller Generationen zusammen.

Speziell für ältere Mitglieder standen ebenfalls Angebote bereit. Das Modemobil präsentierte exklusive Modeartikel direkt in den Quartieren Vierhausstraße und Melschedeweg. Neue Sitzgelegenheiten und ein Sonnenschirm laden nun auf der Dachterrasse der Seniorenwohnanlage „Ankerplatz“ an der Wasserstraße zum Verweilen ein. Die „Golden.Girls“, eine Senioren-Gruppe, trafen sich erstmals im neuen Gemeinschaftsraum Am Dornbusch 11 und nutzen diesen „Zeit.Raum“ nun regelmäßig für gemeinsame Aktivitäten.



Bällebad im Kinder.Zimmer



Platz für Groß und Klein im Kinder.Zimmer



Gewinnrad beim Quartiersfest



Austausch und Abkühlung



Spende für die Tafel



Spende für das Tierheim Bochum

### Spenden

Mit sozialem Engagement „Gutes getan“ wurde im Jahr 2025 sinngemäß auf vielfältige Art und Weise. Eine besondere Bedeutung hatte hierbei erneut die Zusammenarbeit mit der Tafel Bochum und Wattenscheid e.V. Die Tafel leistet einen unverzichtbaren Beitrag zur Versorgung bedürftiger Menschen und stärkt das gesellschaftliche Miteinander. In einer GWV-Seniorenwohnanlage wurde ein mobiler Bring-Service eingeführt, bei dem Tafel-Mitarbeiter Lebensmittelboxen direkt zu den Bewohnern bringen.

Darüber hinaus unterstützte der GWV erneut eine Jugend-Fußballmannschaft, diesmal die SG Linden-Dahlhausen, deren Sportplatz in unmittelbarer Nähe der Bestände im Lewackerhof und der Lewackerstraße liegt. Die Förderung junger Menschen und die Stärkung lokaler Vereine tragen dazu bei, dass die Quartiere lebendig bleiben und Kinder sowie Jugendliche wohnortnah sportliche Angebote nutzen können.

Bei einigen Quartiersfesten wurden zudem Spenden für das Tierheim Bochum gesammelt. Die Mitglieder zeigten große Hilfsbereitschaft, sodass am Ende ein Spenden-Scheck übergeben werden konnte.



## Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit bleibt ein zentrales Leitmotiv des GWV. Durch die kontinuierliche Modernisierung der Bestände verfolgt die Genossenschaft konsequent ihren Klimapfad und leistet damit einen messbaren Beitrag zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Ein bedeutender Schritt war der Austausch der letzten verbliebenen Ölheizung im Quartier Kalsbusch. Mit der Installation moderner Wärmepumpen ist der gesamte GWV-Bestand nun frei von Ölheizungen, was langfristig sowohl die Umwelt als auch die Betriebskosten der Mitglieder entlasten wird.

Auch im Bereich der Mobilität setzte die größte Wohnungsgenossenschaft Bochums auf nachhaltige Lösungen. Die gesamte Fahrzeugflotte der Geschäftsstelle besteht seit 2025 nunmehr ausschließlich aus Elektrofahrzeugen. Hausmeister, Bauleiter und Quartiersmanager sind täglich in den Beständen unterwegs und benötigen eine verlässliche Mobilität. Durch die Erweiterung der Flotte wurde sichergestellt, dass jederzeit ausreichend Fahrzeuge zur Verfügung stehen, ohne auf fossile Antriebe zurückgreifen zu müssen.

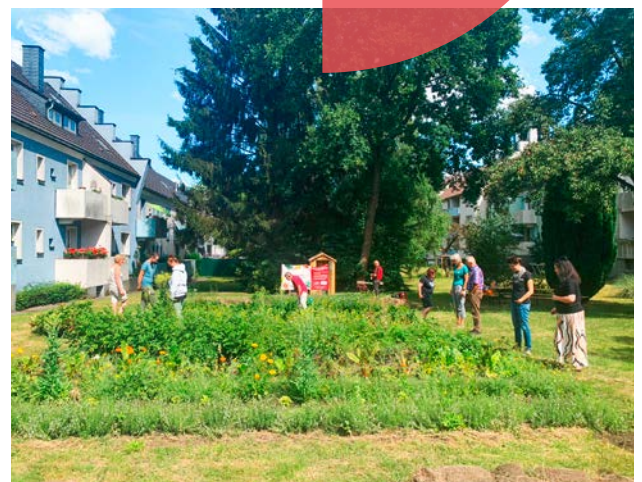
Parallel dazu optimierte der GWV sukzessive die Müllstandorte in den Quartieren, um Restmüll zu reduzieren und Kosten für die Mitglieder zu senken. In der Seniorensiedlung Vierhausstraße wurde darüber hinaus Ende 2025 ein Pilotprojekt zur Einführung der braunen Tonne gestartet, welches die organische Abfalltrennung erleichtert und die Gebührenstruktur positiv beeinflussen soll.



Wärmepumpen am Kalsbusch

Ein weiteres Beispiel für nachhaltige Quartiersentwicklung ist das Projekt an der Bergener Straße. Kindgerechte Mülltrennstationen an dem großen Spielplatz machen Mülltrennung schon für Kinder verständlich und spielerisch zugänglich. Damit fördert der GWV frühzeitig ein Bewusstsein für Umweltschutz und schafft gleichzeitig ein sauberes Wohnumfeld. Im Innenhof der Kampmannstraße wurde das Projekt „Ackerpause“ weiter fortgeführt. Der Nachbarschaftsgarten im Innenhof des Quartiers Erbhof mit einem Hochbeet war ebenfalls gut frequentiert. Gleiches gilt für die Beet-Flächen am Busmannsfeld und am Kalsbusch.

Auf Grundlage einer Umfrage unter den Bewohnern fand die Pflanzung einer kanadischen Roteiche (Baum des Jahres 2025) im Quartier Bergener Straße statt. Dieses Symbolprojekt verbindet Naturerlebnis, Mitbestimmung und Nachhaltigkeit auf besondere Weise.



Ackerpause

## Gremien und Kommunikation

Offen, transparent und lebendig möchte der GWV seine Kommunikation gestalten. Nicht zuletzt deshalb lud die Genossenschaft im Sommer nach der Vertreterwahl ihre Vertreter zu einem Kennenlerntag in die Geschäftsstelle ein. Hier lernten sich die Gremienmitglieder kennen und tauschten sich untereinander aus. Die Veranstaltung verband Einblicke in die Arbeit des GWV mit einem geselligen Miteinander und stärkte das Gemeinschaftsgefühl innerhalb der Genossenschaft.

Darüber hinaus gab es zwei Schulungen für die neuen Vertreter, die so alle wichtigen und wissenswerten Informationen über ihr Amt vermittelt bekamen.

Die Aufsichtsratswahlen am 27.06.2025 waren ein weiterer wichtiger Bestandteil der genossenschaftlichen Mitbestimmung und zeigten erneut, wie aktiv sich die Mitglieder in die Gestaltung der Genossenschaft einbringen.



v. l. n. r. Andreas Esch, Marie Steinhauer, Margarethe Danisch, Nicolas Strodmeier und Marco Dach

## Personal

Trotz des anhaltenden Fachkräftemangels positioniert sich der GWV erfolgreich als attraktiver Arbeitgeber. Auch im Jahr 2025 konnten neue engagierte Mitarbeitende gewonnen werden, die ab 2026 zur Weiterentwicklung von Servicequalität, Prozessen und Innovationskraft in den Bereichen Unternehmensentwicklung, -kommunikation und Sozialmanagement beitragen.

Zur Verstärkung des Teams konnte zudem ein neuer Mitarbeiter gewonnen werden, der seit November 2025 sowohl den Empfang als auch das Quartiersmanagement zeitweise unterstützt. Darüber hinaus wurde ein erfahrener Elektroinstallateur eingestellt, der die Hausmeister insbesondere bei Sonderprojekten wie Baustellen- oder Leistungskontrollen entlastet.

Besonders schön ist der erfolgreiche Abschluss einer ehemaligen Auszubildenden im Jahr 2025, die nun als Projektassistentin die Großprojekte des GWV unterstützt. Mit einer neuen Auszubildenden, die im August ihre Ausbildung zur Immobilienkauffrau begonnen hat, sowie einer weiteren Auszubildenden, die ihre Ausbildung nunmehr beim GWV fortsetzt, investiert die Genossenschaft weiterhin gezielt in die Förderung junger Talente. Der Azubi-Austausch mit einer befreundeten Wohnungsgesellschaft in Hagen fand erneut statt und stärkte die fachliche Entwicklung des Nachwuchses. Für das Jahr 2026 konnte bereits ein neuer Auszubildender gefunden werden.



Paulina Böttcher und Anna Kattenstein

# 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

Hinsichtlich der Nachfragesituation besteht in der Stadt Bochum ein gutes Umfeld für die Bewirtschaftung von Mietwohnungen. Die Lage auf dem Bochumer Wohnungsmarkt wird 2025 von den Fachleuten, trotz leichter Entspannungstendenzen, weiterhin als angespannt bewertet (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2025 der Stadt Bochum, S.6). Trotz zuletzt leichter Entspannungstendenzen scheinen diese nicht von Dauer zu sein. Die Experten erwarten in den kommenden zwei bis fünf Jahren für alle Teilmärkte wieder steigende Anspannungswerte (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2025 der Stadt Bochum, S.12). Die weiterhin angespannte Situation lässt sich auch aus der Entwicklung der Angebotsmieten für Wohnungen ablesen, die sich im Vergleich zum Vorjahr wiederholt deutlich um 5,4 % auf 8,76 Euro/m<sup>2</sup> erhöht haben. Preistreibend im Jahr 2025 waren vor allem die Neubaumieten, die im Mittel um 13,6 % auf 13,56 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen sind (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2025 der Stadt Bochum, S.32). Mit dem prozentualen Anstieg der Mieten befindet sich die Stadt Bochum damit im Vergleich zu allen Städten des Umlandes im mittleren Bereich (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2025 der Stadt Bochum, S.37).

Ein sinkendes Wohnungsangebot trifft auf weiter steigende Mietpreise (Quelle: Wohnungsmarktbarometer 2025 der Stadt Bochum, S.31). Je nach Anspruch und konkretem Bedarf zeigt dies also, dass es für Nachfrager weiterhin schwierig sein kann eine passende und bezahlbare Wohnung zu finden. In Bezug auf diese Knappheit 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 seit 2013 mit schwankender Ausprägung insgesamt einen moderaten Anstieg erfahren. Ende 2025 lebten 375.625 Menschen in Bochum, was einem Zuwachs von 421 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Damit ist in etwa der gleiche Bevölkerungsstand wie zuletzt im Jahr 2006 erreicht (Quelle: www.bochum.de, Grafik: Entwicklung der Bevölkerung in Bochum 1975 bis 2025). Ein wesentlicher Grund für das Wachstum im Jahr 2025 liegt wiederholt darin, dass der positive Wanderungssaldo in Bochum höher ist als der seit Jahren bestehende Sterbeüberschuss (Quelle: www.bostatis.bochum.de, Tabellen „Geburten und Sterbefälle in den Stadtbezirken 2025“, „Wanderungsbewegung 2025“).

Die Stadt Bochum hat ein „Bevölkerungsszenario 2035“ erstellt, das von einem moderaten Anstieg der Einwohnerzahl auf 378.800 bis zum Jahr 2035 ausgeht, ebenfalls durch höhere Wanderungsgewinne im Vergleich zu einem etwas geringeren Sterbeüberschuss (Quelle: Wohnungsmarktbericht 2024 der Stadt Bochum, S.9).

### Bestandsbewirtschaftung

Die Entwicklung des Wohnungsbestandes und der anderen bewirtschafteten Einheiten im Jahr 2025 zeigt die nachfolgende Tabelle:

### Entwicklung des Wohnungsbestandes

	Häuser	Wohnungen	Garagen/Stellplätze	Fahrradstellplätze	Gewerbe
Bestand am 31.12.2024	433	2.937	823	129	14
Zugang 2025	–	1	10	45	–
Abgang 2025	–	–2	–44	–	–
<b>Bestand am 31.12.2025</b>	<b>433</b>	<b>2.936</b>	<b>789</b>	<b>174</b>	<b>14</b>

Die Reduzierung des Wohnungsbestandes resultiert aus der Zusammenlegung von zwei Wohnungen zu einer Einheit (Hugo-Schultz-Str. 44). Der weitere Zu- bzw. Abgang einer Einheit resultiert aus dem Tausch einer Wohnung und dem ZeitRaum Am Dornbusch 11.

Durch die Neuschaffung von fünf Kfz-Stellplätzen an der Brinkmannstr. 5, vier Kfz-Stellplätzen Im Hagenacker 19 und einem Kfz-Stellplatz an der Blumenstr. 29a ergibt sich ein Zugang von insgesamt zehn Kfz-Stellplätzen. Die Reduzierung der Garagen/Stellplätze resultiert aus dem Abbruch der Tiefgarage Am Dornbusch mit insgesamt 40 Kfz-Stellplätzen und dem Abbruch von vier Garagen an der Wasserstraße.

Durch die Errichtung zahlreicher Fahrrad-Einhausungen an verschiedenen Standorten im GWV-Bestand wurden 45 neue Abstellplätze für Fahrräder geschaffen, davon 16 Plätze im Quartier Kampmannstraße.

Der gesamte Objektbestand befindet sich im Stadtgebiet von Bochum. Der Wohnungsbestand untergliedert sich in 2.302 frei finanzierte Wohnungen und 634 Wohnungen, die der öffentlichen Förderung unterliegen.

Die Grundstücksflächen sind in 2025 unverändert geblieben und umfassen insgesamt 358.167 m<sup>2</sup>. Davon befinden sich 281.602 m<sup>2</sup> im Eigentum der Genossenschaft, bei 76.565 m<sup>2</sup> handelt es sich um Erbbaugrundstücke.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 70,5 m<sup>2</sup> und liegt – im Vergleich zum Bochumer Durchschnitt mit 78,3 m<sup>2</sup> (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbericht 2024, S. 39) – 7,8 m<sup>2</sup> unterhalb des Durchschnittes. Die jeweiligen Segmente der Wohnungsgrößen sind, bezogen auf den Gesamtbestand insgesamt gleichmäßig verteilt. Unterdurchschnittlich repräsentiert sind Wohnungen unter 48 m<sup>2</sup> und ab 91 m<sup>2</sup>.

Rund 81% des Wohnungsbestandes verfügen über zwei und drei Räume. Nur ca. 4% sind kleine 1-Raum-Apartments und nur rund 15% der Wohnungen besitzen vier oder mehr Zimmer.

### Neubautätigkeit

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

Im abgelaufenen Geschäftsjahr sind Planungs- und Vorbereitungskosten für zukünftige Neubauprojekte in Höhe von rd. 458 TEUR entstanden.

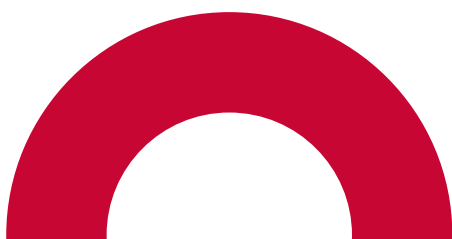
Mit dem Bau des Gebäudes Am Dornbusch 7 wurde begonnen und es wurden rd. 951 TEUR hierin investiert.

In die Errichtung von Fahrradbehauungen und -abstell-einrichtungen wurden rd. 21 TEUR investiert. Für die Installation von Ladeinfrastrukturen für Elektrofahrzeuge sind Kosten in Höhe von 9 TEUR entstanden.

Für die Neugestaltung der Außenanlagen im Quartier Erbhof sind Investitionskosten in Höhe von rd. 283 TEUR angefallen.

Im Jahr 2025 wurde an der Bergener Straße in die Errichtung von fünf Kfz-Stellplätzen rd. 15 TEUR investiert, in die Errichtung von vier Kfz-Stellplätzen inkl. dazugehöriger Ladeinfrastruktur rd. 12 TEUR. Für den Neubau der im Geschäftsjahr 2025 abgerissenen Garagen an der Wasserstr. wurden rd. 144 TEUR ausgegeben.

In den Umbau des alten Waschhauses im Bussmannsfeld zu einem Kindergemeinschaftsraum wurden rd. 133 TEUR investiert.



### Modernisierung / Instandhaltung

Auch im Jahr 2025 wurden mehrere energetische Gebäudesanierungen begonnen, fortgeführt oder abgeschlossen. Die Genossenschaft deckt durch diese Maßnahmen den z.T. bestehenden Instandhaltungsbedarf der Gebäude, erzielt zugleich energetische Einsparungen mit z.T. deutlicher Reduktion des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und wird somit den stetig steigenden Ansprüchen der Wohnungssuchenden, auch hinsichtlich der Energieeffizienz gerecht.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde die umfassende, energetische Sanierung der Seniorenwohnanlage Vierhausstraße 17–29 fertig gestellt. Die Objekte umfassen 85 Wohneinheiten mit insgesamt 4.423 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Im Jahr 2025 wurden 2.293 TEUR investiert (Vorjahr: 3.531 TEUR). Die Gebäude erfüllen nun den energetischen Effizienzhaus-Standard EH55.

Die im Jahr 2024 begonnene umfassende, energetische Sanierung des Quartiers Christstraße/Hugo-Schultz-Straße/Pieperstraße (insgesamt 135 WE) wurde in 2025 fortgeführt. Der erste Bauabschnitt mit 64 Wohneinheiten wurde fertig gestellt und umfasst die Objekte Christstr. 33–39 a (ung.), Hugo-Schultz-Str. 38–42 (ger.). Die Häuser haben energetisch im Wesentlichen eine neue Gebäudehülle, Kellerdeckendämmung sowie neue Fenster erhalten und wurden an das Fernwärmenetz angeschlossen. Zudem wurden die Wohnungen mit neuen, größeren Vorstellbalkonen ausgestattet und die Außenanlagen wurden neu gestaltet.

Der zweite Bauabschnitt (Christstr. 41–45 (ung.), Hugo-Schultz-Str. 44–46 (ger.)) erhält den gleichen Maßnahmenumfang und umfasst 50 WE. Dieser Bauabschnitt ist in 2025 bereits weit fortgeschritten, sodass die Objekte auch bereits an die Fernwärme angeschlossen werden konnten. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden in das Quartier insgesamt 7.054 TEUR investiert. Die Objekte erreichen nach erfolgter Modernisierung energetisch den Effizienzhaus-Standard EH55. Die Objekte Pieperstr. 33,35/Hugo-Schultz-Str. 48 (21 WE), die auch dem zweiten Bauabschnitt angehören, erreichen diesen Standard nicht, da diese wegen ihrer baulichen Besonderheiten nicht mit einer Fassadendämmung ausgestattet wurden. Die Gesamtmaßnahme erstreckt sich zeitlich bis ins Jahr 2026.

Im Zuge eines mehrjährigen Modernisierungsfahrplanes wurde 2024 mit dem Austausch von Fenstern und der Erneuerung von Haustüren und Briefkästen in den Objekten Kampmannstr. 4–22 und 17–23 und Brinkmannstraße 5–9 begonnen und 2025 abgeschlossen. In 2025 wurden dafür 117 TEUR (Vorjahr 588 TEUR)

investiert. In einem zweiten Abschnitt wurde 2025 in den Objekten Grolmanstr. 4–17 (lfd.), Mulderpaßstr. 9–15 (ung.), sowie Friedrich-Harkort-Str. 21 mit den Arbeiten begonnen und diese abgeschlossen. Hierfür wurden rd. 624 TEUR aufgewendet.

Für die Restarbeiten an den bereits abgeschlossenen Maßnahmen Heckertstr. 82+84 und Am Dornbusch 11 wurden in 2025 insgesamt 22 TEUR verausgabt.

Modernisierungen werden durch die Inanspruchnahme von KfW-Darlehen bzw. NRW.Bank-Darlehen in Verbindung mit Eigenkapital finanziert.

Im Jahr 2026 soll mit der Modernisierung der Gebäude Melschedeweg 16–22 und 22a begonnen werden. Hierfür sind in 2025 bereits rd. 98 TEUR angefallen.

In die Herstellung eines Unterflurmüllstellplatzes an der Bergener Str. wurden rd. 67 TEUR investiert.

Für den Umbau von Räumlichkeiten zur Schaffung eines Mikro-Apartments wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 10 TEUR investiert.

Für Zählerplatzzentralisierungen in einigen Objekten sind Kosten von insgesamt 70 TEUR entstanden.

Als geplante Instandhaltungsmaßnahme wurde mit einer Heizungsumstellung in den Objekten Am Kalsbusch (2–12 und 1–3) begonnen, die in 2025 bereits weitestgehend umgesetzt wurde. Die Öl-Zentralheizung mit entsprechend hohem CO<sub>2</sub>-Ausstoß wurde durch Wärmepumpen ersetzt. Dafür wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr 661 TEUR verausgabt.

In dem Haus Karl-Rawitzki-Str. 40 wurde das Flachdach abgedichtet, was Kosten in Höhe von 18 TEUR verursacht hat. Eine weitere Dachsanierung erfolgte im Bussmannsfeld 51 mit Kosten von 25 TEUR.

Rund um die Objekte Lewackerstr. 87–95 wurde das Wohnumfeld in 2024 umfassend neugestaltet. Hierfür sind im abgelaufenen Geschäftsjahr für Restarbeiten noch Kosten in Höhe von 26 TEUR angefallen.

In die Planung der Dämmmaßnahmen der obersten Geschossdecke im Quartier Erbhof wurden 41 TEUR investiert.





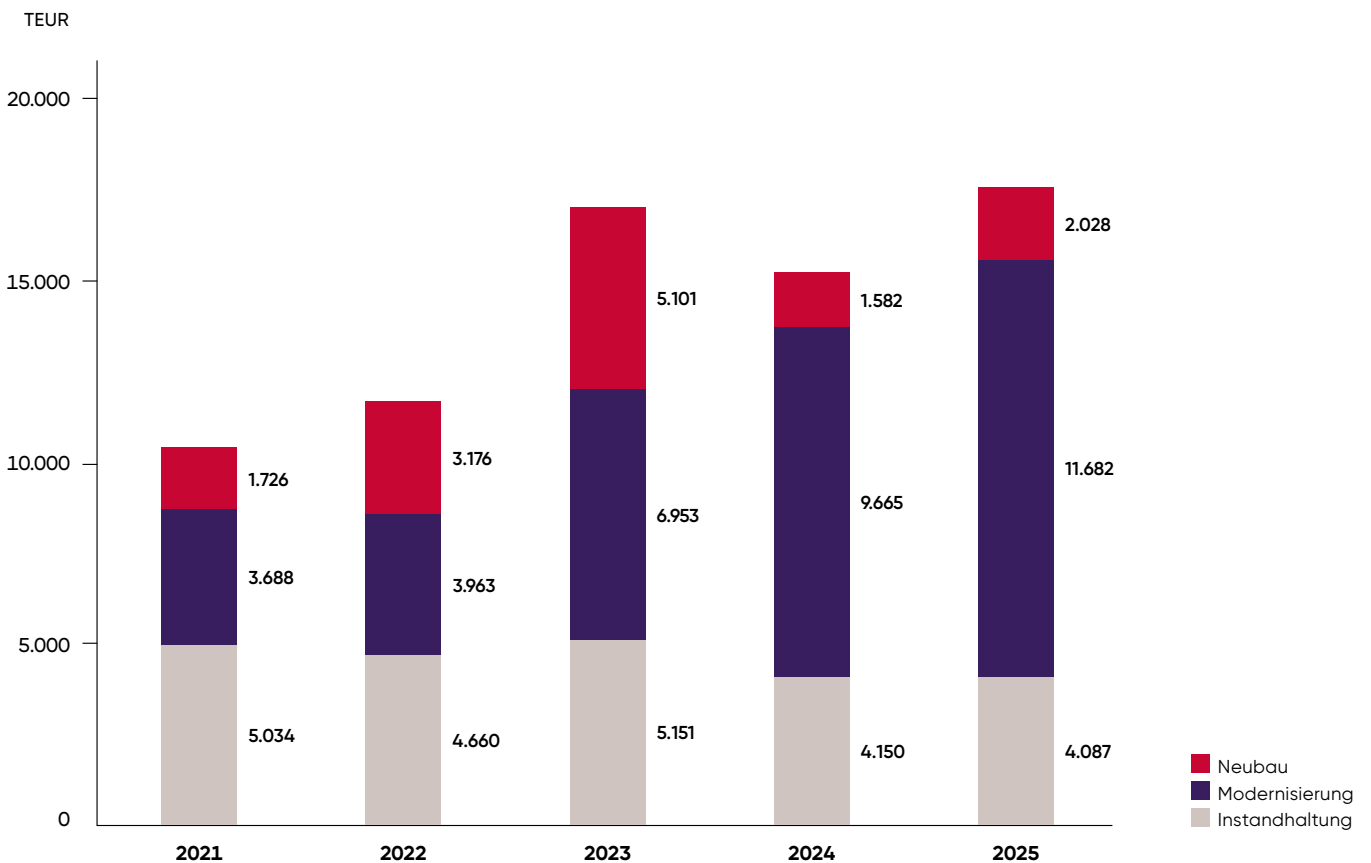
Weitere, umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen an einigen Objekten beinhalteten die Erneuerung von Garagentoren und Zuwegungen, die wegen der stadtweiten Abschaffung der „gelben Säcke“ notwendigen Erweiterungen von Müllstellplätzen für die Wertstofftonnen und weitere Wohnumfeldgestaltungen. Dafür sind in 2025 insgesamt rd. 120 TEUR Kosten entstanden.

Ein weiterer Schwerpunkt der Instandhaltung war im Jahr 2025 die Sanierung von 112 Wohnungen (Vorjahr 118) im Zuge von Nutzerwechseln mit einem Investitionsvolumen von rd. 1.955 TEUR (Vorjahr 2.169 TEUR).

Für die Instandhaltung und Modernisierung im Geschäftsjahr 2025 sind Kosten für Fremdleistungen in Höhe von 4.087 TEUR (Vorjahr 4.150 TEUR) angefallen. Im Rahmen größerer Baumaßnahmen und umfassender Einzelwohnungsmodernisierungen wurden Kosten i.H.v. 11.682 TEUR (Vorjahr 9.665 TEUR) aktiviert.

Die Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen betragen für das Geschäftsjahr im Durchschnitt 71,05 EUR je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 62,13 EUR). Enthalten sind hierin sowohl die laufenden Ausgaben für Nutzerwechsel, Kleinreparaturen als auch größere Baumaßnahmen.

**Investitionen in den Bestand**



### Vermietung

Mit 180 Kündigungen (Vorjahr 173) lag die Fluktuationsquote bei rund 6,1% (Vorjahr 5,9%) des Wohnungsbestandes und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr um rd. 0,2% geringfügig erhöht.

Zum 31.12.2025 standen 14 Wohnungen leer. Damit liegt die Leerstandsquote mit 0,48% (Vorjahr 0,82%) noch einmal deutlich unter der Quote des Vorjahres. Siedlungen oder Häuser mit auffällig hohem Leerstand gibt es dementsprechend z.Zt. nicht mehr.

Das je m<sup>2</sup> Wohnfläche zu bezahlende Nutzungsentgelt nettokalt lag durchschnittlich bei 5,40 Euro/m<sup>2</sup> (Vorjahr 5,31 EUR/m<sup>2</sup>), das Nutzungsentgelt bruttokalt bei 7,94 EUR/m<sup>2</sup> (Vorjahr 7,36 EUR/m<sup>2</sup>). Die Erhöhung resultiert aus angepassten Wiedervermietungsentgelten nach Instandhaltungsmaßnahmen und Modernisierungen und aus der Nutzungsentgeltanpassung nach erfolgten Großmodernisierungen.

### Mitgliederentwicklung

Die Bewegung der Mitgliederzahlen und der Genossenschaftsanteile ist der unten stehenden Tabelle zu entnehmen. Am 31.12.2025 waren 4.460 Mitglieder mit 10.161 Geschäftsanteilen in der Mitgliederliste eingetragen. Im Ergebnis bedeutet dies einen Zugang von 19 Mitgliedern im Vergleich zum Vorjahr.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder hat sich im Laufe des Jahres 2025 um 2 TEUR auf 4.048 TEUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftungssumme betrug 4.064 TEUR. Durch Beschluss der Vertreterversammlung vom 27.06.2025, erfolgte die Ausschüttung einer 4 %igen Dividende an die Mitglieder für das Geschäftsjahr 2024.

	Mitglieder	Anteile
<b>Stand am 31.12.2024</b>	<b>4.441</b>	<b>10.145</b>
<b>Zugänge im Jahre 2025</b>		
Neue Mitglieder	166	332
Weitere Geschäftsanteile	0	0
	<b>4.607</b>	<b>10.477</b>
<b>Abgänge im Jahre 2025 durch</b>		
Tod	-70	-142
Kündigung	-76	-172
Teilkündigung	0	0
Übertragung	-1	-2
Ausschluss		
<b>Stand am 31.12.2025</b>	<b>4.460</b>	<b>10.161</b>



## 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:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen) = <b>Gesamtleistung</b>	20.133	19.699	434
Andere betriebliche Erträge	685	490	195
<b>Betriebsleistung</b>	<b>20.818</b>	<b>20.189</b>	<b>629</b>
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	11.293	11.132	161
Personalaufwand	2.358	2.453	-95
Abschreibungen	3.076	2.987	89
Andere betriebliche Aufwendungen	1.393	1.240	153
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	728	562	166
Sonstige Steuern	0	0	0
<b>Aufwendungen für die Betriebsleistung</b>	<b>18.848</b>	<b>18.374</b>	<b>474</b>
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>1.970</b>	<b>1.815</b>	<b>155</b>
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-20	-31	11
Neutrales Ergebnis	-1	14	-15
<b>Jahresüberschuss vor Steuern</b>	<b>1.949</b>	<b>1.798</b>	<b>151</b>
<b>Steuern vom Einkommen und Ertrag</b>	<b>-9</b>	<b>0</b>	<b>-9</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.958</b>	<b>1.798</b>	<b>160</b>

Zum Betriebsergebnis haben folgende Leistungsbereiche beigetragen:

<b>Deckungsbeiträge aus den Bereichen:</b>			
Hausbewirtschaftung	5.555	5.530	25
Sonstiger betrieblicher Bereich	257	85	172
Summe der Deckungsbeiträge	5.812	5.615	197
Personal- und Sachaufwand	-3.842	-3.800	-42
	<b>1.970</b>	<b>1.815</b>	<b>155</b>

Das Ergebnis der Bewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 25 TEUR auf 5.555 TEUR erhöht.

Ergebnisverbessernd wirken sich die Steigerung der Sollmieten, unter Berücksichtigung der Erlösschmälerungen von 255 TEUR und die geringeren Instandhaltungskosten von 83 TEUR aus. Ergebnisbelastend sind erhöhte Abschreibungen um 78 TEUR und eine Mehrbelastung im Zinsaufwand von 166 TEUR.

Im Geschäftsjahr 2025 belaufen sich die Instandhaltungskosten (ohne anteilige Personal- und Sachaufwendungen) auf 18,41 EUR (Vorjahr: 18,72 €) je m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche.

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

Die Erhöhung der Personal- und Sachaufwendungen um 42 TEUR resultiert im Wesentlichen aus Tarifierpassungen im Personalbereich sowie aus sonstigen allgemeinen Kostensteigerungen.

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

	2025 TEUR	2024 TEUR
<b>Erträge</b>		
Beteiligungserträge	8	8
Zinserträge	35	22
	<b>43</b>	<b>30</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Aufzinsung langfristiger Rückstellungen	63	61
	<b>63</b>	<b>61</b>
	<b>-20</b>	<b>-31</b>

**Das neutrale Ergebnis resultiert aus:**

	2025 TEUR	2024 TEUR
<b>Erträge</b>		
aus Anlageverkäufen	15	5
Auflösung von Rückstellungen	81	38
	<b>96</b>	<b>43</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Abbruchkosten	97	0
Abschreibungen auf sonstige VG	0	7
Sonstige Steuern	0	22
	<b>97</b>	<b>29</b>
	<b>-1</b>	<b>14</b>

## Vermögenslage

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

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Vermögensstruktur</b>					
<b>Anlagevermögen</b>					
Immaterielle Vermögensgegenstände	68	0,1	59	0,1	9
Sachanlagen	101.642	91,5	92.009	91,7	9.633
Finanzanlagen	26	0,0	26	0,0	0
	<b>101.736</b>	<b>91,6</b>	<b>92.094</b>	<b>91,8</b>	<b>9.642</b>
<b>Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten</b>					
<b>Langfristig</b>					
Forderungen	5	0,0	0	0,0	5
Bausparguthaben	960	0,9	707	0,7	253
Rechnungsabgrenzungsposten	26	0,0	55	0,0	-29
	<b>991</b>	<b>0,9</b>	<b>762</b>	<b>0,7</b>	<b>229</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	5.823	5,2	5.837	5,8	-14
Flüssige Mittel	2.331	2,1	1.500	1,5	831
Übrige Aktiva	196	0,2	157	0,2	39
	<b>8.350</b>	<b>7,5</b>	<b>7.494</b>	<b>7,5</b>	<b>856</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>111.077</b>	<b>100,0</b>	<b>100.350</b>	<b>100,0</b>	<b>10.727</b>

Die Bilanzsumme erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 10.727 TEUR. Das Sachanlagevermögen vermehrte sich gegenüber dem Vorjahr um 9.633 TEUR. Die Erhöhung war im Saldo auf Investitionen in den Bestand (13.759 TEUR), gemindert um Baukostenzuschüsse (1.088 TEUR) und Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres (3.040 TEUR), zurückzuführen.

Die langfristigen Bausparguthaben sind für die zukünftige Rückzahlung von tilgungsfreien Finanzierungsmitteln des Anlagevermögens vorgesehen und erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um 253 TEUR.

Unter den unfertigen Leistungen werden die mit den Nutzern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von 5.820 TEUR, sowie der Bestand an Heizölvorräten (4 TEUR) ausgewiesen. Ihnen standen am Bilanzstichtag erhaltene Anzahlungen von 7.026 TEUR gegenüber.

Die kurzfristigen Aktiva haben sich um 856 TEUR erhöht, was im Wesentlichen auf die Erhöhung der flüssigen Mittel zurückzuführen war.

Das langfristige Fremdkapital besteht aus Pensionsrückstellungen, Verbindlichkeiten aus Dauerfinanzierung gegenüber Kreditinstituten und anderen Kreditgebern, sonstigen

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	TEUR	%	TEUR	%	
<b>Kapitalstruktur</b>					
<b>Eigenkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	4.048	3,6	4.046	4,0	2
Ergebnisrücklagen	44.415	40,0	42.698	42,5	1.717
Bilanzgewinn (ohne Dividende)	818	0,7	737	0,7	81
	<b>49.281</b>	<b>44,3</b>	<b>47.481</b>	<b>47,2</b>	<b>1.800</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	112	0,2	129	0,2	-17
Bilanzgewinn (Dividende)	161	0,1	162	0,2	-1
	<b>273</b>	<b>0,3</b>	<b>291</b>	<b>0,4</b>	<b>-18</b>
Eigenkapital lt. Bilanz	49.554	44,6	47.772	47,6	1.782
<b>Fremdkapital</b>					
<b>Langfristig</b>					
Pensionsrückstellungen	3.210	2,9	3.293	3,3	-83
Verbindlichkeiten	48.536	43,8	39.504	39,5	9.032
Rechnungsabgrenzungsposten	122	0,1	128	0,1	-6
	<b>51.868</b>	<b>46,8</b>	<b>42.925</b>	<b>42,9</b>	<b>8.943</b>
<b>Kurzfristig</b>					
Übrige Rückstellungen	481	0,4	451	0,4	30
Erhaltene Anzahlungen	7.026	6,3	6.861	6,8	165
Übrige Verbindlichkeiten	2.148	1,9	2.341	2,3	-193
	<b>9.655</b>	<b>8,6</b>	<b>9.653</b>	<b>9,5</b>	<b>2</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>111.077</b>	<b>100,0</b>	<b>100.350</b>	<b>100,0</b>	<b>10.727</b>

Verbindlichkeiten (u.a. Wohnungsbauprämie) sowie Rechnungsabgrenzungsposten. Die Zunahme um 8.943 TEUR resultierte im Wesentlichen aus dem Saldo der Neuaufnahme (10.204 TEUR) und Tilgung (1.172 TEUR) von Krediten und den Auswirkungen der Berechnung des Pensionsgutachtens i.H. von 3.211 TEUR. Bei den langfristigen Rechnungsabgrenzungsposten (122 TEUR) handelt es sich um über die Laufzeit der Bindungsfrist abgegrenzte Tilgungsnachlässe.

Die Minderung der im kurzfristigen Fremdkapital ausgewiesenen Positionen (Erhaltene Anzahlungen und übrige Rückstellungen /

Verbindlichkeiten) betrug 2 TEUR und beruht im Wesentlichen auf angepassten Vorauszahlungen der Nutzer aufgrund gestiegener Nebenkosten (Erhaltene Anzahlungen = 165 TEUR) und der Zunahme der Sonstigen Rückstellungen (30 TEUR), sowie dem Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen 193 TEUR.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft waren geordnet.

## Finanzlage

Die Aufgliederung der Bilanz zum 31. Dezember 2025 nach Fristigkeiten zeigt im Vergleich zum Vorjahr folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2025 TEUR	31.12.2024 TEUR	Veränderung TEUR
<b>Langfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	102.727	92.856	9.871
Finanzierungsmittel	101.149	90.406	10.743
<b>Unterdeckung</b>	<b>-1.578</b>	<b>-2.450</b>	<b>872</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel)	2.331	1.500	831
Übrige Vermögenswerte	6.019	5.994	25
	8.350	7.494	856
Verpflichtungen	9.928	9.944	-16
<b>Stichtagsliquidität (Netto-Geldbedarf)</b>	<b>-1.578</b>	<b>-2.450</b>	<b>872</b>

Am 31.12.2025 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte bis auf 1.578 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 2025:

	2025 TEUR	2024 TEUR	Veränderung TEUR
Jahresüberschuss	1.958	1.798	160
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.076	2.986	90
Zu- / Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-83	3	-86
Verrechnung Tilgungszuschüsse	-6	-16	10
<b>Cashflow</b>	<b>4.945</b>	<b>4.771</b>	<b>174</b>
Zu- / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	30	-505	535
Zunahme der unfertigen Leistungen und anderer Aktiva	-1	-43	42
Zu- / Abnahme der erhaltenen Anzahlungen und anderer Passiva	-28	-8	-20
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>4.946</b>	<b>4.215</b>	<b>731</b>
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-12.718	-9.885	-2.833
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-12.718</b>	<b>-9.885</b>	<b>-2.833</b>
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	10.204	7.262	2.942
Planmäßige Tilgungen	-1.172	-1.118	-54
Außerplanmäßige Tilgungen und Rückzahlungen	0	0	0
Auszahlungen für Dividenden	-161	-162	1
Erhöhung Bausparguthaben	-253	-252	-1
Minderung / Erhöhung der langfristigen Geschäftsguthaben	-15	-19	4
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>8.603</b>	<b>5.711</b>	<b>2.892</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes</b>	<b>831</b>	<b>41</b>	<b>790</b>
Finanzmittelbestand am 1. Januar	1.500	1.459	41
<b>Finanzmittelbestand am 31. Dezember</b>	<b>2.331</b>	<b>1.500</b>	<b>831</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

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

	Einheit	2025	2024	2023
Bilanzsumme	TEUR	111.077	100.350	93.115
Sachanlagevermögen	TEUR	101.641	92.008	85.104
Investitionen in Sachanlagen	TEUR	13.759	11.341	12.406
Eigenkapital (langfristig)	TEUR	49.281	47.481	45.869
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	44,4	47,3	49,3
Cashflow	TEUR	4.945	4.771	3.301
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	TEUR	48.536	39.504	33.318
Fremdkapitalquote	%	43,7	39,5	35,8
Jahresergebnis	TEUR	1.958	1.798	928
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	2,6	1,4
Eigenkapitalrentabilität	%	4,0	3,8	2,0
Durchschnittliche Sollmiete	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	5,27	5,14	4,87
Fremdkapitalzinsen	TEUR	1.010	845	671
Durchschnittliche Fremdkapitalzinsen	EUR/m <sup>2</sup> /mtl.	0,38	0,32	0,25
Leerstandsquote	%	0,5	0,8	0,8
Fluktuationsquote	%	6,1	5,9	8,3

## Risiken der künftigen Entwicklung

### Risikomanagementsystem

Zur Überwachung der wesentlichen Risiken ist ein Risikomanagementsystem im Einsatz. Damit werden u.a. Risikoindikatoren in Form von relevanten Kennzahlen und Werten, wie z.B. Leerstandsquote, Fluktuationsquote, Liquiditätsentwicklung, Zinsauslauftrisiken, Forderungsquote usw. einer laufenden Überwachung unterzogen und bezüglich festgelegter Schwellenwertgrenzen laufend überprüft.

### Risikoanalyse

Die Preisentwicklungen im Bausektor haben weiterhin spürbaren Einfluss auf die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft. „War 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 Vorkrisenniveau stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2025 um gut 48%. Einen derartigen Preisschock hat es seit den frühen 70er-Jahren des letzten Jahrhunderts nicht mehr gegeben.“

Die Normalisierung der Energiepreise und der Lieferbeziehungen für Baustoffe haben die Wachstumsraten der Baupreise in den vergangenen zwei Jahren zwar deutlich nach unten gedrückt, das Preisniveau bleibt aber hoch und steigt weiterhin stärker als die allgemeine Teuerung. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes verteuerten sich die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland im 4. Quartal 2025 im Vorjahresvergleich um 3,2%. Dieser Anstieg lag wie in den Vorquartalen über der allgemeinen Preissteigerung, die 2,1% betrug.

Neben dem Neubau werden auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) erhoben. Auch diese legten im 4. Quartal 2025 mit 4,1% weiterhin stärker zu als die allgemeine Preissteigerung“ (Quelle: GdW Information 173; Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026).

Mit dieser Herausforderung hoher und steigender Preise im gesamten technischen Bereich ist auch in Zukunft weiterhin zu rechnen.

Es bleibt insofern schwierig anstehende Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen zu planen und zu kalkulieren.

Überwiegend steigende Erwartungen von Wohnungsinteressenten an die Ausstattungsqualität der Wohnungen führen außerdem zu hohen Instandhaltungs- und Modernisierungskosten. Außerdem ist weiterhin damit zu rechnen, dass Planungen für technische Maßnahmen zukünftig schwerer umsetzbar werden könnten, da es wegen des Fachkräftemangels zum Teil an Firmen mangelt, die freie Kapazitäten haben bzw. zu akzeptablen Preisen für die Genossenschaft arbeiten möchten. Bereits heute ist spürbar, dass die Vorbereitungen für umfangreichere Maßnahmen längere und intensivere Vorlaufzeiten beanspruchen.

Erschwerend im Neubaubereich wirkt sich aus, dass mit den Fördermittelprogrammen im frei finanzierten Bereich praktisch keine Wirtschaftlichkeit erreicht werden kann. Da auch die Mittel der öffentlichen Förderung des Landes NRW nur begrenzt verfügbar sind, ist bei diesen Maßnahmen zum Planungsbeginn regelmäßig keine Finanzierung mehr sichergestellt.

Immer noch Ungewiss ist der weitere Verlauf und die mittelfristigen Auswirkungen des Konfliktes zwischen Israel und der Hamas. Unvorhergesehene Ereignisse könnten in dieser Situation beispielsweise zu einem Anstieg der Energiepreise führen. Ebenso unklar bleiben weiterhin die Entwicklung und die Auswirkung des Ukrainekrieges, insbesondere unter Berücksichtigung der unsicheren Unterstützungsperspektive durch die USA.

Durch den Anstieg der Energiepreise auf ein voraussichtlich dauerhaft höheres Niveau sind die Wohnkosten für die Wohnungsnutzer insgesamt gestiegen. Bislang hatte dies keine nennenswerten Rückstände bei Zahlung der Nutzungsgebühren zur Folge. Bei zukünftig notwendigen Anpassungen der Nutzungsgebühren müssen die von den Nutzern leistbaren Gesamtbelastungen für das Wohnen im Blick behalten werden.

Die Fluktuation war im abgelaufenen Geschäftsjahr mit 6,1% auf einem weiterhin sehr niedrigen Niveau. Dies reduziert die Kosten der sogenannten Mietreifmachung von Wohnungen bei Nutzerwechsel. Es muss jedoch damit gerechnet werden, dass sich dieser Trend jederzeit ändern kann. Auch der demografische Wandel hat direkte Auswirkungen auf die Kostenentwicklung der Genossenschaft. Er zeigt sich in den Kündigungszahlen durch viele Sterbefällen oder notwendige Umzüge von älteren Mitgliedern in statio-

näre Pflegeeinrichtungen. Bei den Sterbefällen nehmen diejenigen Fälle zu, bei denen ungeklärte Erbfolgen oder Erbauschlagungen vorliegen. Daraus resultieren Räumungskosten zu Lasten der Genossenschaft und – nicht zuletzt ganz besonders durch Bürokratie bedingt – längere Leerstandszeiten. Für die „Mietreifmachungen“ sind dementsprechend weiterhin ausreichend hohe Finanzmittel vorzusehen.

Die Wohnungsmarktlage in Bochum bewegt sich weiterhin auf einem angespannten Niveau, so dass sich die Suche nach einer passenden Wohnung schwierig gestalten kann (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2025, S. 29). Dies spürt auch die Genossenschaft, bei der Ende 2025 über 170 Mitglieder als wohnungssuchend registriert waren. Insofern ist es für die Genossenschaft zum Teil schwierig, ihrem Anspruch der Versorgung ihrer Mitglieder mit passendem Wohnraum in angemessener Zeit, möglichst umfassend nachkommen zu können. Gerade Wohnungswünsche im Segment der kleinen Singlewohnung und der größeren Familienwohnung können zukünftig überwiegend nur durch entsprechende Neubauaktivitäten bedient werden.

Aus den überdurchschnittlichen Angebotsmieten der Stadtteile, in denen der GWV mit seinen Immobilien vertreten ist, kann man schlussfolgern, dass die Immobilien der Genossenschaft überwiegend in guten Wohnlagen liegen (Quelle: Bochumer Wohnungsmarktbarometer 2025, S. 35 + 72). Die 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 Preisgestaltung der Nutzungsentgelte – überwiegend deutlich unter Marktniveau – ist davon auszugehen, dass die bestehende, niedrige Leerstandsquote auch im nächsten Geschäftsjahr auf ähnlichem Niveau gehalten werden kann.

Einen entsprechend großen Einfluss auf den Geschäftsverlauf, die Geschäftspolitik und die finanzielle Situation der Genossenschaft haben die Themen Energie und Klimaschutz:

Gesetzlich ist die CO<sub>2</sub>-Abgabe, abhängig vom jeweiligen energetischen Standard der Immobilie, anteilig von Nutzer und Vermieter zu leisten. Dies kostet die Genossenschaft einerseits durch die Abführung der Abgabe und andererseits durch die Verwaltungsleistungen Geld. Im Wirtschaftsplan erfolgt eine entsprechende Berücksichtigung dieser Position.

Immobilien müssen gesetzlich bis zum Jahr 2045 klimaneutral mit Wärme versorgt werden. Die Genossenschaft hat für die Umstellung der Wärmeversorgung im Gesamtbestand einen internen Klimapfad aufgestellt. Für jedes Haus wurde darin ein entsprechender Maßnahmenumfang definiert und monetär bewertet. Im Ergebnis haben die notwendigen Investitionen in den Wohnungsbestand einen erheblichen Umfang und insofern auch einen maßgeblichen Einfluss auf die zukünftigen Wirtschaftspläne. Die Genossenschaft hat auf diese Anforderungen bereits durch die Anhebung der jährlichen Investitionsvolumina reagiert. Außerdem beteiligt sich die Genossenschaft, gemeinsam mit der Stadt Bochum und den Stadtwerken, aktiv an der Erstellung der kommunalen Wärmeplanung. Ziel ist es, daraus diejenigen Objekte und Wohnquartiere der Genossenschaft zu definieren, die an das Fernwärmenetz angebunden werden können. Bei der Umsetzung des Klimapfades ist es eine zentrale Herausforderung, die Maßnahmen wirtschaftlich umzusetzen und dabei die Nutzungsentgelte weiterhin bezahlbar zu gestalten.

Eine weitere finanzielle Belastung für den GWV stellt auch die gesetzliche Auflage dar, in Bochum ab dem Jahr 2026 neu einzubauende Heizungen im Wesentlichen mit erneuerbaren Energien betreiben zu müssen. Bei einem Anteil von ca. 43% Gasanlagenheizungen im Gesamtbestand des GWV sind hierfür finanzielle Mittel bereit zu stellen.

Potentielle Wohnungsnutzer werden bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten einer standardisierten Bonitätsprüfung unterzogen. Damit werden Zahlungsrückstandsrisiken verringert.

Eine weiterhin niedrige Leerstandsquote wird sichergestellt u.a. durch nachfragekonforme, individuell je Wohneinheit festgelegte Investitionen bei Nutzerwechseln, mit der Durchführung von Großmodernisierungen, möglichst einschließlich der Reduzierung von Barrieren und durch ein umfassendes, ansprechendes Servicepaket. Durch eine aktive und nachhaltige Mitgliederbetreuung sichert die Genossenschaft langfristige Nutzungsverhältnisse. Ein aktives Forderungsmanagement sichert die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Einnahmeausfällen entgegenwirken. Das Risiko von Zahlungsausfällen ist in seiner Gesamtheit gering, da nur wenige Einzelfälle auftreten.

Negative Veränderung des sozialen Wohnumfeldes oder gar soziale Brennpunkte sind nicht festzustellen. Außerdem gibt es keine unmittelbare Nachbarschaft zu Beständen, die von städtebaulichen Missständen bedroht sind. Auch in Zukunft ist insofern eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Außerdem wird sowohl die soziale Struktur als auch die Nachbarschaft aktiv durch den GWV, in der Regel durch zahlreiche Aktivitäten des Sozialmanagements, gefördert.

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 Marktumfeld der zurückliegenden Niedrigzinsphase genutzt, um sich durch Refinanzierungen von Krediten zu günstigen Konditionen in Form langfristiger Festzinssatzkredite vor diesem Risiko abzusichern. Der Markt unterliegt mittlerweile einem deutlich höheren Zinsniveau, was die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen belastet bzw. für die Genossenschaft höhere laufende Kosten bedeutet. Finanzierungsbedarfe für umfassende Großmodernisierungen oder Neubauaktivitäten werden deshalb möglichst durch Förderkredite mit günstigen Zinssätzen und attraktiven Tilgungszuschüssen oder –nachlässen gedeckt. Zinsgünstige Kredite werden mit möglichst langfristigen Zinsbindungsfristen abgeschlossen. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen. Die Zinsauslaufzeitpunkte und die Verteilung der Kreditvolumina je Kreditgeber werden zur optimierten Risikostreuung gesteuert und durch das Risikomanagementsystem laufend überprüft. Die Planbarkeit von Maßnahmen wird dadurch erschwert, dass attraktive Fördertöpfe z.T. überzeichnet sind und der Erhalt von Fördermitteln insofern oftmals ungewiss ist. Die Genossenschaft versucht sich Fördermittelzuschläge durch zügige und frühzeitige Fördermittelbeantragungen, sowie durch überzeugende Maßnahmenkonzepte zu sichern. Nicht vorbereiten kann sich die Genossenschaft auf die Problematik, dass Förderbedingungen kurzfristig geändert werden, wie es in der Vergangenheit bereits vorgekommen ist.

Bereits heute ist für Banken der energetische Standard der Beleihungsobjekte relevant. Dieses Kriterium hat zunehmende Auswirkungen auf Zinskonditionen und/oder die Beleihungswertgrenzen und führt dazu, dass Objekte schon jetzt vereinzelt nicht, bzw. nur bedingt für Beleihungen dienen können. Die Genossenschaft verfügt über eine hohe Eigenkapitalquote und dementsprechend über Beleihungsreserven, die auch in

Zukunft ausreichend Sicherheitenpotential aufweisen. Zudem werden bei Modernisierungen hohe energetische Standards erreicht, so dass die Modernisierungsobjekte für Banken nach Maßnahmenabschluss attraktiv sind. Für die Finanzierung erschwerend stellt sich bei den betroffenen Grundstücken dar, dass mehr als 20% der Grundstücksflächen, auf denen die Genossenschaft Wohngebäude besitzt, sogenannte Erbbaugrundstücke sind, die sich nicht im Eigentum der Genossenschaft befinden. Die Restlaufzeiten der entsprechenden Erbpachtverträge werden von einigen Finanzierern bzgl. einer Beleihung auf den befindlichen Gebäuden z.T. kritisch bewertet. Die Genossenschaft wird insofern entsprechende Anstrengungen unternehmen, Erbpachtgrundstücke mittelfristig zu erwerben.

Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßig zu erwartender Einzahlungen der Nutzungsentgelte nicht ausgesetzt. Die Erträge sind durch die zahlreichen Nutzungsverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen, aufgrund des insgesamt deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegenden Preisniveaus der Nutzungsentgelte, nicht.

Bis zum Ende des Geschäftsjahres gab es im Ergebnis, keine weiteren, nennenswerten Risiken, die einen wesentlichen, negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft haben.

## Chancen der künftigen Entwicklung

Mit einem weiterhin hohen Investitionsvolumen betreibt die Genossenschaft ganzheitliche Quartiersentwicklung, wobei der Fokus in der energetischen Sanierung liegt, die besonders Energieeinsparungen und CO<sub>2</sub>-Reduzierungen zum Ziel haben. Ergänzend dazu tragen auch die bei jedem Nutzerwechsel individuell festgelegten Investitionen in die einzelnen Wohnungen bei, den Leerstand weiterhin auf niedrigem Niveau zu halten. Dass die Genossenschaftswohnungen zudem überwiegend in guten Wohnlagen zu finden sind, ist diesem Ziel ebenso zuträglich.

Seniorenfreundliche bzw. barrierearme Wohnungen werden im Hinblick auf den demografischen Wandel zunehmend nachgefragt und ältere Menschen wollen so lange wie möglich in ihren vertrauten Wohnungen verbleiben. In der Geschäftspolitik wird diese Situation zukünftig weiterhin angemessen berücksichtigt. Obwohl es im Bestand teilweise schwierig oder unmöglich ist Barrierearmut zu schaffen, werden Barrieren bei Modernisierungsmaßnahmen oder Wohnumfeldgestaltungen konsequent reduziert, sofern dies baulich möglich ist. In bestimmten Umfang werden außerdem Badezimmer in Bestandswohnungen barrierearm umgebaut, wenn dies notwendig und möglich ist. Älteren Menschen wird durch das GWV-Sozialmanagement bei einem Umzugswunsch von einer großen in eine kleinere Wohnung umfassende Unterstützung angeboten. Die in diesem Zusammenhang frei werdenden, großen Wohnungen stünden dann Familien zur Verfügung, die ansonsten kaum ein Angebot finden.

Die geplanten und z.T. schon im Bau befindlichen Neubauvorhaben sind stufenlos und verfügen über Wohnungsgrößen, die je nach Standort, besonders den Nachfrageüberhang nach kleinen und großen Wohnungen decken sollen. Damit erweitert die Genossenschaft ihr Wohnungsangebot um moderne Produkte und bietet denjenigen Mitgliedern Angebote, deren Bedarf ansonsten nur schwer gedeckt werden kann. Um Neubauwohnungen bezahlbar zu gestalten, sollen diese vornehmlich mit öffentlichen Mitteln finanziert werden.

Unter dem Motto „Wohnen statt Wohnung“ entwickelt die Genossenschaft kontinuierlich neue Zusatzdienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffe. Dadurch wird u.a. die Wohnzufriedenheit und somit auch die Mitgliederbindung aller Altersgruppen gesteigert. Zusätzlich wird damit ermöglicht, dass ältere Menschen in Ihrer eigenen Wohnung so lange wie möglich selbstständig leben können. Im Ergebnis stiftet die Gesamtheit der umfassenden Serviceleistungen, der nachbarschaftlichen und sozialen Angebote in Verbindung mit

bezahlbaren Nutzungsgebühren einen spürbaren Mitgliedernutzen. Mit diesem Gesamtpaket ist die Genossenschaft einzigartig am Bochumer Wohnungsmarkt und grenzt sich von Mitbewerbern, insbesondere von renditeorientierten Marktakteuren, positiv ab. Dies trägt dazu bei, dass Mitglieder die Genossenschaft immer häufiger als guten Wohnungsanbieter weiterempfehlen und somit für eine stabile Nachfrage sorgen.

Die meisten täglichen Wege beginnen und enden zu Hause, so dass Mobilitätsangebote eine entsprechende Bedeutung für GWV-Mitglieder bei der Bewertung der Wohnqualität ihrer Wohnung haben. Insofern ist die Genossenschaft in diesem Segment laufend tätig: Der Barriereabbau an Gebäuden gehört ebenso zur GWV-Mobilitätsoffensive wie auch die Schaffung weiterer Kfz-Stellplätze, weiterer Fahrradgaragen, einiger Rollatorenboxen für Senioren und der stetige Ausbau der Car-Sharing-Standorte in den GWV-Quartieren.

Für Familien baut die Genossenschaft kontinuierlich Spielplätze gemäß des aufgestellten Spielplatzkonzeptes aus und um.

Durch die moderne Außendarstellung, die aktive Öffentlichkeitsarbeit und die Nutzung der sozialen Medien wird die Bekanntheit der Marke GWV sukzessive gesteigert.

Das moderne IT-System ermöglicht eine Erweiterung des Angebotes an digitalen Dienstleistungen für die Mitglieder und ist das Fundament für die Nutzung der zahlreichen Softwareanwendungen, die bei der Genossenschaft bereits in Gebrauch sind. Die zukünftige Nutzung von KI könnte zu einer weiteren Effizienzsteigerung und einer Serviceverbesserung führen. Die Genossenschaft beschäftigt sich insofern mit diesem Thema angemessen und plant erste Pilotprojekte im kommenden Geschäftsjahr.

Um die laufenden Kostensteigerungen in allen Bereichen und die erheblichen Investitionen der Zukunft, gerade im Bereich der Wärmewende, zu finanzieren, bedarf es zukünftig weiterhin Anpassungen der Nutzungsgebühren, die nahezu die einzige Einnahmequelle der Genossenschaft sind. Die Genossenschaft beschäftigt sich damit, weitere Ertragsquellen durch neue Geschäftsmodelle zu finden, um damit die Belastungen für die Mitglieder möglichst zu reduzieren. Es wird derzeit geprüft, ob die Nutzung der Dächer von GWV-Immobilien für Photovoltaikanlagen eine rentable Möglichkeit darstellt. Ggf. kann darüber dann auch für die Nutzer ein günstiger Strombezug ermöglicht werden.

## Prognosebericht

Zur Sicherung der Ertragslage ist die Genossenschaft bestrebt, die niedrige Leerstandsquote auf diesem nahezu optimalen Niveau zu halten.

Auch im Jahr 2026 steht die Investition in die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes im Mittelpunkt, ganz besonders in die Umsetzung baulicher Erneuerungen der Objekte durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen. Der Fokus liegt dabei in der energetischen Verbesserung der Immobilien und in der Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes gemäß des GWV-Klimapfades.

Die Möglichkeit von Barrierereduzierungen wird bei jeder Maßnahme weiterhin geprüft und, falls möglich, umgesetzt.

Im kommenden Jahr wird der zweite Bauabschnitt der in 2024 begonnenen energetischen Sanierung des Quartiers „Ehrenfeld“ fertig gestellt. Die Objekte Christstr. 41-45, Hugo-Schultz-Str. 44-48 und Pieperstr. 31-35 werden dann an das Fernwärmenetz angeschlossen sein und zur Verbesserung des Wohnwertes werden die meisten Wohneinheiten über neue Vorstellbalkone verfügen. Mit der Ausnahme der Objekte Pieperstr. 33,35 und Hugo-Schultz-Str. 48 erreichen nach der Maßnahme alle Häuser den attraktiven Energiestandard EH55.

Die Objekte Melschedeweg 16 - 22a bilden mit 39 Wohneinheiten eine abgeschlossene, öffentlich geförderte Seniorenwohnanlage, die in 2026 ganzheitlich energetisch saniert wird. Die Objekte erhalten eine neue Gebäudehülle und werden optisch aufgewertet. Die Gas-Zentralheizung wird durch moderne Wärmepumpen ersetzt und die Dachflächen mit PV-Modulen belegt. Die Objekte erreichen nach Fertigstellung den Energiestandard EH55. Die Maßnahmenfertigstellung ist für Sommer 2027 geplant.

Ebenfalls in 2026 wird mit einer umfassenden, energetischen Sanierung der beiden Objekte Bergstraße 226 und 228 begonnen. Die Gas-Zentralheizung wird auch hier durch moderne Wärmepumpen ersetzt. Die Gebäudehülle wird gedämmt, die bislang nur beschränkt nutzbaren Balkone werden mit großzügigen Vorstellbalkonen erweitert und die im Erdgeschoss liegenden Wohnungen erhalten teilweise Nutzergärten. Die geplante Fertigstellung ist für das Frühjahr 2027 vorgesehen.

Kontinuierlich Neubauten zu entwickeln und zu errichten, wird auch im kommenden Geschäftsjahr fokussiert weiterverfolgt: Der im Jahr 2025 begonnene, öffentlich geförderte Neubau des Mehrfamilienhauses Am Dornbusch 7 mit 30 Wohnein-

heiten auf GWV-eigenem Grundstück wird in 2026 weiter Formen annehmen. Die Fertigstellung ist für das Jahr 2027 geplant.

Es ist ferner beabsichtigt, im kommenden Jahr die bereits laufenden Gespräche mit Anbietern von attraktiven Grundstücken weiter voranzutreiben und zum erfolgreichen Kaufabschluss zu bringen, um zukünftig auf diesen Neubauvorhaben realisieren zu können.

Die verhältnismäßig hohe Anzahl an Erbpachtgrundstücken, auf denen GWV-Wohngebäude stehen und die sich nicht im Eigentum der Genossenschaft befinden, stellt neben einigen weiteren Nachteilen, zunehmend ein Finanzierungshemmnis für die Genossenschaft dar. Es ist geplant, die Möglichkeit von Ankäufen einiger dieser Flächen abzuklären.

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 Weiterentwicklung wohnbegleitender Dienstleistungen für Jung und Alt ist geplant. Damit werden die Wohnqualität, die Mitgliederzufriedenheit, die Mitgliederbindung und zugleich die Weiterempfehlungsrate gesteigert. Insbesondere der Ausbau der Mobilitätsdienstleistungen und der Angebote für Familien behält besonderen Stellenwert.

Hinsichtlich der Elektromobilität werden weitere Pilotprojekte in der Schaffung von Kfz-Ladeinfrastrukturen in GWV-Quartieren umgesetzt. Die Erfahrungswerte aller Pilotprojekte sollen zukünftig eine Grundlage für die weitere Ausbaustrategie liefern.

Die Digitalisierung innerhalb der Genossenschaft wurde in den letzten Jahren maßgeblich vorangetrieben und wird auch zukünftig ein zentrales Handlungsfeld bleiben. Im Jahr 2026 sollen weitere nützliche Funktionalitäten in der GWV-App für die Nutzer eingeführt werden, um die Attraktivität dieses Angebotes zu erhöhen. Die Genossenschaft prüft darüber hinaus intensiv, welche Möglichkeiten, Potentiale und auch Risiken der Einsatz von künstlicher Intelligenz (KI) zukünftig im Arbeitsablauf haben wird und inwiefern hierzu Investitionen getätigt werden sollten. Ein Pilotprojekt im Bereich der telefonischen Erreichbarkeit und Auftragsabwicklung soll in 2026 in die Praxis umgesetzt werden. Da das bisher genutzte ERP-System vom Markt genommen wird, nimmt die Genossenschaft ein Systemwechsel vor, der Mitte 2026 vollzogen wird.

Mit der Anbindung der GWV-Immobilien an das Glasfasernetz bis zum Ende des Jahres 2026 werden die Objekte für die Zukunft gerüstet sein, um dem steigenden Bedarf an Bandbreiten bei der Internetnutzung gerecht zu werden. Der bisherige Ausbau der sogenannten Netzebene 3 und 4 mit Glasfaserkomponenten verlief weiterhin planmäßig.

Um alternativ zu den Nutzungsentgelten weitere Einnahmequellen zu generieren, beschäftigt sich die Genossenschaft mit der Akquise neuer Geschäftsmodelle. Der Fokus liegt derzeit bei der Installation von Photovoltaikanlagen auf Dächern.

Zur Steigerung von Bekanntheit und des Images soll die Pressearbeit weiter intensiviert werden. Eine regelmäßige Präsenz in den sozialen Medien soll dabei insbesondere jüngere Zielgruppen erreichen.

Angesichts der positiven Marktlage, der gesicherten Ertragslage, der fortlaufenden Dienstleistungsentwicklungen, der geplanten Bautätigkeiten sowie der umfassenden Modernisierungen und stetigen Prozessoptimierungen steht einer weiteren positiven Entwicklung nichts im Wege. Der Vorstand hat für das Geschäftsjahr 2026 einen Wirtschaftsplan aufgestellt, welcher – bei vorsichtigen betriebswirtschaftlichen Ansätzen – ein Ergebnis von rd. 1.861 TEUR erwarten lässt.

Der geplante Jahresüberschuss für das Jahr 2026 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus den folgenden, wesentlichen Posten zusammen:

	Plan 2026 TEUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	<b>20.789</b>
Instandhaltungsaufwendungen	<b>4.310</b>
Abschreibungen	<b>3.369</b>
Zinsaufwendungen	<b>836</b>
Personalaufwand	<b>2.499</b>

Bochum, 16. April 2026  
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG  
Der Vorstand



Christian Knibbe (Vorstand)



Micha Heimbucher (Vorstand)



Michael Meyer (Vorstand)



# Jahresabschluss

## Bilanz zum 31.12.2025

### Aktiva

	2025		2024
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		68.421,90	58.735,31
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.640.561,54		84.744.843,50
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.315.746,02		4.368.462,28
3. Technische Anlagen	484.711,08		317.884,16
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	461.819,35		535.422,06
5. Anlagen im Bau	2.087.521,26		77.116,96
6. Bauvorbereitungskosten	1.643.544,69		1.908.224,62
7. Geleistete Anzahlungen	6.657,82	101.640.561,76	57.604,57
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen		25.828,76	25.828,76
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>101.734.812,42</b>	<b>92.094.122,22</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	5.819.870,11		5.816.067,10
2. Andere Vorräte	4.220,39	5.824.090,50	21.373,37
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	68.248,39		42.845,98
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	32.731,26		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	99.906,68	200.886,33	113.569,21
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.331.097,23		1.499.680,23
2. Bausparguthaben	959.949,10	3.291.046,33	707.497,21
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
		26.247,54	55.342,38
<b>Bilanzsumme</b>		<b>111.077.083,12</b>	<b>100.350.497,70</b>

**Passiva**

	2025		2024
	EUR	EUR	
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	112.000,00		128.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.048.379,93	4.160.379,93	4.045.653,57
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 8.420,07 (5.416,48)			
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	8.125.941,91		7.930.141,91
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 195.800,00 (179.800,00)			
2. Bauerneuerungsrücklage	1.767.054,14		1.767.054,14
3. Andere Ergebnisrücklagen	34.521.706,11	44.414.702,16	33.002.183,58
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt 736.422,53 (303.284,21)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 783.100,00 (719.000,00)			
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.957.726,44		1.797.699,27
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	978.900,00	978.826,44	898.800,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>49.553.908,53</b>	<b>47.772.732,47</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	3.210.542,00		3.293.240,00
2. Steuerrückstellungen	12.778,00		21.600,00
3. Sonstige Rückstellungen	467.907,88	3.691.227,88	429.004,84
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.374.748,15		38.314.153,09
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.130.283,49		1.159.112,16
3. Erhaltene Anzahlungen	7.025.663,22		6.861.413,14
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	128.715,91		230.511,25
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.889.207,74		1.984.922,37
6. Sonstige Verbindlichkeiten	161.228,88	57.709.847,39	155.572,66
davon aus Steuern 30.897,46 (36.243,09)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 6.987,27 (7.402,62)			
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		122.099,32	128.235,72
<b>Bilanzsumme</b>		<b>111.077.083,12</b>	<b>100.350.497,70</b>

# Gewinn- und Verlustrechnung

	2025		2024
	EUR	EUR	EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	20.076.349,22		19.695.812,20
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	52.874,45	20.129.223,67	6.197,96
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)		3.803,00	-3.484,34
3. Sonstige betriebliche Erträge		780.590,85	532.203,62
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		11.292.645,51	11.132.060,69
<b>Rohergebnis</b>		<b>9.620.972,01</b>	<b>9.098.668,75</b>
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.917.005,41		1.964.842,41
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	441.297,74	2.358.303,15	487.514,68
davon für Altersversorgung 36.066,27 (115.398,75)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.075.664,91	2.986.544,74
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.489.412,37	1.247.061,55
8. Erträge aus Beteiligungen	8.097,67		8.097,67
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	34.572,97	42.670,64	22.039,12
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		790.911,12	623.142,22
davon aus der Aufzinsung 60.947,00 (58.737,00)			
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-8.532,34	21.889,66
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.957.883,44</b>	<b>1.797.810,28</b>
13. Sonstige Steuern		157,00	111,01
<b>14. Jahresüberschuss</b>		<b>1.957.726,44</b>	<b>1.797.699,27</b>
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		978.900,00	898.800,00
<b>16. Bilanzgewinn</b>		<b>978.826,44</b>	<b>898.899,27</b>



# Anhang

## A. Allgemeine Angaben

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

Der Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2025 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 (Stand Juni 2023), 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 448,2 TEUR (Vorjahr 659,5 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 drei 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 2025 haben Zuschüsse die Anschaffungs- und Herstellungskosten um 1.088,4 TEUR (Vorjahr 1.476,8 TEUR) gemindert, hierbei handelt es sich um Zuschüsse für Modernisierung i.H. von 1.068,5 TEUR (Vorjahr 1.466,5 TEUR) sowie Förderzuschüsse (Baubegleitung) i.H. von 19,9 TEUR (Vorjahr 10,3 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 2,06 % (Vorjahr 1,90 %) 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 2,21 % (Vorjahr 1,97 %) 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 wird ein abgegrenzter Tilgungszuschuss, dessen Auflösung über die Bindungsfrist erfolgt, ausgewiesen.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel zu entnehmen. In dem Posten Unfertige Leistungen sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 4.778,7 TEUR (Vorjahr 4.872,7 TEUR) sowie noch nicht abgerechnete Heizkosten in Höhe von 1.041,1 TEUR (Vorjahr

943,4 TEUR) enthalten.

In dem Posten Sonstige Vermögensgegenstände werden Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr i.H. von 5.318,00 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) ausgewiesen.

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 -56,2 TEUR (Vorjahr -28,3 TEUR).

### Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten				
	AK / HK 01.01.25  EUR	Zugänge  EUR	Abgänge  EUR	Umbuchungen  EUR	AK / HK 31.12.25  EUR
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	270.025,54	45.934,00	0,00	0,00	315.959,54
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	146.061.938,73	11.662.626,39	1.088.400,83	50.974,36	156.687.138,65
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.554.071,91	59.174,21	89.639,22	56.827,61	7.580.434,51
Technische Anlagen	439.369,85	0,00	0,00	208.704,09	648.073,94
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.128.951,43	25.737,66	30.757,53	0,00	1.123.931,56
Anlagen im Bau	77.116,96	1.384.506,51	0,00	625.897,79	2.087.521,26
Bauvorbereitungskosten	1.908.224,62	469.019,83	0,00	-733.699,76	1.643.544,69
Geleistete Anzahlungen	57.604,57	157.757,34	0,00	-208.704,09	6.657,82
	<b>157.227.278,07</b>	<b>13.758.821,94</b>	<b>1.208.797,58</b>	<b>0,00</b>	<b>169.777.302,43</b>
<b>Finanzanlagen</b>					
Beteiligungen	25.828,76	0,00	0,00	0,00	25.828,76
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>157.523.132,37</b>	<b>13.804.755,94</b>	<b>1.208.797,58</b>	<b>0,00</b>	<b>170.119.090,73</b>

Abschreibungen					Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.25	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderungen im Zusammenhang mit Abgängen	Änderungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.25	Stand 31.12.25	Stand 01.01.25
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
211.290,23	36.247,41	0,00	0,00	247.537,64	68.421,90	58.735,31
61.317.095,23	2.729.481,88	0,00	0,00	<b>64.046.577,11</b>	92.640.561,54	84.744.843,50
3.185.609,63	168.717,06	89.638,20	0,00	<b>3.264.688,49</b>	4.315.746,02	4.368.462,28
121.485,69	41.877,17	0,00	0,00	<b>163.362,86</b>	484.711,08	317.884,16
593.529,37	99.340,37	30.757,53	0,00	<b>662.112,21</b>	461.819,35	535.422,06
0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	2.087.521,26	77.116,96
0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	1.643.544,69	1.908.224,62
0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	6.657,82	57.604,57
<b>65.217.719,92</b>	<b>3.039.416,48</b>	<b>120.395,73</b>	<b>0,00</b>	<b>68.136.740,67</b>	<b>101.640.561,76</b>	<b>92.009.558,15</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25.828,76	25.828,76
<b>65.429.010,15</b>	<b>3.075.663,89</b>	<b>120.395,73</b>	<b>0,00</b>	<b>68.384.278,31</b>	<b>101.734.812,42</b>	<b>92.094.122,22</b>

Für betriebliche Steuern (Körperschaft- und Gewerbesteuer) wurden entsprechende Rückstellungen 12,8 TEUR (Vorjahr 21,6 TEUR) gebildet.

Der Posten Sonstige Rückstellungen beinhaltet im Wesentlichen Aufwendungen für unterlassene Instandhaltung bzw. erbrachte, noch nicht in Rechnung gestellte Instandhaltungsleistungen in Höhe von 317,5 TEUR (Vorjahr 289,2 TEUR), Rückstellungen für die Erstellung von Jahresabschluss und

-prüfung, Erstellung Geschäftsbericht und Veröffentlichung in Höhe von 85,3 TEUR (Vorjahr 77,2 TEUR) und Rückstellungen für CO<sub>2</sub>-Abgaben 37,9 TEUR (Vorjahr 37,7 TEUR) sowie für Urlaubsansprüche und Mehrarbeit 26,6 TEUR (22,0 TEUR).

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

### Verbindlichkeitspiegel

	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung *)
	31.12.2025 (Vorjahr)	bis zu 1 Jahr (Vorjahr)	1 und 5 Jahre (Vorjahr)	über 5 Jahre (Vorjahr)		
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
<b>Verbindlichkeiten</b>						
gegenüber Kreditinstituten	<b>47.374.748,14</b> (38.314.153,09)	1.666.936,72 (1.472.486,67)	7.973.742,51 (7.445.193,27)	37.734.068,91 (29.396.473,15)	47.374.748,14 (38.314.153,09)	GPR
gegenüber anderen Kreditgebern	<b>1.130.283,49</b> (1.159.112,16)	29.586,95 (28.828,66)	126.405,98 (123.133,32)	974.290,56 (1.007.150,18)	1.130.283,49 (1.159.112,16)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	<b>7.025.663,22</b> (6.861.413,14)	7.025.663,22 (6.861.413,14)				
aus Vermietung	<b>128.715,91</b> (230.511,25)	128.715,91 (230.511,25)				
aus Lieferungen und Leistungen	<b>1.889.207,74</b> (1.984.922,37)	1.742.945,45 (1.800.274,68)	146.262,29 (184.647,69)			
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>161.228,88</b> (155.572,66)	130.070,62 (124.984,11)	31.158,26 (30.588,55)			
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>57.709.847,38</b>	<b>10.723.918,87</b>	<b>8.277.569,04</b>	<b>38.708.359,47</b>	<b>48.505.031,63</b>	
Vorjahreswerte	48.705.684,67	10.518.498,51	7.783.562,83	30.403.623,33	39.473.265,25	

\*) GPR = Grundpfandrecht  
Vorjahreswerte ( )

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

### 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

(364,5 TEUR), Förderzuschüssen (225,9 TEUR) und Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (80,9 TEUR) enthalten.

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

## D. Sonstige Angaben

Es bestanden im Geschäftsjahr keine Haftungsverhältnisse.

Im Rahmen der Neubaumaßnahme Am Dornbusch 7 wurde für den Rückbau einer Straße eine Bankbürgschaft i.H. von 62,5 TEUR an die Kommune übergeben.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge bzw. im Geschäftsjahr 2025 begonnene Bauprojekte im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit belief sich auf 6.346,1 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 2025 folgende Anzahl von Arbeitnehmern durchschnittlich beschäftigt:

	Vollzeit- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Quartiersmanagement	4	1
Baumanagement	8	1
Rechnungswesen	5	0
Hausmeister	2	0
Assistenz/Empfang	3	1
<b>Gesamt</b>	<b>22</b>	<b>3</b>

Außerdem waren durchschnittlich vier Auszubildende und sechs geringfügig Beschäftigte tätig.

Der Mitgliederbestand in 2025 entwickelte sich wie folgt:

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.441
Zugang von Mitgliedern	166
Abgang von Mitgliedern	147
<b>Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>4.460</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 2,8 TEUR (Vorjahr - 23,5 TEUR) erhöht.

Die Haftsummen sind im Geschäftsjahr um 6,4 TEUR (Vorjahr - 20,8 TEUR) auf insgesamt 4.064,4 TEUR (Vorjahr 4.058,0 TEUR) gestiegen.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen zum Schluss des Geschäftsjahres 8,4 TEUR. Sie haben sich gegenüber dem Vorjahr um 3,0 TEUR erhöht.



**Name und Anschrift  
des zuständigen  
Prüfungsverbandes:**

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

**Mitglieder des Vorstandes:**

**Christian Knibbe**  
hauptamtlich

**Micha Heimbucher**  
hauptamtlich

**Michael Meyer**  
nebenamtlich

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

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

**Heike Knop**  
Steuerfachangestellte  
stellv. Vorsitzende des Aufsichtsrates

**Andreas Herzog-Pattberg**  
Diplom-Ingenieur Elektrotechnik

**Christian Kesselring**  
stellv. Leiter EBZ Akademie

**Andrea Krisemendt**  
Bereichsleitung des EBZ Weiter-  
bildungscampus, EBZ Akademie

**Michael Lendeckel**  
Vorstand

**Christian Mai**  
Diplom-Bauingenieur

**Christoph Stahl**  
kfm. Angestellter

**Stefanie Welticke**  
Immobilienberaterin

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

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

**Nachtragsbericht**

Aufgrund der politischen Situation und dem Krieg zwischen Israel/USA und dem Iran sind die Ölpreise am Weltmarkt gestiegen, was zu erheblichen allgemeinen Preisanstiegen führen kann. Das Ausmaß dieser negativen Einflüsse lässt sich derzeit noch nicht beurteilen.

Die Genossenschaft hat Verhandlungen zum Ankauf mehrerer Grundstücke mit einem Kaufpreisvolumen von insgesamt rd. 16 Mio. Euro geführt.

Im Frühjahr 2026 wurden diesbezüglich zwei von vier potentiellen Kaufverträgen erfolgreich abgeschlossen. Die Finanzierung der Ankäufe erfolgt überwiegend durch Fremdmittel.

**Ergebnisverwendungsvorschlag**

Der Bilanzgewinn zum 31. Dezember 2025 ergibt sich wie folgt:

<b>Jahresüberschuss</b>		<b>1.957.726,44 EUR</b>	
Einstellung aus dem Jahresüberschuss			
in die gesetzliche Rücklage	195.800,00 EUR		
in die freie Rücklage	783.100,00 EUR	978.900,00 EUR	
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>978.826,44 EUR</b>	

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

1. Ausschüttung einer Dividende von 4% auf dividendenberechtigte Geschäftsguthaben	161.247,94 EUR
2. Zuweisung zu anderen Ergebnisrücklagen (freie Rücklagen)	817.578,50 EUR
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>978.826,44 EUR</b>

Bochum, 14. April 2026  
Gemeinnütziger Wohnungsverein zu Bochum eG



Christian Knibbe (Vorstand)



Micha Heimbucher (Vorstand)



Michael Meyer (Vorstand)

# Organe

## Vertreter

Name	Straße	Name	Straße
Jochem Ahmann	Ricarda-Huch-Str. 5	Gerhard Mette	Küppersstr. 41
Beate Altenhoff	Lewackerstr. 87	Julia van der Mond	An der Kaiseraue 7
Dr. Isolde Arends	Else-Hirsch-Str. 34	Thomas Müller	Kalsbusch 8
Sabrina Aufermann-Sandner	Heckertstr.82	Dr. Frank Osterhoff	Hugo-Schultz-Str. 40
Natalie Barutcu	Brinkmannstr. 7	Matthias Piecuch	Else-Hirsch-Str. 13
Carmen Bergmann	Borchertstr. 14	Nikolaus Przuntek	Blumenstr. 31
Christoph Bischoff	Neulingstr. 45	Luisa Ramos Faff	Thorner Str. 20
Melanie Breuer	Blumenstr. 29 b	Matthias Reichmann	Bussmannsfeld 79
Klaus-Peter de la Haye	Teylestr. 25	Thomas Rinke	Erbhof 14
Sven Drabant	Händelstr. 42	Jens Robel	Axstr. 17
Tanja Eisemann	Axstr. 21	Wolfgang Rohde	Bergstr. 226
Anke Engelkamp	Pieperstr. 35	Martin Rudowicz	Kampmannstr. 21
Magdalena Felderhoff	Kampmannstr. 18	Gisbert Rüter	Vierhausstr. 19
Karin Filipov		Birgit Salditt	Else-Hirsch-Str. 18
Miriam Filipov	Kampmannstr. 19	Katrin Scharf	Thorner Str. 22
Heike Flörke	Heckertstr. 110	Teresa Schielke	Melschedeweg 22a
Manfred Frenzel	Borchertstr. 1	Tanja Schmuck	Kampmannstr. 4
Renate Gabriel	Markstr. 289b	Linda Schreiber	An der Kaiseraue 7
Lutz Gollnick	Biermannsweg 26	Björn Schüler	Kampmannstr. 21
Katrin Grünig	Haderslebener Str. 17	Dennis Schwartze	Velsstr. 42
Marion Häusler	Düppelstr. 25	Nina Selig	Erbhof 2
Anton Hillebrand	Erbhof 4	Markus Siepermann	Axstr. 23
Andrea van den Höfel	Pieperstr. 35	Sigrid Simon-Merchel	Bussmannsfeld 85
Ludwig Kaiser	Heckertstr. 110	Katja Sprung	Hugo-Schultz-Str. 38
Ina Kaufmann	Lewackerhof 2	Erika Stahl	Markstr. 285a
Martin Klaus	Velsstr. 40	Lars Erik Steingraber	Ottilie-Schoenewald-Str. 20
Susanne Klimasch	Bergener Str. 191	Kirsten Strack	Kronenstr. 24c
Manuel Köppe	Bussmannsfeld 45	Oliver Strycharczyk	Händelstr. 42
Malin Körber	Herderallee 32	Martina Tschulik	Düppelstr. 25
Fleur van Laar	Velsstr. 36	Renate Uhlending	Danziger Str. 1
Michael Lagemann	Markstr. 289a	Sabrina Wendt	Else-Hirsch-Str. 15
Rainer Lange	Markstr. 285a	Maria Wloka	Bussmannsfeld 93
Norbert Liedtke	Axstr. 27	Stanislaus Wloka	Bussmannsfeld 93
Rüdiger Ludwig	Lewackerstr. 77	Heinz-Peter Zaremba	Alexandrinenstr. 16
Birgit Mache	Haderslebener Str. 19	Michael Zeh	Erbhof 1
Michelle Maginno	Lewackerhof 4	Tim Ziesmann	Borchertstr. 5

## Vorstand



**Michael Meyer**  
nebenamtlicher Vorstand

**Christian Knibbe**  
kaufmännischer Vorstand

**Micha Heimbucher**  
technischer Vorstand

## Aufsichtsrat



**Markus Uhrich**  
Vorsitzender Aufsichtsrat  
bestellt bis 2028

**Stefanie Welticke**  
Mitglied Aufsichtsrat  
bestellt bis 2028

**Heike Knop**  
stellv. Vorsitzende Aufsichtsrat  
bestellt bis 2030

**Christian Mai**  
Mitglied Aufsichtsrat  
bestellt bis 2028

**Christoph Stahl**  
Mitglied Aufsichtsrat  
bestellt bis 2029

**Michael Lendeckel**  
Mitglied Aufsichtsrat  
bestellt bis 2029

**Andreas Herzog-Pattberg**  
Mitglied Aufsichtsrat  
bestellt bis 2030

**Christian Kesselring**  
Mitglied Aufsichtsrat  
bestellt bis 2028

**Andrea Krisemendt**  
Mitglied Aufsichtsrat  
bestellt bis 2030

Die Fotos in diesem Geschäftsbericht wurden erstellt durch:  
Matthias Duschner, Heide Hagemann, Andreas Molatta, Mark Most, Petra de Lanck, Kerstin Gohl



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

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