



Geschäftsbericht 2024



	2024	2023	2022	2021	2020	2019
Mitglieder	2.346	2.331	2.319	2.310	2.319	2.304
Anteile	33.541	33.283	33.679	34.033	32.100	31.109
Häuser	296	294	294	294	294	295
Wohnungen	1.814	1.812	1.812	1.812	1.812	1.814
Bilanzsumme T€	90.844	82.255	78.363	75.594	74.862	73.337
Geschäftsguthaben T€	8.920	9.145	9.151	9.051	8.612	8.237
Rücklagen T€	22.235	21.735	21.452	21.386	21.268	21.199
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit T€	11.833	11.455	11.325	10.868	10.647	10.619
Bau- und Instandhaltungstätigkeit T€	5.647	5.154	3.211	4.179	2.955	3.386
Neubautätigkeit T€	7.573	2.653	1.738	826	1.850	3.032
Jahresüberschuss T€	813	829	611	375	447	372
Bilanzgewinn T€	732	746	550	337	402	335

Wir schaffen, gestalten und erhalten Heimat!

Titelseite:
Energetische Sanierung
Albrecht-Dürer-Straße 1/3/5
Titelbild: Jürgen Theobald



Der Geschäftsbericht der Witten-Mitte eG
wird auf Recyclingpapier aus 100 % Altpapier aus
verantwortungsvoll bewirtschafteten Wäldern gedruckt.



Das Unternehmen auf einen Blick	2
Rechtliche Grundlagen	4
Organe der Genossenschaft	5
Bericht des Vorstandes	
▶ Grundlagen des Unternehmens	7
▶ Geschäftsverlauf	7
Wohnungswirtschaftliche Tätigkeit	
▶ Bestandspflege in 2024	11
▶ Bauplanung 2025	13
▶ Grundstückswirtschaft	14
▶ Wohnungsbestand und -bewirtschaftung	15
▶ Preisbindung und Belegungsrechte	16
▶ Unsere Wohnungen im Stadtgebiet	17
▶ Vermietungssituation	18
Kapitalstruktur	
▶ Kennzahlen	19
▶ Darstellung Eigenkapital / Kapitalstruktur	20
Mitgliederstruktur	
▶ Altersstruktur und Zugehörigkeit	21
Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
▶ Prognose, Chancen und Risiken	26
Ausblick und Dank	28
Bericht des Aufsichtsrates	29
Jahresabschluss 2024	
Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	31 - 34
Anhang Jahresabschluss 2024	
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2024	35 - 41
Vorschlag zur Ergebnisverwendung	42



Firma und Sitz

Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG
Bergerstraße 32, 58452 Witten
Telefon (02302) 2 81 43 - 0
Telefax (02302) 2 81 43 - 45
Internet www.witten-mitte.de
e-mail info@witten-mitte.de

Gründung

22. August 1895 als Spar- und Bauverein
01. Januar 2015 Fusion mit der Gemeinnützigen
Wohnungsbau-genossenschaft Herbede e.G.

Genossenschaftsregister

GnR Nr. 236 Amtsgericht Bochum (früher Nr. 56
bzw. Nr. 102 Amtsgericht Witten)

Zweck und Gegenstand

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, vermitteln, veräußern und betreuen; sie
kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immo-
bilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infra-
struktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hier-
zu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeein-
richtungen, Läden und Räume für Gewerbebetrie-
be, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrich-
tungen und Dienstleistungen.

Die Genossenschaft kann Beteiligungen im Rahmen
von § 1 Abs. 2 des Genossenschaftsgesetzes über-
nehmen.

Die Ausdehnung des Geschäftsbetriebes auf Nicht-
mitglieder ist zugelassen; Vorstand und Aufsichts-
rat beschließen gemäß § 28 die Voraussetzungen.

Gültige Satzung

Die zurzeit gültige Satzung wurde durch die Mit-
gliederversammlung vom 20. Juni 2017 beschlossen

und am 28. Juli 2017 in das Genossenschaftsregis-
ter eingetragen. Der Geschäftsanteil beträgt 260
Euro. Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mit-
glied verpflichtet, sich mit vier Anteilen zu betei-
ligen (mitgliedschaftsbegründende Pflichtanteile).

Anerkennung

Am 06. Mai 1953 mit Wirkung vom 15. Januar 1953
als betriebliche Sozialeinrichtung (Eisenbahner-
Baugenossenschaft) der Deutschen Bundesbahn
(heute DB AG) anerkannt.

Mitgliedschaften

- ▶ GdW Bundesverband deutscher Woh-
nungs- und Immobilienunternehmen e.V.
- ▶ VdW Verband der Wohnungs- und Immo-
bilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
- ▶ AGV Arbeitgeberverband der
Deutschen Immobilienwirtschaft e.V.
- ▶ UVB Unfallversicherung Bund und Bahn
- ▶ Wohnen in Genossenschaften e.V.
- ▶ Förderverein für die Aus- und Fortbildung
im EBZ e.V.
- ▶ Creditreform
- ▶ Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-
Wohnungsbau-genossenschaften
- ▶ Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs-
unternehmen des Ennepe-Ruhr-Kreises
- ▶ Arbeitsgemeinschaft Wittener
Wohnungsunternehmen
- ▶ Stadtmarketing Witten GmbH
- ▶ Wittener Universitätsgesellschaft e.V.
- ▶ Förderverein "Ein Hospiz für Witten"
- ▶ DESWOS e.V.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirt-
schaft Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf



Mitgliederversammlung

Die Mitgliederversammlung beschließt über die im Genossenschaftsgesetz und in der Satzung bezeichneten Angelegenheiten, wie z. B. Änderung der Satzung, Feststellung des Jahresabschlusses, Ergebnisverwendung, Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern und Entlastung des Vorstandes und Aufsichtsrates.

Am 17. Juni 2024 fand die Mitgliederversammlung im Saalbau der Stadt Witten statt, 192 Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaft nahmen hieran teil.

Der Bericht des Vorstandes, der Jahresabschluss 2023 sowie der Bericht des Aufsichtsrates wurden der Mitgliederversammlung zur Kenntnis gegeben und von dieser genehmigt. Die Mitglieder erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung.

Die Mitgliederversammlung beschloss die Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2023.

Nach dreijähriger Amtszeit schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Reinhard Diße und Lothar Zimmer aus dem Aufsichtsrat aus. Reinhard Diße stellte sich erneut zur Wahl und wurde von der Mitgliederversammlung für weitere drei Jahre wiedergewählt. Für Lothar Zimmer, der sich aufgrund der in der Satzung festgeschriebenen Altersbegrenzung nicht mehr zur Wahl stellte, wurde Wolfgang Dewitz für drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

Vorstand

Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von

höchstens fünf Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig.

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen. Der Vorstand gibt sich eine Geschäftsordnung.

Die Genossenschaft wird vertreten durch ein Vorstandsmitglied in Gemeinschaft mit einem anderen Vorstandsmitglied oder in Gemeinschaft mit einem Prokuristen.

Mitglieder des Vorstandes

Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender
Bestellt bis 2027

Gerhard Rother, Vorstandsmitglied
Bestellt bis 30. Juni 2024

Tim Leweringhaus Vorstandsmitglied
Ab 01. Juni 2024, bestellt bis 2029

Gerhard Waßmann, Ehrenmitglied des Vorstandes

Prokura ist erteilt an Heidi Schneider.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei Mitgliedern. Die Mitglieder des Aufsichtsrates müssen persönlich Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für drei Jahre gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwa-

chen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung begrenzt. Der Aufsichtsrat vertritt die Genossenschaft gegenüber den Vorstandsmitgliedern gerichtlich und außergerichtlich.

Der Aufsichtsrat wählt aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und dessen Stellvertreter sowie eine Person für die Schriftführung und deren Stellvertretung. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung und hält nach Bedarf Sitzungen ab. Er kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

Mitglieder des Aufsichtsrates

	Wahlzeit bis
Rainer Nickel Aufsichtsratsvorsitzender	2026
Reinhard Diße Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender	2027
Bettina Göldner Schriftführerin	2025
Hartmut Claes	2026
Lothar Zimmer	Juni 2024
Wolfgang Dewitz	2027



Hermannstraße 1c/1d – neue Zuwegungen und Fahrradgarage



Grundlagen des Unternehmens

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG wurde 1895 gegründet und ist das älteste und zugleich größte Wohnungsunternehmen in Witten. 2015 ist die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG mit der Gemeinnützigen Wohnungsbau-genossenschaft Herbede e.G. zu einem Unternehmen verschmolzen. Die verschmolzene Genossenschaft firmiert unter Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG. Der Immobilienbestand der Genossenschaft befindet sich ausschließlich auf Wittener Stadtgebiet und umfasst 296 Häuser mit 1.814 Wohnungen sowie 413 Garagen, 719 Einstellplätze und 40 sonstige Einheiten.

Die Kernaufgaben des Unternehmens liegen in der kaufmännischen und technischen Bewirtschaftung des Hausbesitzes. Durch kontinuierliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen wird der Bestand den Marktanforderungen und Mitgliederwünschen entsprechend weiterentwickelt. Ergänzend bietet die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte ihren Mitgliedern und Mietern ein bedarfsgerechtes wohnungswirtschaftliches Leistungsspektrum mit diversen Serviceangeboten.

Das Geschäftsmodell der Genossenschaft ist nicht auf die Erzielung möglichst hoher Mieteinnahmen und die Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf die dauerhafte Nutzung des Wohnungsbestandes durch zufriedene Genossenschaftsmitglieder. Das Unternehmen gilt in der Kommune als verlässlicher Partner bei der Wohnraumversorgung der Bürger und als beständiger Auftraggeber für die heimische Wirtschaft.

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte richtet ihren Geschäftsbetrieb als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft aus. Der partiell steuerpflichtige Geschäftsbereich weist einen geringen Umsatz- und Ergebnisanteil auf und betrifft im Wesentlichen die Vermietung vereinzelt im Bestand gelegener Gewerbeeinheiten.

Geschäftsverlauf

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte bietet in ihrem Portfolio guten und bezahlbaren Wohnraum für die unterschiedlichen Zielgruppen des Marktes. Familien, Paare, Singles und Senioren finden hier ein lebenswertes, bedarfsgerechtes und in Mitgliedschaft und Dauernutzungsrecht begründetes sicheres Zuhause. Das genossenschaftliche Angebot wird abgerundet durch diverse wohnungsnahe Service-Angebote und Dienstleistungen wie Winterdienst, Hausreinigung und Hausnotruf.

Bereits 2008 hat die Genossenschaft für die Sozialbetreuung der Mieterinnen und Mieter eine Sozialarbeiterin angestellt. Dieser Bereich wurde zunehmend ausgebaut – ein regelmäßiges Mitgliedercafé, Ausflüge, Mieterfeste, Info-Veranstaltungen sowie eine jährliche Blumenaktion zählen mittlerweile zum sozialen Engagement der Genossenschaft genauso wie die Beteiligung an Film-Nachmittagen, einem Mittagstisch und einem Demenz-Café in Kooperation mit örtlichen Sozialpartnern. Bei Bedarf erhalten die Mieter auch Unterstützung bei Behördenangelegenheiten oder der Organisation von Hilfen im Alltag. Angebote und Leistungen dieser Art gehören zwar nicht zum Kerngeschäft der Genossenschaft, generieren aber für die Mitglieder und Mieter einen echten Mehrwert und stellen ein Alleinstellungsmerkmal des Unternehmens dar.

Gelebte Nachbarschaft und ein gutes Miteinander in den Quartieren tragen zu einer guten Lebensqualität bei und fördern die Wohnzufriedenheit der Mieter. Auch bei Veränderungen der Lebensumstände entscheiden sich Mieter häufig für einen Wohnungswechsel innerhalb des Bestandes und damit für einen Verbleib bei der Genossenschaft. Im Jahr 2024 betraf dies rund 18 % der Wohnungswechsel.

Indizien für die Zufriedenheit mit der Genossenschaft sind auch die niedrige Fluktuationsquote



von 4,96 % und die Dauer der teilweise jahrzehntelangen Mietverhältnisse. Rund 56 % der 90 Wohnungswechsel (ohne Mieterwechsel im Bestand) erfolgten in 2024 aufgrund des Alters oder Sterbefalls des Mieters.

Die größte Gruppe der Genossenschaftsmitglieder stellen mit 47 % die über 60-Jährigen und älter. Die Mieterinnen und Mieter möchten so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung und dem gewohnten Umfeld leben. Durch bauliche Veränderungen, den Einbau von Hilfsmitteln und die Kooperation mit örtlichen Sozialverbänden kann die Genossenschaft diesen Wunsch unterstützen.

Der örtliche Wohnungsmarkt zeigt sich weiterhin angespannt, insbesondere fehlen wie vielerorts öffentlich geförderte Wohnungen. Haushalte mit niedrigem und selbst Haushalte mit mittlerem Einkommen haben es immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Zahl der öffentlich geförderten Wohnungen verringert sich kontinuierlich, auch durch den Wegfall der Sozialbindung, gleichzeitig werden zu wenig neue Wohnungen in diesem Segment errichtet. Die Genossenschaft prüft regelmäßig die Inanspruchnahme von Fördermitteln des Landes NRW zur Bedarfsdeckung und Bestandserweiterung.

Die Nachfrage nach Wohnraum der Genossenschaft ist anhaltend hoch, auch von Wohnungsinteressenten aus dem regionalen und überregionalen Markt. Ebenso bewerben sich Mieter von Mitbewerbern, ehemalige Mieter sowie Angehörige und Bekannte der aktuellen Mieterschaft bei der Genossenschaft. Diesen Bedarf wird das Unternehmen in absehbarer Zeit nicht decken können. Dementsprechend bewegte sich der Wohnungsleerstand im Geschäftsjahr 2024 wieder auf einem niedrigen Niveau. Es kann auch für 2025 von einer guten Vermietungssituation ausgegangen werden.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in

Deutschland ist seit längerem ins Stocken gekommen. Neben der ausgeprägten konjunkturellen Schwäche lastet der strukturelle Wandel auf der deutschen Wirtschaft. Trotz der insgesamt herausfordernden Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft ihre positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2024 planmäßig und erfolgreich fortsetzen und ihre Marktposition ausbauen und stärken können. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit betrugen im Geschäftsjahr 11,8 Millionen Euro. Moderate Mietanpassungen erfolgen nach Modernisierungsmaßnahmen oder im gesetzlich vorgegebenen Rahmen so sozialverträglich wie möglich. Im Jahr 2024 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete 5,65 Euro/qm (Vorjahr: 5,40 Euro/qm).

Bei einer Bilanzsumme von 90.844.130,07 Euro (Vorjahr: 82.255.582,44 Euro) und einem Bilanzgewinn in Höhe von 732.474,55 Euro (Vorjahr: 746.774,66 Euro) konnte auch das Jahr 2024 mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen werden. Die Gesamtentwicklung und Lage der Genossenschaft werden positiv beurteilt.

Für eine gute Wohn- und Lebensqualität der Mieter, den Erhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und eine zukunftsorientierte Portfolioentwicklung hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2024 rund 13,2 Millionen Euro in Neubau sowie Instandhaltung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes investiert. Das hohe Investitionsvolumen verdeutlicht, dass die Genossenschaft langfristig orientiert arbeitet und den Fokus auf die Substanzstärkung und Werthaltigkeit des Unternehmens richtet.

Die Genossenschaft setzt auf Nachhaltigkeit und verfolgt dazu ökonomische, ökologische und soziale Ziele. Energetische Sanierungen, Ressourcenschonung und die Nutzung regenerativer Energien sind genauso wie die Begrünung von Garagendächern, die Neugestaltung von Außenanlagen, die Schaffung von Blumenwiesen und



Insektenhäusern sowie Kanalsanierungen Ausdruck des umweltbewussten Handelns der Genossenschaft.

Die aktuelle Klimaschutzgesetzgebung mit dem Ziel der Klimaneutralität bis 2045 stellt Unternehmen vor große Herausforderungen. Die Bestandsaufnahme der Emissionen, die Einbindung in das Risikomanagement und die Erarbeitung einer umfassenden Klimastrategie gehören dazu. Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz haben sich Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft – ausgehend von der Art der Beheizung und Warmwasserbereitung in den Beständen – mit geeigneten Handlungsoptionen intensiv auseinandergesetzt. Die Erarbeitung einer konkreten Klimastrategie steht noch aus.

Zur Erreichung der Klimaziele wurden im Geschäftsjahr 2024 folgende Maßnahmen getroffen: Die Häuser Albrecht-Dürer-Straße 1/3/5 mit insgesamt 30 Wohnungen wurden umfassend energetisch saniert, die einzelnen Maßnahmen sind auf Seite 11 näher erläutert. Die begonnene energetische Sanierung der Objekte Lerchenstraße 11/13 (12 WE) und Hermannstraße 1c/1d (12 WE) wurde im Geschäftsjahr 2024 fortgeführt. Wie schon 2023 an der Oberstraße 62a, wurde auch das Dach der Oberstraße 64a ebenfalls umfassend saniert. In absehbarer Zeit sollen sämtliche Gas-Etagenheizungen im Bestand durch moderne Heizsysteme ersetzt werden. In den Jahren 2023/2024 wurden zur CO₂-Reduktion die Gas-Heizanlagen in größeren Gebäuden hydraulisch abgeglichen.

Im Rahmen der technischen Bewirtschaftung ihres Bestandes realisiert die Genossenschaft neben den genannten Maßnahmen auch Balkonanbauten und -verglasungen, den Austausch von Fenstern, Fassaden- und Treppenhausanstriche, die Modernisierung von Wohnungs- und Haustüren sowie den Einbau von Sprechanlagen. Im Geschäftsjahr 2024 wurde bei Mieterwechsel in

20 Wohnungen eine Komplett-Modernisierung durchgeführt, um eine zügige Neuvermietung zu ermöglichen.

Bei der Umsetzung ihres Förderauftrages ist die Wohnungsgenossenschaft auch offen für innovative Wohnprojekte, wie z.B. eine Senioren-Wohngemeinschaft und die wohnliche Versorgung von Menschen mit Behinderungen. Zudem hat die Genossenschaft in den letzten Jahren drei Kitas mit rund 160 Kindergartenplätzen und eine Tagesbetreuungsmöglichkeit geschaffen. Solche sozialen Projekte tragen zur Quartiersbelebung mit Jung und Alt, zur Steigerung des Wohnwertes und besseren Vermietbarkeit der Bestände bei.

Ende Oktober 2024 wurde das neue, citynah und in Bahnhofsnähe entstandene Verwaltungsgebäude der Genossenschaft bezogen. Mit rund 1.200 qm Bürofläche, Veranstaltungssaal und Tiefgarage sieht sich die Genossenschaft an der Bergerstraße 32 für die Zukunft gut aufgestellt. In dem Zuge sind auch drei freifinanzierte Wohnungen entstanden. Der ehemalige Unternehmenssitz Dieckhoffsfeld 1 wurde zum 01. Januar 2025 an den Caritasverband Witten veräußert.

Wegen der großen Nachfrage nach innenstadtnahen, bezahlbaren Wohnungen errichtet die Genossenschaft in einem 2. Bauabschnitt auf dem angrenzenden Grundstück einen weiteren Neubau mit 44 öffentlich geförderten Wohnungen und einer dreizügigen Kindertagesstätte. Träger der Kita ist die St. Elisabeth Gruppe. Der Bezug der Kita erfolgt zum 01. August 2025, der Bezug der Wohnungen im Frühjahr 2026. Das Gebäude wird teilweise in modularer Bauweise errichtet mit Fertigwänden und vormontierten Bädern – ohne Abstriche bei der Qualität mit den Standards der Energieeffizienzklasse 40. Das 15-Millionen-Projekt ist das bisher größte Bauvorhaben der Genossenschaft, finanziert unter anderem mit öffentlichen Mitteln des Landes NRW.

Zur Arrondierung ihres Bestandes und Erweiterung des Vermietungsangebotes nutzt die Genossenschaft auch Möglichkeiten des Kaufs angrenzender Grundstücke und Objekte. Im Geschäftsjahr 2024 wurde der Genossenschaft das Dreifamilien-Wohnhaus Crengeldanzstraße 74 (inklusive Grundstück 1.140 qm) angeboten und zum 01. Februar 2025 erworben. Das Objekt befindet sich in direkter Nachbarschaft des Genossenschaftsquartiers Crengeldanz/Tannenberg/Albrechtstraße.

Um den Mietern auch weiterhin ein sicheres Wohnen bieten zu können, hat die Wohnungsgenossenschaft in der Vergangenheit bereits vor

Auslaufen des Erbbaurechts diverse Erbbaugrundstücke vom Bundeseisenbahnvermögen erworben. Nach dem Kauf der Erbbaugrundstücke Breite Straße, Jahnstraße und Kronenstraße im Geschäftsjahr 2023 ist die Genossenschaft bestrebt, auch weitere Erbbaurechtsgrundstücke zu erwerben.



Neubau Bergerstraße 30 – 44 WE und 3-zügige Kita

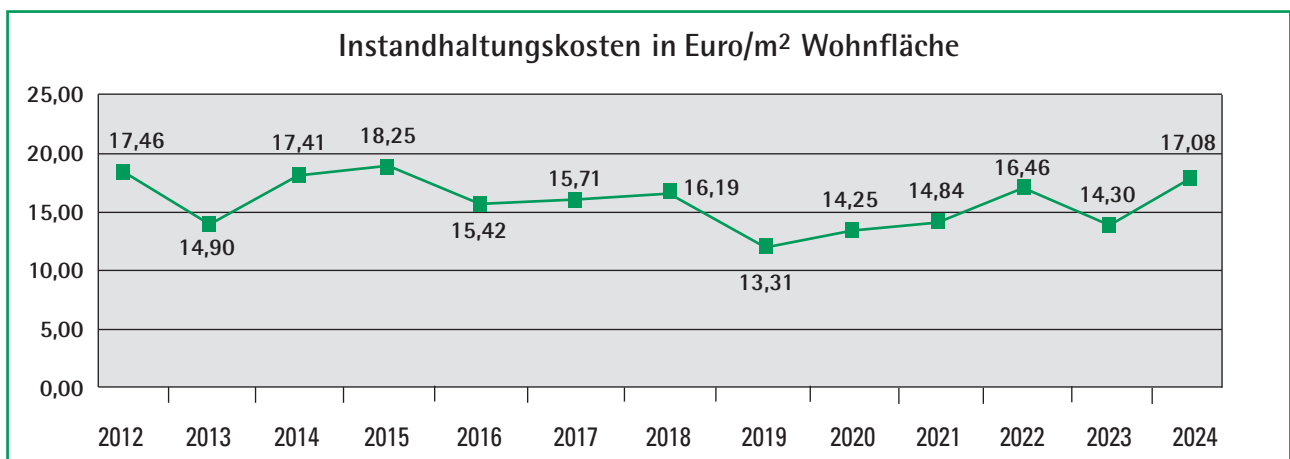


Bestandspflege in 2024

Größere Maßnahmen

▶ Bellerslohstraße/Bergerstraße	Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes der Genossenschaft mit drei Wohnungen und Tiefgarage Baubeginn 2. Bauabschnitt: Neubau von 44 öffentlich geförderten Wohnungen und einer dreizügigen Kita im Erdgeschoss (Ausschachtung, Fundamente, Tiefgarage)
▶ Hermannstraße 1c/1d	Restarbeiten im Rahmen der energetischen Sanierung: Erneuerung/Upgrade Heizungsanlage, Sanierung der vorhandenen Terrassen und Anbau von zwei weiteren Terrassen, Neugestaltung der Hauszugangswege, Errichtung einer Fahrradgarage
▶ Lerchenstraße 11/13	Restarbeiten im Rahmen der energetischen Sanierung
▶ Oberstraße 62/62a/64/64a	Modernisierung der Elektroinstallation (Beleuchtung, Schalter, Klingelanlage) in den Treppenhäusern sowie Treppenhausanstrich, Anschluss der noch fehlenden Wohnungen an die Heizzentrale, Sanierung der Dachfläche (einschl. Aufdachdämmung) Oberstraße 64a
▶ Albrecht-Dürer-Straße 1/3/5	Energetische Sanierung: Erneuerung der Dacheindeckung (einschl. Aufdachdämmung), Kellerdeckendämmung sowie Fassadendämmung und -anstrich, Austausch von Fenstern in 12 Wohnungen sowie in den Treppenhäusern, Erneuerung der Wohnungseingangstüren sowie der Haustüranlagen inkl. Briefkastenanlagen, Erneuerung der Sprechanlagen, Erneuerung der Vordächer, Treppenhausanstrich
▶ Otto-Hue-Straße 18a/18b	Balkonsanierung
▶ Lerchenstraße 4	Sanierung der Giebelfassade
▶ Erneuerung der Hauszugänge	Steinhügel 5/7/9, Seveckenhof 31
▶ Fassadenreinigungen	Otto-Hue-Straße 18a/18b
▶ Außenanlagen	Überarbeitung diverser Müllstandplätze in den Quartieren Sonnenschein, Hermannstraße und Tannenberg/Albrechtstraße
▶ Kanalsanierung	Albrechtstraße 12
▶ Umfangreiche Modernisierung von	20 WE im Zuge von Mieterwechseln

Im Jahre 2024 wurden folgende Kosten aufgewandt:	Fremdkosten TEUR
Aktivierungsfähige Modernisierungskosten (Fremdkosten)	3.312
Neubautätigkeit	7.176
Andere aktivierte Eigenleistungen (davon für Neubau 383 TEUR)	578
Instandhaltungskosten (einschl. Wertverbesserungen) ohne Versicherungsschäden	2.154
Gesamt	13.220



Zur Realisierung größerer Modernisierungsmaßnahmen und Erledigung zahlreicher Instandhaltungsaufträge beschäftigt die Wohnungsgenossenschaft seit vielen Jahren einen festen, zuverlässig und zügig arbeitenden Handwerkerstamm aus dem hiesigen Raum. Regelmäßige Kontrollen und Preisvergleiche mit anderen Unternehmen dienen der Einschätzung des Preis-Leistungsverhältnisses.

Die zügige Erledigung anstehender Reparaturen nach Terminabsprache stellt einen besonderen Service für die Mieter und Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft dar.

Die Instandhaltungskosten (ohne verrechnete Verwaltungskosten) je qm Wohn-/Nutzfläche per 31.12.2024 betrugen im Jahr 2024 rund 17,08 Euro (im Vorjahr: 14,30 Euro).



Fahrradgarage Vormholzer Ring 49



Bauplanung 2025

▶ Lerchenstraße 11/13	Restarbeiten Treppenhaus
▶ Albrecht-Dürer-Straße 1/3/5	Erneuerung der Zuwegungen und Außenanlagen
▶ Dieckhoffsfeld 6a/6b/6c	Sanierung der Dachfläche (einschl. Aufdachdämmung)
▶ Dieckhoffsfeld 14a/14b	Treppenhausanstrich, Erneuerung Beleuchtung (inkl. Schalter), Austausch WE-Türen
▶ Karl-Legien-Straße 6/6a	Neuer Fassadenanstrich, Sanierung der Balkongeländer, Vordächer, Hausnummern, Erneuerung der Sprechanlage, Beleuchtung, Elektrik, Betonsanierung
▶ Lerchenstraße 8	Sanierung der Giebelfassade
▶ Potthofstraße 15	Balkonsanierung (Betonsanierung)
▶ Schützenstraße 1/3	Balkonsanierung (Betonsanierung)
▶ Oberstraße 62/64/62a/64a	Restarbeiten Maurer, Heizung, Treppenhausanstrich, Elektrik, Beleuchtung, Schalter, Klingelanlage
▶ Sonnenschein 52	Treppenhausanstrich sowie Erneuerung der Wohnungseingangstüren
▶ Jahnstraße 1/3/5	Treppenhausanstrich
▶ August-Schmidt-Straße 13	Sanierung Erker (Oberputz)
▶ Boltestraße 5	Erneuerung Heizzentrale
▶ Lerchenstraße 2/2a	Erneuerung Heizzentrale (Haus Nr. 5)
▶ Fahrradgarage	Vormholzer Ring 49
▶ Treppenhausanstriche	Tannenberg 2, Breite Straße 71
▶ Fassadenreinigungen	Diverse Objekte nach Bedarf
▶ Außenanlagen	Überarbeitung von Müllstandplätzen in diversen Quartieren
▶ Diverse Einzelmaßnahmen im Bestand	Erforderliche Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln
▶ Kanalsanierungen	nach Dringlichkeit



Grundstückswirtschaft

Am 31.12.2024 verfügt die Genossenschaft über nachstehenden bebaubaren Grundbesitz:

Unbebaute Grundstücke:	Grundstücksfläche
Unterkrone 8	737 qm
Im Mühlenwinkel	676 qm
2. Bauabschnitt Büroneubau	2.100 qm
Auf dem Kamp 26-30	1.517 qm
Sprockhöveler Straße	1.196 qm
Potthofstraße / Billerbeckstraße	1.383 qm
Hellweg 12, 14	1.816 qm
Jahnstraße 9, 9a	605 qm
Gesamt	10.030 qm

Die Buchwerte der Grundstücke liegen größtenteils unter den Bodenrichtwerten.

Bebaute Grundstücke:	Grundstücksfläche
Eigener Bestand	165.150 qm
Erbbau	59.359 qm
Gesamt	224.509 qm

Erbbaugrundstücke:	
Oberstraße 50-54, Dieckhoffsfeld 6-16b	8.561 qm
Hermannstraße 2-10, 3a-3c, 5-9	6.434 qm
Hermannstraße 12-22	3.731 qm
Hermannstraße 11-17, Unterkrone 20-26	5.309 qm
Im Mühlenwinkel 2-6, Unterkrone 10, 10a, 12-18	5.159 qm
Hermannstraße 1a-1d	1.853 qm
Kreuzstück 3-11	4.075 qm
Kreuzstück 2-8 und 13-17	4.975 qm
Kreuzstück 19-25	4.973 qm
Kreuzstück 10-18	3.730 qm
Bodenborn 47	1.592 qm
Sonnenschein 34, 36	1.747 qm
Sonnenschein 38-44	4.779 qm
Sonnenschein 52	2.441 qm
Gesamt	59.359 qm



Wohnungsbestand und -bewirtschaftung

Am 31.12.2024 bewirtschafteten wir folgende Nutzungseinheiten:

Anlagevermögen						
	Häuser	Wohnungen	Sonstige Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Nutzflächen qm
Bestand 31. Dezember 2023	294	1.812	39	413	699	121.873,64
Abgang Abbruch/Abbruchabsicht/ Deaktivierung Nutzungsänderung/ Zusammenlegung/Umbau Neuaufmaß / Korrektur		-1			-2	-65,26
Zugang Neubau Ankauf Nutzungsänderung/Umbau/ Reaktivierung Balkonanbau Neuaufmaß / Korrektur	2	3	1		22	1.411,43 16,00
Bestand 31. Dezember 2024	296	1.814	40	413	719	123.235,81

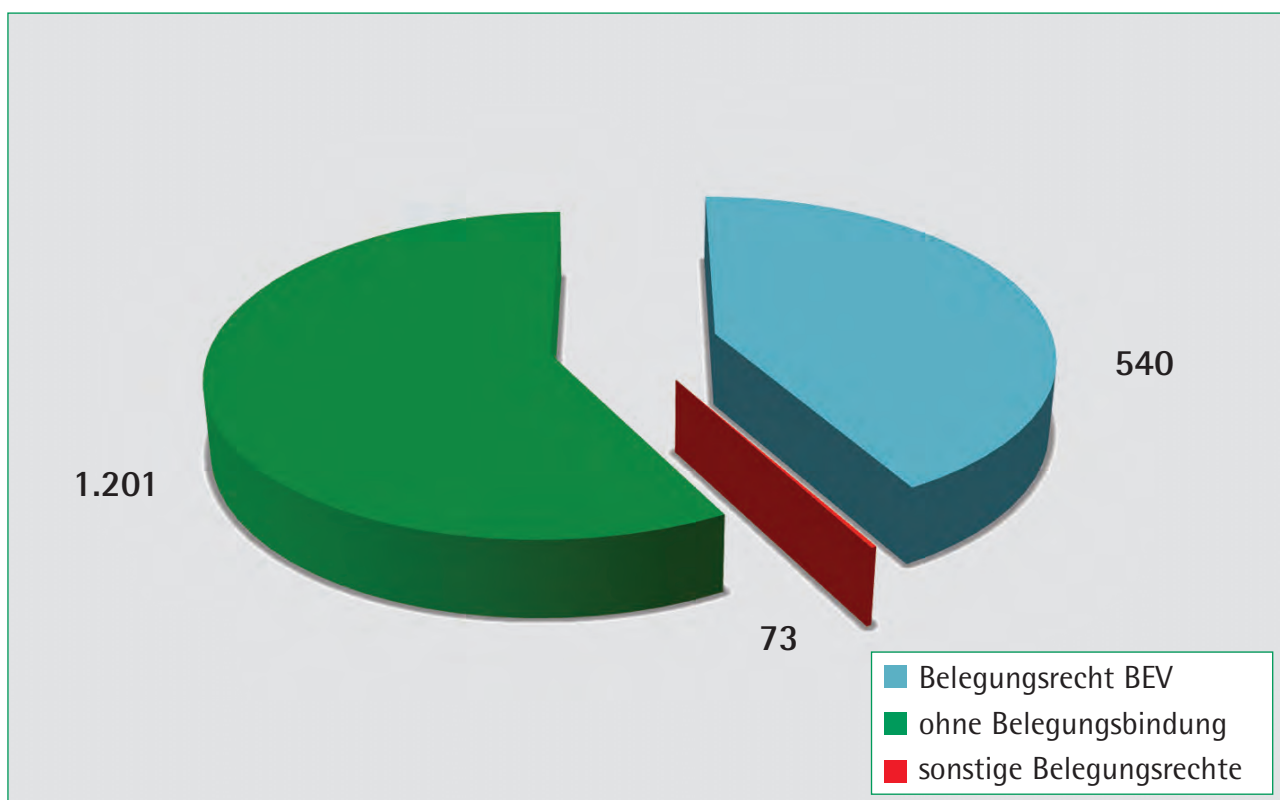
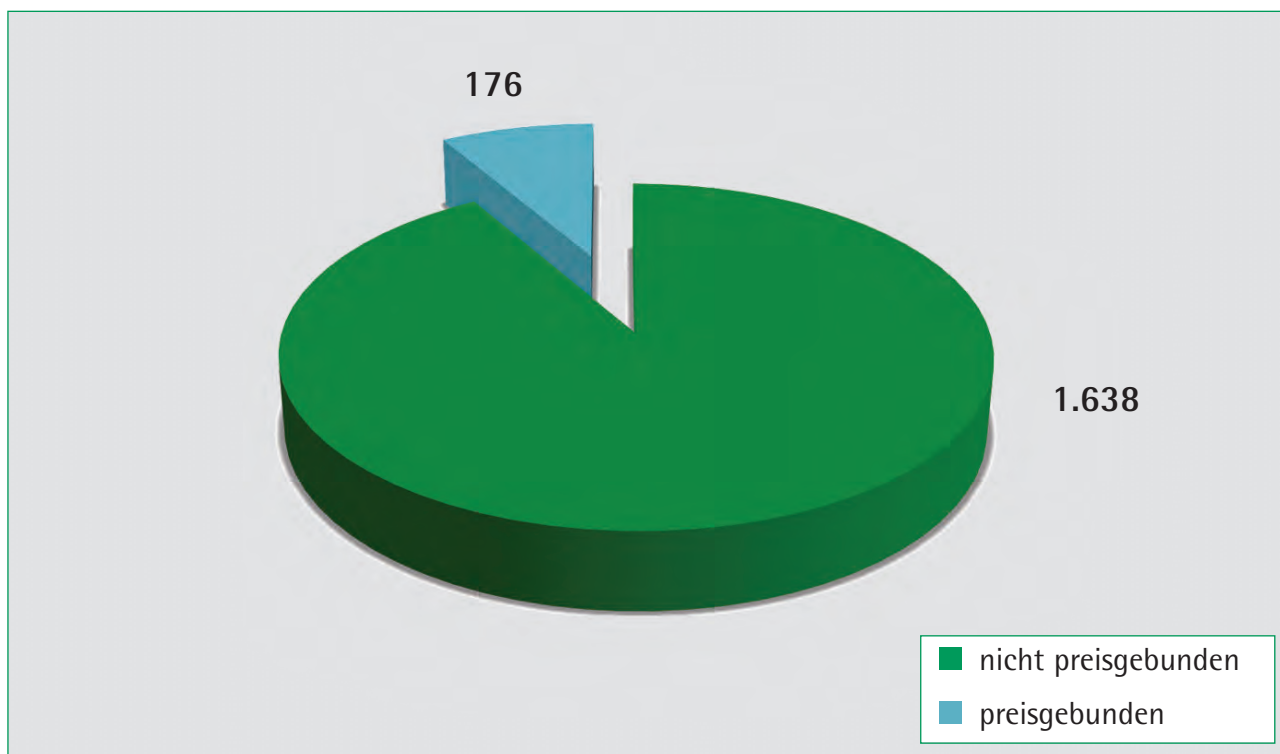
Sonstige Einheiten: 40, davon 6 Ladenlokale, 1 Bankfiliale, 2 Büros, 3 Praxen, 1 Kosmetikstudio, 1 Begegnungsstätte, 18 WG-Zimmer, 3 Kitas und 1 Kindertagespflege, 2 Verwaltungsgebäude, 1 Zweigstelle, 1 Lager

Unser Wohnungsbestand gegliedert nach Räumen

	Altbau bis 1918	Altbau 1919 - 1948	Neubau 1949 - 1956	Neubau 1957 - 1989	Neubau ab 1990	Gesamt WE
1 $\frac{1}{2}$ - 2-R-Whg.	21	11	21	58	38	149
2 $\frac{1}{2}$ - 3-R-Whg.	83	107	242	285	19	736
3 $\frac{1}{2}$ - 4-R-Whg.	64	26	118	459	117	784
4 $\frac{1}{2}$ - 5-R-Whg.	4	4	6	88	30	132
> 5 $\frac{1}{2}$ - R-Whg.	8	1	0	4	0	13
	180	149	387	894	204	1.814

Preisbindung und Belegungsrechte

Von unseren 1.814 Wohnungen sind am 31.12.2024





Unsere Wohnungen im Stadtgebiet





Vermietungssituation

Gründe der Wohnungswechsel in 2024	2024	2023	2022
Wohnungsaufgabe wegen Sterbefall	22	27	24
Wohnungsaufgabe aufgrund des Alters des Mieters	28	18	11
Bezug von Eigentum	1	5	1
Ausländische Mieter*innen gingen in die Heimat zurück	2	0	2
Mieter*innen zogen aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt	5	5	6
Mieter*innen gaben persönliche Gründe an	31	59	59
Abriss / Abbruchabsicht	0	0	0
Wohnungswechsel durch Räumungsklagen bzw. fristlose Kündigung wegen Mietrückstand	1	3	0
Wohnungswechsel (Gesamt ohne Mieterwechsel im Bestand)	90	117	103
in % zum Wohnungsbestand (Fluktuationsquote)	4,96 %	6,46 %	5,68 %
Mieter*innen wechselten innerhalb der Genossenschaft ihre Wohnung	20	24	14
Mieterwechsel insgesamt	110	141	117

Die Gesamtzahl der Nutzerwechsel ist im Jahr 2024 deutlich gesunken auf 110 Einheiten. Der Auszug aus persönlichen Gründen ist im Vergleich zum Vorjahr ebenfalls gesunken, stellt aber weiterhin den Hauptgrund eines Wohnungswechsels dar. Neben dem Auszug aus persönlichen Gründen bilden die Wohnungsaufgaben aus Altersgründen und wegen eines Sterbefalls die häufigsten Ursachen für eine Kündigung.

Der Wohnungsleerstand lag 2024 weiterhin auf einem niedrigen Niveau und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in einem guten sozialen Wohnumfeld bleibt auch im Jahr 2024 weiterhin hoch. Auffallend hoch war hier die Nachfrage nach Wohnungen mit 3 ½ Zimmern oder mehr. Anfragen kommen nicht nur von Bewerbern aus Witten und Um-

gebung, sondern auch aus dem überregionalen Raum. Auch der Wunsch nach einem Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft ist anhaltend hoch, so fanden in diesem Jahr 20 Parteien intern eine für sich geeignetere Wohnung.

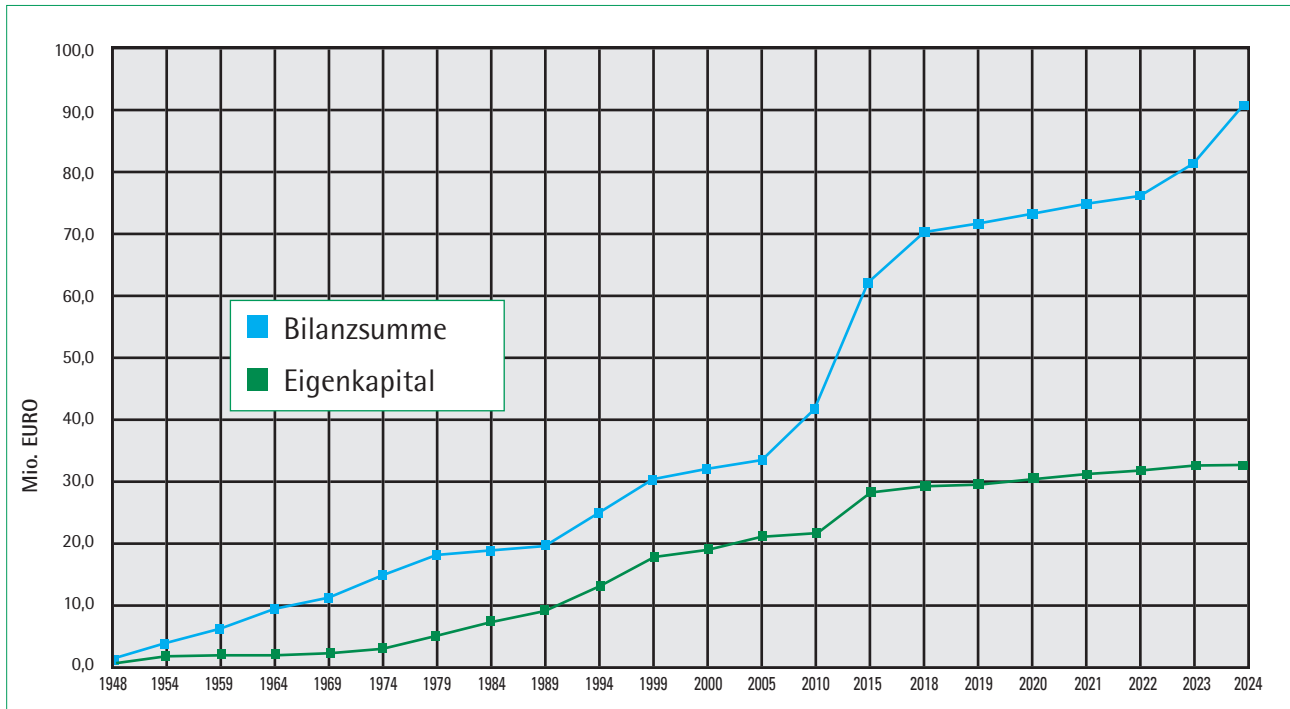


Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

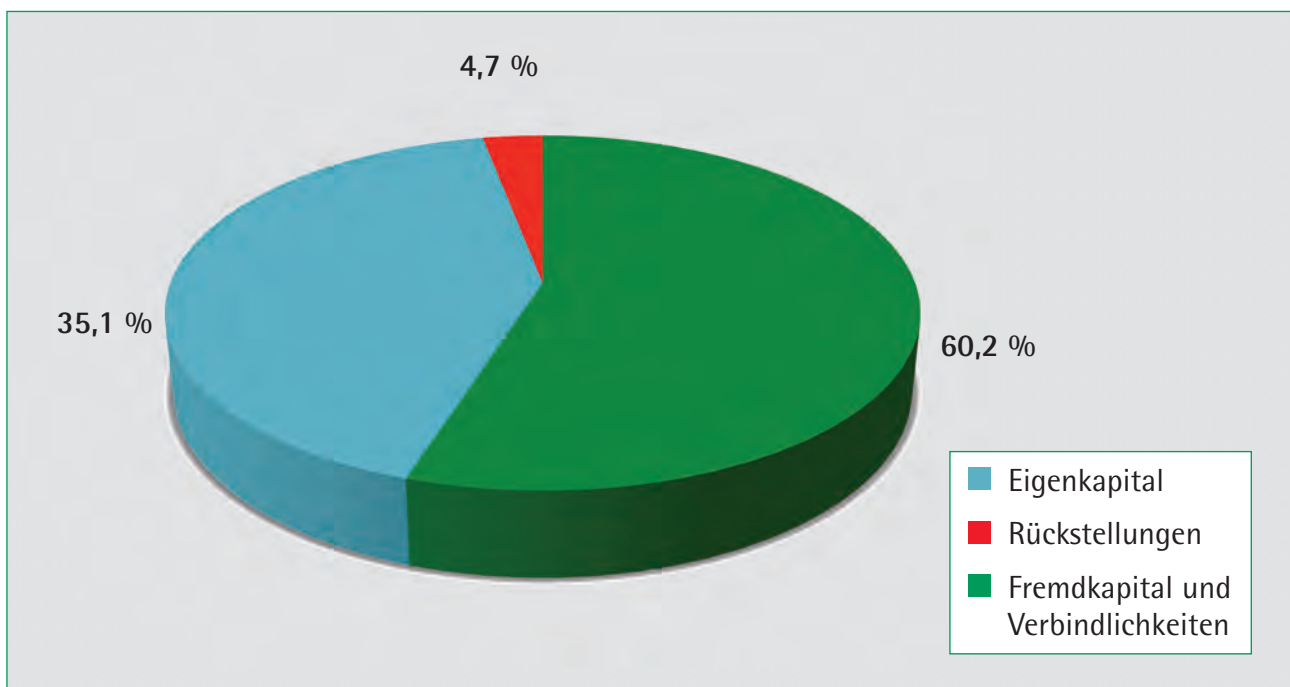
	2024	2023	2022	2021	2020
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme - nominal in T€	90.844	82.255	78.363	75.594	74.863
Investitionen in Sachanlagen - nominal in T€	12.552	7.462	3.179	4.406	3.958
Eigenkapital - nominal in T€ - Quote in %	31.867 35,1	31.627 38,5	31.154 39,8	30.776 40,7	30.283 40,5
Fremdkapital (langfristig) - nominal in T€ - Quote in %	45.334 49,9	38.015 46,2	36.345 46,4	33.681 44,6	31.377 41,9
Umsatzerlöse - nominal in T€	11.834	11.455	11.325	10.869	10.648
Kennzahlen zur Rentabilität					
Eigenkapitalrentabilität - Quote in %	0,9	1,0	0,8	0,5	0,6
Gesamtkapitalrentabilität - Quote in %	1,8	1,8	1,5	1,3	1,6
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmieten T€ - je m ² Wohnfläche € / m ² / mtl.	8.579 5,65	8.211 5,40	8.056 5,30	7.970 5,26	7.797 5,15
Instandhaltungskosten T€ - je m ² Wohn-/Nutzfläche € / m ² / mtl. € / m ² / jährl.	2.101 1,43 17,08	1.743 1,19 14,30	1.957 1,34 16,05	1.809 1,24 14,84	1.738 1,18 14,25



Darstellung Eigenkapital / Bilanzsumme

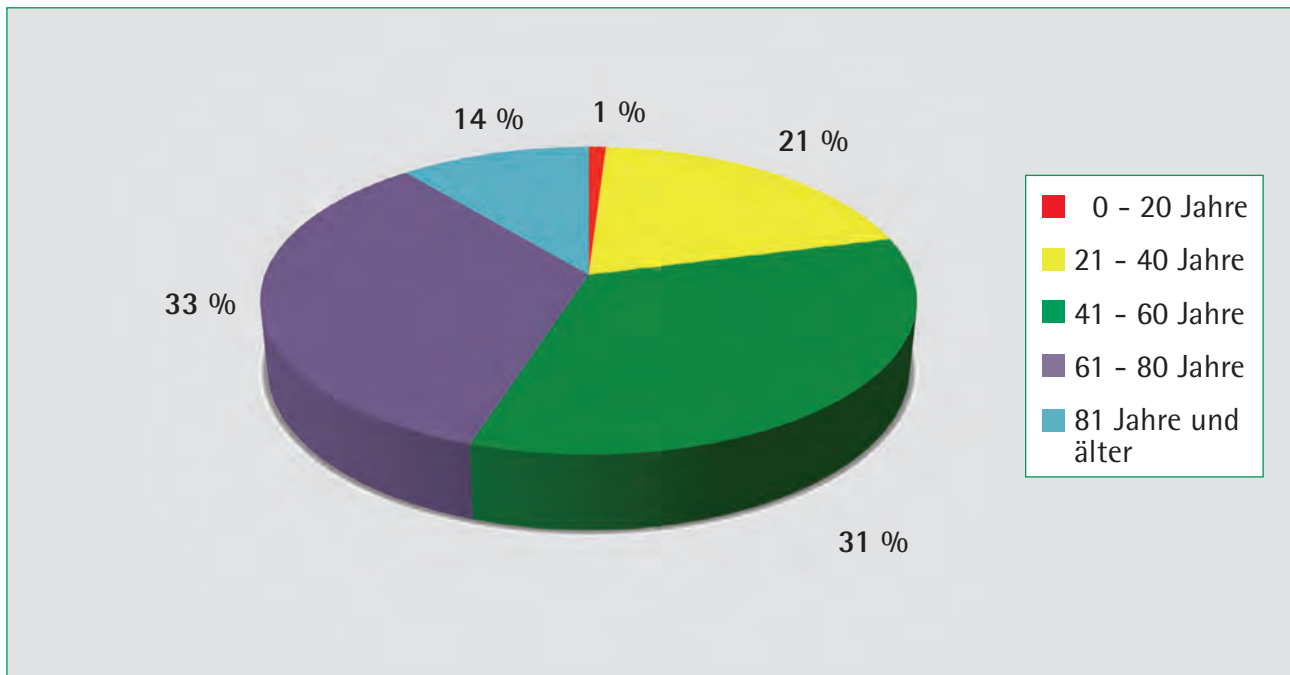


Darstellung Kapitalstruktur

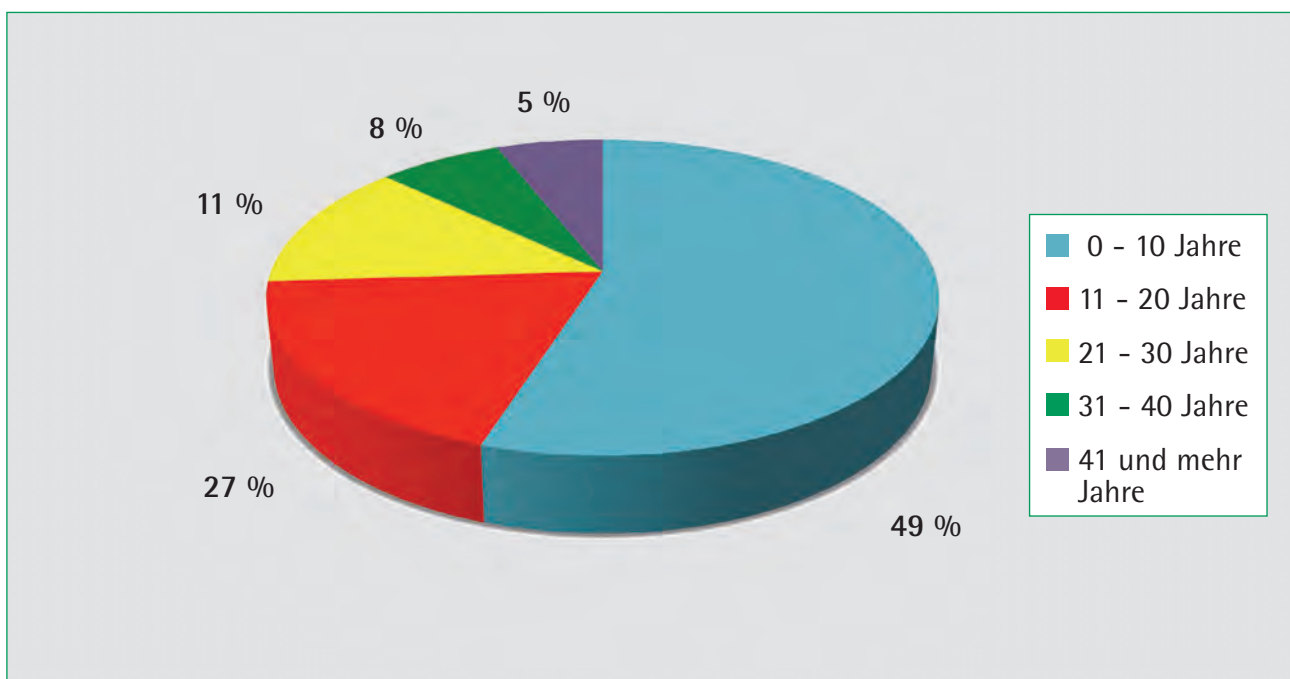




Altersstruktur unserer Mitglieder



Zugehörigkeitsdauer unserer Mitglieder











Das Risikomanagement der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG hat die Aufgabe, Gefahren und Risiken der Geschäftstätigkeit frühzeitig zu erkennen, zu minimieren und zu vermeiden. Ein Controlling mit einer regelmäßigen internen Berichterstattung ist eingerichtet.

Dauerhaft vermietete Immobilien bilden die Grundlage für den Fortbestand, die Weiterentwicklung und den Unternehmenserfolg der Genossenschaft. Deshalb wird der Bestand der Genossenschaft auch regelmäßig analysiert, um strategische und investive Entscheidungen treffen zu können.

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft ist abhängig von einer kontinuierlichen, planbaren Liquidität durch den regelmäßigen Mieteingang. Eine umsichtige Vermietungspraxis und ein konsequent geführtes Mahn- und Klagewesen tragen dazu bei, Erlösschmälerungen zu vermeiden bzw. zu reduzieren.

Auch als sozial orientiertes Wohnungsunternehmen muss die Genossenschaft wirtschaftlich arbeiten. Mietanpassungen erfolgen in einem moderaten und sozialverträglichen Rahmen, mögliche Anpassungsspielräume werden nicht voll ausgeschöpft. Die Mieten liegen nach wie vor unter dem orts- und marktüblichen Niveau vergleichbarer Wohnungen, die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt 5,65 Euro/qm. Um die Wohnkosten für die Mieter bezahlbar zu halten, werden die Betriebskosten regelmäßig überprüft und durch mögliche Vertragsänderungen oder Wechsel von Vertragspartnern optimiert.

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte hat ihre positive Geschäftsentwicklung im Geschäftsjahr 2024 weiter fortsetzen können. Im Berichtsjahr wurden rund 5,5 Millionen Euro in die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes investiert. Die hohen finanziellen Mittel dienen der nachhaltigen Optimierung und dauerhaften Vermietbarkeit der Immobilien und dem Werterhalt des genossenschaftlichen Vermögens.

Die Zahl der Wohnungen, die insbesondere nach langen Mietverhältnissen vor Neuvermietung umfassend saniert werden müssen, hat im Berichtsjahr zugenommen. Jedoch können gut ausgestattete Wohnungen zügig weitervermietet werden, selbst in weniger stark nachgefragten Lagen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und der aus Vermietersicht günstigen Wohnungsmarktsituation sind keine nennenswerten Leerstände und daraus resultierende Mietausfälle zu erwarten. Die Leerstands- sowie die Fluktuationsquote der Genossenschaft bewegen sich weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Finanzierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in der Regel durch die laufende Reinvestition erwirtschafteter Überschüsse. Bei größeren Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubauprojekten wird regelmäßig geprüft, ob öffentliche Fördermittel, Tilgungsnachlässe bzw. bindungsfreie Finanzierungsdarlehen, z.B. KfW-Mittel, oder Fremdmittel zu günstigen Kapitalmarktkonditionen genutzt werden können. Seit der geldpolitischen Wende im Sommer 2024 hat die Europäische Zentralbank bereits mehrfach die Leitzinsen gesenkt. Mitte April 2025 wurde von der EZB eine erneute Senkung um 0,25 Prozentpunkte beschlossen, womit Kredite tendenziell günstiger werden. Aufgrund der aktuellen welt- und innerpolitischen Lage sind weitere Entwicklungen auf dem Finanzmarkt schwer vorhersehbar.

Zur Arrondierung ihres Bestandes nutzt die Genossenschaft auch Möglichkeiten des Kaufs zu ihrem Portfolio passender Grundstücke und Objekte. Im Geschäftsjahr 2024 wurde das an den genossenschaftlichen Bestand angrenzende Wohnhaus Crengeldanzstraße 74 (drei WE, Grundstücksfläche 1.140 qm) zum Kauf angeboten und von der Genossenschaft zum 01. Februar 2025 erworben. Um den Mietern dauerhaft Wohnsicherheit bieten zu können, hat die Genossenschaft bereits diverse Erbbaugrundstücke erworben. Der Kauf weiterer Erbbaugrundstücke ist angestrebt, aber wegen der durchschnittlich



langen Restlaufzeiten des Erbbaurechts nicht zwingend geboten.

Innovative Wohnprojekte der letzten Jahre, wie z. B. die Einrichtung einer Senioren-Wohngemeinschaft, der Umbau denkmalgeschützter Siedlungshäuser für hirngeschädigte Menschen oder die Schaffung von 160 Kita-Plätzen haben den Bekanntheitsgrad und die Wertschätzung der Genossenschaft über die Stadtgrenzen hinaus gesteigert. Derartige Projekte tragen dazu bei, dass die Genossenschaft als sozial engagierter und verantwortungsbewusster Vermieter wahrgenommen wird. Neben ihrem Kerngeschäft bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein umfassendes Service- und Dienstleistungsangebot rund ums Wohnen. Daraus ergibt sich für das Unternehmen ein Alleinstellungsmerkmal und ein Wettbewerbsvorteil gegenüber Mitbewerbern. Gleichzeitig tragen solche Angebote auch zur Mieterbindung und stärken die Identifikation mit dem Unternehmen bei.

Die Genossenschaft zählt über 2.300 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von 8,9 Millionen Euro. Auch in 2024 haben sich wieder Mitglieder über die Pflichtanteile hinaus mit weiteren Geschäftsanteilen beteiligt, wegen der guten Verzinsung von 4 %, aber auch aus Zufriedenheit und Verbundenheit mit der Genossenschaft. Die Geschäftsanteile stärken die Eigenkapitaldecke, die unternehmerische Flexibilität und machen die Genossenschaft unabhängiger von Fremdmittelaufnahmen.

Aufgrund ihres nachhaltigen Geschäftsmodells verfügt die Genossenschaft über eine hohe Solidität und Bonität. Die Deutsche Bundesbank hat der Genossenschaft bereits zum 16. Mal in Folge im Rahmen einer Bonitätsanalyse die Notenbankfähigkeit testiert und damit die solide Arbeit des Unternehmens bestätigt. Schwierigkeiten bei der Aufnahme von Fremdmitteln haben sich für die Genossenschaft bisher nicht ergeben und sind auch nicht zu erwarten.

Laut ifo Institut (Konjunkturprognose 17. März 2025) sind die Konjunkturaussichten für 2025 eher verhalten. Auch für die Genossenschaft haben sich die Rahmenbedingungen verschlechtert durch gestiegene Baulandpreise sowie Bau- und Energiekosten, hohe Anforderungen an die Bauausführung und den allgemeinen Fachkräftemangel. Die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum wird damit erschwert.

Die genannten Faktoren können die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft negativ beeinflussen. Um Risiken rechtzeitig erkennen und erforderliche Maßnahmen einleiten zu können, werden die wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen kontinuierlich beobachtet und Entscheidungen auf einen hohen Prüfstand gestellt.

Das Finanzmanagement der Genossenschaft sichert und gewährleistet die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens. Die Finanzbuchhaltung wird zeitnah geführt und die Einhaltung der Budgetansätze des Wirtschaftsplans kontinuierlich überwacht. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war auch im Berichtsjahr 2024 jederzeit gegeben. Es sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand des Unternehmens gefährden. Die Genossenschaft verfügt über einen ausreichenden Versicherungsschutz, der regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert wird.

Bei sozial verträglichen Mietanpassungen, gleichbleibenden Kapitalmarktzinsen, planmäßiger Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Genossenschaft für 2025 mit Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von rund 12,6 Millionen Euro und Zinsaufwendungen von ca. 686.000 Euro. Für das qualitative Wachstum des Wohnungsbestandes plant die Genossenschaft ein Investitionsvolumen von rund 2,5 Millionen Euro für die Instandhaltung und 815.000 Euro für die Modernisierung. Als Jahresüberschuss wird mit einem Betrag in Höhe von 348.000 Euro gerechnet.



Ausblick

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG besteht seit dem 22. August 1895 und damit rund 130 Jahre. Als ältestes und größtes Wohnungsunternehmen der Stadt bietet die Genossenschaft breiten Schichten der Bevölkerung gutes, sicheres und vor allem bezahlbares Wohnen. Auch in Witten gestaltet sich der Wohnungsmarkt zunehmend angespannt, entsprechend hoch ist die Nachfrage nach Wohnraum der Genossenschaft, auch von Bewerbern aus benachbarten Städten.

Am Wohnungsmarkt fehlen vor allem öffentlich geförderte und auch barrierefreie Wohnungen. Aufgrund der derzeit schwierigen Rahmenbedingungen ist der Wohnungsneubau, sowohl im freifinanzierten als auch öffentlich geförderten Bereich, insgesamt eingebrochen. Eine Entspannung ist derzeit nicht absehbar.

Vorstand und Aufsichtsrat haben gemeinsam entschieden, entsprechend dem Förderzweck der Genossenschaft, für die Mitglieder auch weiterhin neuen Wohnraum zu schaffen, sofern wirtschaftlich realisierbar. An der Bergerstraße 30 entstehen derzeit 44 öffentlich geförderte Neubauwohnungen nebst Kita – die hohe Nachfrage bereits während der Bauphase bestätigt den großen Bedarf. Des Weiteren werden die Modernisierung und Instandhaltung im Bestand kontinuierlich fortgeführt. Eine große Herausforderung stellt dabei auch die sozialverträgliche Vereinbarkeit von nachhaltigem Klimaschutz und bezahlbarem Wohnen dar.

Als sozial orientiertes Vermietungsunternehmen tragen wir in besonderem Maße gesellschaftliche Verantwortung. Mit dem Bau des neuen Verwaltungsgebäudes an der Bergerstraße 32 sieht sich die Genossenschaft gut aufgestellt, ihren Mitgliedern und Mietern – zu einem zeitgemäßen Wohnen – auch ein umfassendes Dienstleistungs- und Service-Angebot bieten zu können. Seit Bezug des Gebäudes Ende Oktober 2024 haben bereits diverse Veranstaltungen stattgefunden, die von unseren Mitgliedern und Mietern durch-

weg gut besucht wurden. Das ist gelebte aktive Sozialarbeit, die der Mitgliederförderung dient und zur Bindung an das Unternehmen beiträgt.

Herzlichen Dank

Wir danken unseren Mitgliedern und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen und die Verbundenheit mit unserer Genossenschaft. Ein besonderer Dank gilt allen Mitgliedern, die mit ihrem ehrenamtlichen Engagement eine gute Nachbarschaft pflegen und das soziale Leben in der Gemeinschaft lebendig halten.

Für die gute Zusammenarbeit danken wir unseren Geschäftspartnern, insbesondere unserem zuverlässigen Handwerkerteam, ebenso der Stadt Witten, dem Bundeseisenbahnvermögen und der Deutschen Bahn AG. Auch unseren örtlichen sozialen Kooperationspartnern, die uns bei verschiedenen Projekten und in der Sozialbetreuung unserer Mitglieder unterstützen, sprechen wir unseren herzlichen Dank aus.

Unserem Aufsichtsrat danken wir für die stets offene und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Besonders bedanken wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr Engagement und ihre Unterstützung wieder wesentlich dazu beigetragen haben, dass auch das Geschäftsjahr 2024 mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen wurde.

Witten, den 20. Mai 2025

Der Vorstand

Frank Nolte

Tim Leweringhaus



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig über die Geschäftsentwicklung und die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes wurde vom Aufsichtsrat überwacht.

Zustimmungsbedürftige Geschäftsvorfälle, wesentliche Projekte und Maßnahmen sowie grundlegende Fragen der Geschäftspolitik wurden von Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam erörtert und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Bei größeren Baumaßnahmen informiert sich der Aufsichtsrat auch durch Ortsbegehungen.

Zur Fortbildung nimmt der Aufsichtsrat auch an Seminaren und regelmäßig am jährlichen „Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen teil. Um den Kontakt zu Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern sowie Geschäfts- und Kooperationspartnern zu pflegen, begleitet der Aufsichtsrat auch Veranstaltungen der Wohnungsgenossenschaft. Die Mitgliederförderung und das soziale Engagement der Genossenschaft werden vom Aufsichtsrat ausdrücklich befürwortet und unterstützt.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2024 und den Geschäftsbericht 2024 mit dem Vorschlag zur Ergebnisverwendung geprüft und in einer Aufsichtsratssitzung mit dem Vorstand eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat billigt und bestätigt den Jahresabschluss 2024 und stimmt dem Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands zu. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Vorstand zu entlasten und den Jahresabschluss 2024 sowie die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat den Jahresabschluss 2023 geprüft und festgestellt, dass der Vorstand seinen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist. In der Aufsichtsratssitzung am 13. November 2024 wurde das Prüfungsergebnis zusammen mit dem Verbandsprüfer und dem Vorstand umfassend erörtert.

Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 24. Juni 2025 über das Ergebnis der Prüfung berichten.

In diesem Jahr scheidet turnusmäßig das Aufsichtsratsmitglied Bettina Göldner aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat begrüßt es, dass sich Bettina Göldner zur Wiederwahl stellt.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft seinen Dank aus für die engagierte und erfolgreiche Arbeit, die wieder zu einem guten Jahresergebnis geführt hat.

Weiterhin dankt der Aufsichtsrat den Mitgliedern, Mieterinnen und Mietern für das entgegengebrachte Vertrauen und die Verbundenheit mit der Genossenschaft.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrates danke ich allen Aufsichtsratsmitgliedern für ihr Engagement zum Wohle der Genossenschaft.

Witten, den 20. Mai 2025

Rainer Nickel
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Neubau Verwaltung Bergerstraße 32 und
3 Wohnungen Bellerslohstraße 23 (links im Bild)





Jahresabschluss 2024



Bilanz zum 31.12.2024

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	370,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.113.762,84		66.685.820,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	9.617.554,25		1.690.741,97
Grundstücke ohne Bauten	729.540,26		1.087.905,42
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	579.896,00		107.240,00
Anlagen im Bau	4.840.002,05		6.113.240,65
Bauvorbereitungskosten	62.050,13	84.942.805,53	741.604,73
Finanzanlagen			
Beteiligungen		999,92	999,92
Anlagevermögen insgesamt		84.943.805,45	76.427.922,79
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.642.424,44		3.235.343,41
Andere Vorräte	0,00	3.642.424,44	20.361,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	92.270,49		106.315,87
Sonstige Vermögensgegenstände	62.272,63	154.543,12	74.506,34
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	7.559,24		743.125,85
Bausparguthaben	2.085.380,82	2.092.940,06	1.626.492,21
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.417,00	21.514,36
Bilanzsumme		90.844.130,07	82.255.582,44



Bilanz zum 31.12.2024

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	155.575,04		385.090,34
der verbleibenden Mitglieder	8.690.376,14		8.623.042,42
aus gekündigten Geschäftsanteilen	74.604,32	8.920.555,50	137.396,89
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 18.473,28			(19.495,83)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.619.299,50		2.537.912,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 81.387,00			(82.976,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.150.133,81		1.150.133,81
Andere Ergebnisrücklagen	18.444.932,48	22.214.365,79	18.047.114,38
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 397.818,10			(199.397,63)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	813.861,55		829.750,66
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-81.387,00	732.474,55	-82.976,00
Eigenkapital insgesamt		31.867.395,84	31.627.465,00
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.006.000,00		3.879.664,00
Sonstige Rückstellungen	296.200,00	4.302.200,00	270.283,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.757.612,81		40.246.117,28
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	201.797,10		208.223,67
Erhaltene Anzahlungen	4.022.004,83		3.959.281,79
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.779,92		110.563,67
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.738.451,36		1.099.489,86
Sonstige Verbindlichkeiten	132.851,21	53.958.497,23	88.938,17
davon aus Steuern: EUR 18.418,80			(15.682,94)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 9.669,54			(7.736,55)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		716.037,00	765.556,00
Bilanzsumme		90.844.130,07	82.255.582,44



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2024

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	11.827.743,19		11.449.296,33
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.161,64	11.833.904,83	6.161,64
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		407.081,03	14.786,35
Andere aktivierte Eigenleistungen		578.489,14	508.727,47
Sonstige betriebliche Erträge		181.613,85	174.210,06
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		5.624.602,82	4.814.473,79
Rohergebnis		7.376.486,03	7.338.708,06
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.332.611,43		1.183.770,93
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	379.434,97	1.712.046,40	812.060,95
davon für Altersversorgung: EUR 124.133,71			(580.921,83)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.822.731,34	2.679.949,97
Sonstige betriebliche Aufwendungen		648.403,59	594.665,62
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB: EUR 10.182,00			(10.183,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.842,36	1.685,47
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwand für Aufzinsung: EUR 70.230,00		784.974,98	637.734,57 (58.467,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.828,91	5.396,43
Ergebnis nach Steuern		1.402.343,17	1.426.815,06
Sonstige Steuern		588.481,62	597.064,40
Jahresüberschuss		813.861,55	829.750,66
Entnahme aus Ergebnismrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		81.387,00	82.976,00
Bilanzgewinn		732.474,55	746.774,66



Anhang Jahresabschluss 2024

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG“. Sie hat ihren Sitz in Witten und ist im Genossenschaftsregister unter der Nummer GnR 236 beim Amtsgericht Bochum eingetragen.

Unsere Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft gem. § 267 HGB.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach den Formblattvorschriften für Wohnungsunternehmen. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Ein grundlegender Wechsel von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr fand nicht statt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

Die Bewertung der Immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung bis 25 % p.a.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten und Eigenleistungen zusammen. Die Eigenleistungen umfassen im Wesentlichen Architekten-, Ingenieur- und Verwaltungsleistungen.

Planmäßige Abschreibungen

Die Abschreibungen werden auf eine Gesamtnutzungsdauer bzw. bei Modernisierungen über die Restnutzungsdauer vorgenommen:

- bei Wohngebäuden
(vor dem 20.6.1948 errichtet) 100 Jahre
- bei Wohngebäuden
(bis 30.06.1958 bezugsfertig) 67 Jahre
- bei Wohngebäuden
(ab dem 1.7.1958 bezugsfertig) 80 Jahre bzw.
Laufzeit Erbbaurecht

Bei bereits voll abgeschriebenem Objekten werden die Kosten für Einzelmodernisierungen auf 10 Jahre verteilt. Bei aufwendig neu gestalteten Außenanlagen erfolgt die Verteilung der Maßnahmen auf 15 Jahre, bei größeren Heizungsanlagen auf 10 Jahre. Neu erstellte Garagen und Einstellplätze werden auf 20 Jahre abgeschrieben.

Bei Geschäfts- und anderen Bauten erfolgt die Abschreibung grundsätzlich auf Basis einer Nutzungsdauer von 50 Jahren. Der in zwei Büros umgebaute ehemalige SB-Laden wird auf eine Restnutzungsdauer von 33 Jahren abgeschrieben.

Die Betriebs- und Geschäftsausstattungen werden mit 5 % bis 100 % linear abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten



zwischen 250,00 Euro und 1.000,00 Euro (zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer) werden in Übereinstimmung mit § 6 Abs. 2a EStG in einem jahrgangsbezogenen Sammelposten erfasst und linear über 5 Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Finanzanlagen

Die Finanzanlagen werden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Unfertige Leistungen

Ausgewiesen werden mit den Mietern noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten.

Andere Vorräte

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten angesetzt.

Forderungen und

Sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und Sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nominalwert bewertet. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Flüssige Mittel

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Abgegrenzt wurden Ausgaben, die die Zeit nach dem Bilanzstichtag betreffen.

Rückstellungen

Die Bildung der Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kosten-

steigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Die Pensionsrückstellungen sind durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum Bilanzstichtag belegt. Die Verpflichtung wurde mittels der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) nach den „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck ermittelt. Sie sind nach § 253 Abs. 1 Satz 2 HGB n.F. mit ihrem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag unter Berücksichtigung eines Renten- und Gehaltstrends in Höhe von 2,00 % (Vorjahr 2,00%) angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszinssatz von 1,9 % p.a. Bei dem Zinssatz handelt es sich um den von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Zinssatz aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellkosten 01.01.24 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellkosten 31.12.24 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.24 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen Abgänge EUR	Abschreibungen Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.24 EUR	Buchwert am 31.12.23 EUR	Buchwert am 31.12.24 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
entgeltlich erworbene Lizenzen	145.968,74	0,00	0,00	0,00	145.968,74	145.598,74	370,00	0,00	0,00	145.968,74	370,00	0,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	125.930.224,73	3.771.641,60	0,00	1.339.372,91	131.041.239,24	59.244.404,63	2.683.071,77	0,00	0,00	61.927.476,40	66.685.820,10	69.113.762,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.584.272,11	3.226.747,06	0,00	4.773.867,74	10.584.886,91	893.530,14	73.802,52	0,00	0,00	967.332,66	1.690.741,97	9.617.554,25
Grundstücke ohne Bauten	1.087.905,42	0,00	0,00	-358.365,16	729.540,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.087.905,42	729.540,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	535.160,66	538.143,05	197.690,43	0,00	875.613,28	427.920,66	65.487,05	197.690,43	0,00	295.717,28	107.240,00	579.896,00
Anlagen im Bau	6.113.240,65	3.268.005,73	0,00	-4.541.244,33	4.840.002,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.113.240,65	4.840.002,05
Bauvorbereitungskosten	741.604,73	534.076,56	0,00	-1.213.631,16	62.050,13	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	741.604,73	62.050,13
	136.992.408,30	11.338.614,00	197.690,43	0,00	148.133.331,87	60.565.855,43	2.822.361,34	197.690,43	0,00	63.190.526,34	76.426.552,87	84.942.805,53
Finanzanlagen												
Beteiligungen	999,92	0,00	0,00	0,00	999,92	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	999,92	999,92
	137.139.376,96	11.338.614,00	197.690,43	0,00	148.280.300,53	60.711.454,17	2.822.731,34	197.690,43	0,00	63.336.495,08	76.427.922,79	84.943.805,45



2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind **3.642.424,44 EUR** (Vorjahr 3.235.343,41 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

		Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
Forderungen	Insgesamt EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	92.270,49	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	62.272,63	0,00	0,00
Gesamtbetrag	154.543,12	0,00	0,00

4. Rückstellungen für Pensionen

Der Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB n.F. aus der Bewertung der Pensionsverpflichtungen mit einem durchschnittlichen Marktzins von zehn Jahren und der bisherigen Regelung von sieben Jahren beträgt 41.733,00 Euro und ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB n.F. in dieser Höhe ausschüttungsgesperrt.

Der im Personalaufwand enthaltene Zinsanteil wird unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen ausgewiesen und beträgt 70.230,00 Euro. Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Be-

wertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01.01.2010 eine außerordentliche Anpassung von 152.744,00 Euro. Die Genossenschaft macht von dem Wahlrecht des Art. 67 Abs. 1 HGB Gebrauch und verteilt den Aufwand aus der Umstellung über einen Zeitraum von fünfzehn Jahren.

Gemäß Art. 75 Abs. 5 EGHGB ist der im Geschäftsjahr angefallene Aufwand in Höhe von 10.182,00 Euro unter betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag verbleibt eine Unterdeckung von 0,00 EUR.

5. Sonstige Rückstellungen

Die Bilanzposition Sonstige Rückstellungen umfasst folgende Rückstellungen:

	31.12.2024 EUR	31.12.2023 EUR
Prüfungskosten	24.000,00	21.800,00
Beratungs- und Jahresabschlusskosten	20.000,00	20.000,00
Verpflichtungen aus Personalkosten	28.200,00	23.800,00
CO ₂ -Preis-Rückstellung	1.000,00	1.583,00
Abrechnungskosten ISTA	223.000,00	203.100,00
Gesamtbetrag	296.200,00	270.283,00

6. Verbindlichkeiten

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte u. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten Bei den Angaben in Klammern handelt es sich um Vorjahreszahlen	Insgesamt EUR	Davon				Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert EUR	
		unter 1 Jahr EUR	1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.757.612,81 (40.246.117,28)	2.618.547,72 (2.432.884,09)	9.245.548,04 (7.028.330,68)	35.893.517,05 (30.784.902,51)	47.757.612,81 (40.246.117,28)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	201.797,10 (208.223,67)	6.460,32 (6.398,10)	26.473,86 (26.218,10)	168.862,92 (175.607,47)	201.797,10 (208.223,67)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.022.004,83 (3.959.281,79)	4.022.004,83 (3.959.281,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	105.779,92 (110.563,67)	105.779,92 (110.563,67)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.738.451,36 (1.099.489,86)	1.738.451,36 (1.099.489,86)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	132.851,21 (88.938,17)	132.851,21 (88.938,17)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Gesamtbetrag	53.958.497,23 (45.712.614,44)	8.624.095,36 (7.697.555,68)	9.272.021,90 (7.054.548,78)	36.062.379,97 (30.960.509,98)	47.959.409,91 (40.454.340,95)	GPR* GPR

* GPR = Grundpfandrecht



7. Passive Rechnungsabgrenzung

Unter der Bilanzposition werden Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von 716.037,00 Euro (Vorjahr 765.556,00 Euro) ausgewiesen. Die Tilgungsnachlässe sind auf die Laufzeiten der Mietpreisbindung der entsprechenden Darlehen zu verteilen. Es erfolgt eine jährliche Auflösung der Tilgungsnachlässe. Die entsprechenden Erträge werden unter der Position Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit geführt.

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Zinsaufwand aus der Abzinsung von Rückstellungen

Aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung ist ein Zinsaufwand von 70.230,00 Euro (Vorjahr 58.467,00 Euro) angefallen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Anzahl	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres	2.331	33.283
Zugang	127	1.310
Abgang	112	1.052
Ende des Geschäftsjahres	2.346	33.541

Der Abgang setzt sich wie folgt zusammen:

54 Kündigungen (467 Anteile), 29 Todesfälle (140 Anteile), 1 Ausschlüsse (4 Anteile), 28 Übertragungen (154 Anteile) und Anteilsrückgaben (287 Anteile).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 67.333,72 Euro erhöht auf 8.690.376,14 Euro.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	13	3

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr durchschnittlich 4 geringfügig Beschäftigte und 2 Auszubildende (Ausbildungsbeginn August 2022 und August 2024) beschäftigt.

Sonstige Finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Neubaumaßnahmen in Höhe von TEUR 3.300.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Nickel	Vorsitzender
Reinhard Diße	Stellv. Vorsitzender
Lothar Zimmer	bis 17. Juni 2024
Wolfgang Dewitz	ab 17. Juni 2024
Bettina Göldner	
Hartmut Claes	

Mitglieder des Vorstandes

Frank Nolte	Vorstandsvorsitzender
Gerhard Rother	Vorstandsmitglied (bis 30.06.2024)
Tim Leweringhaus	Vorstandsmitglied (ab 01.06.2024)

Es bestehen keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

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



Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 813.861,55 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 813.861,55 Euro einen Betrag von 81.387,00 Euro in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Des Weiteren wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von 732.474,55 Euro die gemäß Satzung höchstmögliche Ausschüttung von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2024 in Höhe von 8.620.962,42 Euro =

344.838,50 EURO

zu beschließen.

Der Betrag von 387.636,05 Euro soll in die Ergebniserücklagen eingestellt werden.

Witten, den 20. Mai 2025

Der Vorstand

Frank Nolte

Tim Leweringhaus



Albrecht-
Dürer-Straße,
Albrechtstraße, Am Ahnenplatz,
Auf dem Kamp, Auf dem Wellerskamp,
August-Schmidt-Straße, Bellerslohstraße,
Bergerstraße, Bodenborn, Boltestraße, Bommerfelder-
Ring, Breite Straße, Cranachstraße, Crengeldanzstraße,
Dieckhoffsfeld, Ferdinand-Lasalle-Straße,
Hans-Böckler-Straße, Hauptstraße, Heinrich-
Imbusch-Straße, Hermannstraße, Im Klive, Im
Mühlenwinkel, Jahnstraße, Karl-Legien-Straße,
Kreisstraße, Kreuzstück, Kronenstraße,
Lerchenstraße, Lessingstraße, Marienstraße,
Merianstraße, Mozartstraße, Oberstraße,
Otto-Hue-Straße, Potthofstraße, Rotkehlchenweg,
Schützenstraße, Seveckenhof, Sonnenschein,
Steinhügel, Tannenberg, Unterkrone,
Vormholzer Ring, Zu den Eichen.

gut und sicher wohnen



Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

Bergerstraße 32
58452 Witten

Telefon 0 23 02 / 2 81 43 - 0

Telefax 0 23 02 / 2 81 43 - 45

info@witten-mitte.de

www.witten-mitte.de

