

Geschäftsbericht 2025



gut und sicher wohnen





	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Mitglieder	2.385	2.346	2.331	2.319	2.310	2.319
Anteile	33.164	33.541	33.283	33.679	34.033	32.100
Häuser	297	296	294	294	294	294
Wohnungen	1.816	1.814	1.812	1.812	1.812	1.812
Bilanzsumme T€	99.553	90.844	82.255	78.363	75.594	74.862
Geschäftsguthaben T€	9.235	8.920	9.145	9.151	9.051	8.612
Rücklagen T€	22.651	22.235	21.735	21.452	21.386	21.268
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit T€	12.616	11.833	11.455	11.325	10.868	10.647
Bau- und Instandhaltungstätigkeit T€	4.222	5.647	5.154	3.211	4.179	2.955
Neubautätigkeit T€	10.427	7.573	2.653	1.738	826	1.850
Jahresüberschuss T€	491	813	829	611	375	447
Bilanzgewinn T€	442	732	746	550	337	402

Wir schaffen, gestalten und erhalten Heimat!

Titelseite:
Neubau Bergerstraße 30
44 WE und 3-zügige Kita



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 2025	11
▶ Bauplanung 2026	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 2025	
Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	31 - 34
Anhang Jahresabschluss 2025	
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2025	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
Wohnungsbaugenossenschaft 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
Mitgliederversammlung vom 24. Juni 2025 beschlos-

sen und am 28. August 2025 in das Genossenschafts-
register eingetragen. Der Geschäftsanteil beträgt 260
Euro. Mit Erwerb der Mitgliedschaft ist jedes Mitglied
verpflichtet, sich mit vier Anteilen zu beteiligen (mit-
gliedschaftsbegründende 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-
Wohnungsbaugenossenschaften
- ▶ 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 24. Juni 2025 fand die Mitgliederversammlung im Veranstaltungssaal der Genossenschaft in der Bergerstr. 32, 58452 Witten statt, 168 Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaft nahmen hieran teil.

Der Bericht des Vorstandes, der Jahresabschluss 2024 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 2024.

Nach dreijähriger Amtszeit schied turnusmäßig das Aufsichtsratsmitglied Bettina Göldner aus dem Aufsichtsrat aus. Sie stellte sich erneut zur Wahl und wurde von der Mitgliederversammlung für weitere drei Jahre wiedergewählt.

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

Tim Leweringhaus, Vorstandsmitglied
Bestellt bis 2029

Gerhard Waßmann, Ehrenmitglied des Vorstandes
(verstorben 2026)

Prokura war bis zum 31.10.2025
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 überwachen. 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 Stellvertr. Aufsichtsratsvorsitzender	2027
Wolfgang Dewitz Schriftführer	2027
Hartmut Claes	2026
Bettina Göldner	2028



Drohnenaufnahmen in der Albrecht-Dürer-Str.



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 297 Häuser mit 1.816 Wohnungen sowie 413 Garagen, 718 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 wohnungsnahen 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. Weitere Kooperationen bestehen mit kirchlichen, schulischen sowie städtischen Einrichtungen zur Förderung von Kindern. Ebenso beteiligt sich die Genossenschaft an Quartiersprojekten zur Aufwertung und Verschönerung innerhalb der Stadt. 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 2025 betraf dies rund 15 % der Wohnungswechsel.

Indizien für die Zufriedenheit mit der Genossenschaft sind auch die niedrige Fluktuationsquote von 5,29 % und die Dauer der teilweise jahrzehntelangen Mietverhältnisse. 40 % der 96 Wohnungswechsel (ohne Mieterwechsel im Bestand) erfolgten im Jahr 2025 aufgrund des Alters oder Sterbefalls des Mieters.

Die größte Gruppe der Genossenschaftsmitglieder stellen mit 47 % die über 60-Jährigen und Älteren dar. 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 2025 wieder auf einem niedrigen Niveau. Es kann auch für 2026

von einer guten Vermietungssituation ausgegangen werden.

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland zeigt sich leicht positiv und befindet sich vor einem Aufschwung, der maßgeblich durch finanzpolitische Impulse gestützt wird. Nach zwei Jahren rückläufiger wirtschaftlicher Aktivität konnte erstmals wieder ein geringes Wachstum verzeichnet werden. Wesentliche Treiber dieser Entwicklung waren höhere Konsumausgaben sowohl der privaten Haushalte als auch des Staates. Auch die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft entwickelte sich stabil: Ihre Bruttowertschöpfung nahm im Jahr 2025 um 0,5 % zu, wodurch sie einen Anteil von nahezu 10 % an der gesamten Bruttowertschöpfung erreichte. Charakteristisch für diese Branche sind üblicherweise eher geringe, aber stetige Zuwächse sowie eine vergleichsweise niedrige Anfälligkeit für konjunkturelle Schwankungen. Dadurch kommt Immobiliendienstleistern eine stabilisierende Rolle für die Gesamtwirtschaft zu, insbesondere in Phasen schwacher wirtschaftlicher Dynamik. Der Wohnraumbedarf bleibt aufgrund der anhaltend hohen Zuwanderung und des Bevölkerungswachstums weiterhin groß. Gleichzeitig erschweren gestiegene Baupreise sowie höhere Material- und Personalkosten die Umsetzung neuer Bauprojekte. Dies führte insbesondere im Wohnungsbau dazu, dass zahlreiche Vorhaben nicht realisiert wurden.¹

Trotz dieser fortwährend herausfordernden Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft ihre positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2025 planmäßig und erfolgreich fortsetzen und ihre Marktposition ausbauen und stärken können. Die Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit betragen im Geschäftsjahr 12,6 Millionen Euro. Moderate Mietanpassungen erfolgen nach Modernisierungsmaßnahmen oder im gesetzlich vorgegebenen Rahmen so sozialverträglich wie möglich. Im Jahr 2025 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete 5,73 Euro/qm (Vorjahr: 5,65 Euro/qm).



Bei einer Bilanzsumme von 99.553.179,22 Euro (Vorjahr: 90.844.130,07 Euro) und einem Bilanzgewinn in Höhe von 442.070,55 Euro (Vorjahr: 732.474,55 Euro) konnte auch das Jahr 2025 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 2025 rund 14,6 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.

Zur Erreichung der Klimaziele wurden im Geschäftsjahr 2025 folgende Maßnahmen getroffen: Die Dachfläche inkl. Aufdachdämmung der Häuser

Dieckhoffsfeld 6a/6b/6c wurde umfassend saniert. Die begonnene Sanierung von mehreren Wohnungen in den Häusern Oberstraße 62/62a/64/64a wurde im Jahr 2025 abgeschlossen. In absehbarer Zeit sollen sämtliche noch in den Gebäuden befindlichen Gas-Etagenheizungen an die bereits vorhandenen Zentralheizungen angeschlossen werden. Seit 2023/2024 werden zur CO₂-Reduktion die Gas-Heizanlagen in größeren Gebäuden hydraulisch abgeglichen. 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. Die Beheizung des Büros und der Wohnungen erfolgt durch eine Erdwärmepumpe.

Im Rahmen der technischen Bewirtschaftung ihres Bestandes realisiert die Genossenschaft neben den genannten Maßnahmen auch Balkonbauten, -verglasungen und -sanierungen, den Austausch von Fenstern, Fassaden- und Treppenhausanstriche, die Modernisierung von Wohnungs- und Haustüren sowie den Einbau von Sprechanlagen. Im Geschäftsjahr 2025 wurde bei Mieterwechsel in acht 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 220 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.

Wegen der großen Nachfrage nach innenstadtnahen, bezahlbaren Wohnungen errichtete die Ge-



nossenschaft 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 erfolgte zum 01.08.2025, der Bezug der Wohnungen ab April 2026. Das Gebäude wurde teilweise in modularer Bauweise errichtet mit Fertigwänden und vormontierten Bädern - ohne Abstriche bei der Qualität mit den Standards der Energieeffizienzklasse 40 für die Wohnungen. Das mit einer Investitionssumme von fast 17 Millionen Euro errichtete 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 2025 wurde das Dreifamilien-Wohnhaus Crengeldanzstraße 74 (inklusive Grundstück 1.140 qm) zum 01.02.2025 erworben. Das Objekt befindet sich in direkter Nachbarschaft des Genossenschaftsquartiers Crengeldanz/Tannenberg/Albrechtstraße.

Der ehemalige Unternehmenssitz Dieckhoffsfeld 1 wurde zum 01.01.2025 an den Caritasverband veräußert.

Im Jahr 2026 soll mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit acht Wohnungen nach dem Standard „Gebäudetyp E“ begonnen werden. Außerdem ist geplant, die Gebäude Breite Straße 55/55a leerzuziehen und anschließend komplett zu modernisieren. Beide Vorhaben sollen mit öffentlichen Mitteln realisiert werden.

Um langfristig den Fortbestand der Genossenschaft zu sichern, ist es genauso erforderlich, rechtzeitig vor Auslaufen von Erbbaurechten diverse Erbbaugrundstücke vom Bundeseisenbahnvermögen zu erwerben. Bereits im Jahr 2023 wurde ein Antrag für den Kauf der Erbbaugrundstücke Im Mühlenwinkel, Hermannstraße und Unterkrone gestellt. Es ist nun geplant, die Grundstücke im Laufe des Jahres 2026 zu erwerben.



Neubau Bergerstraße 30 – 44 WE und 3-zügige Kita

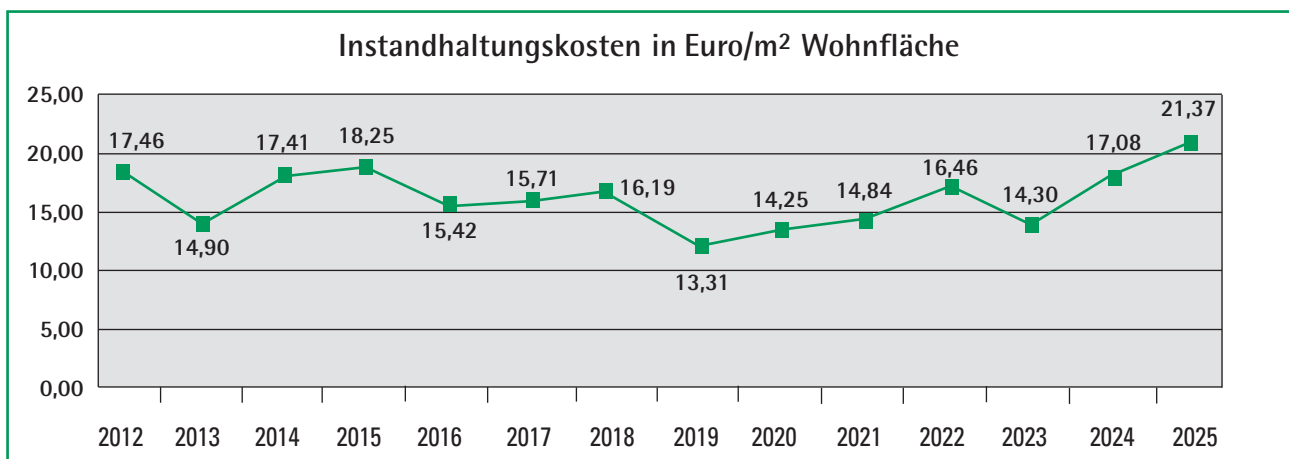


Bestandspflege in 2025

Größere Maßnahmen

▶ Albrecht-Dürer-Straße 1, 3, 5	Erneuerung der Zuwegungen und Außenanlagen
▶ August-Schmidt-Straße 13	Sanierung Erker (Oberputz)
▶ Breite Str. 71	Treppenhausanstrich
▶ Dieckhoffsfeld 6a/6b/6c	Sanierung der Dachfläche (einschl. Aufdachdämmung)
▶ Jahnstr. 1/3/5	Treppenhausanstrich
▶ Lerchenstraße 8	Sanierung der Giebelfassade
▶ Lerchenstraße 11/13	Restarbeiten Treppenhaus
▶ Oberstraße 62, 64, 62a, 64a	Restarbeiten Maurer, Heizung, Treppenhausanstrich, Elektrik, Beleuchtung, Schalter, Klingelanlage
▶ Potthofstraße 15	Balkonsanierung (Betonsanierung)
▶ Schützenstraße 1-3	Balkonsanierung (Betonsanierung)
▶ Sonnenschein 52	Erneuerung der Wohnungseingangstüren
▶ Tannenberg 2	Treppenhausanstrich
▶ Vormholzer Ring 49	Fahrradgarage
▶ Außenanlagen	Überarbeitung von Müllstandplätzen in diversen Quartieren
▶ Umfangreiche Modernisierung von	8 WE im Zuge von Mieterwechseln

Im Jahr 2025 wurden folgende Kosten aufgewandt:	Fremdkosten TEUR
Aktivierungsfähige Modernisierungskosten (Fremdkosten)	1.184
Neubautätigkeit	9.941
Andere aktivierte Eigenleistungen (davon für Neubau 486 TEUR)	840
Instandhaltungskosten (einschl. Wertverbesserungen) ohne Versicherungsschäden	2.684
Gesamt	14.649



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-Leistungs-Verhältnisses.

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 31.12.2025 betragen im Jahr 2025 rund 21,37 Euro (im Vorjahr: 17,08 Euro).

Balkonsanierung Potthofstr. 15





Bauplanung 2026

▶ August-Schmidt-Str. 3	Treppenhausanstrich, Elektroarbeiten
▶ Boltestraße 5	Erneuerung Heizzentrale, Maurer- und Elektroarbeiten, Außenanlagen
▶ Dieckhoffsfeld 14a/14b	Treppenhausanstrich, Erneuerung Beleuchtung (inkl. Schalter), Austausch WE-Türen
▶ Heinrich-Imbusch-Str. 6	Abbrucharbeiten
▶ Karl-Legien-Straße 6/6a	Neuer Fassadenanstrich, Sanierung der Balkongeländer, Vordächer, Hausnummern, Erneuerung der Sprechanlage, Beleuchtung, Elektrik, Betonsanierung
▶ Lerchenstraße 2, 2a	Erneuerung Heizzentrale (Haus Nr. 5)
▶ Sonnenschein 52	Treppenhausanstrich
▶ Vormholzer Ring 45-51	Erneuerung der Balkonverkleidung inkl. Anstrich der Geländer
▶ Zu den Eichen 22-24	Erneuerung der Balkonverkleidung inkl. Anstrich der Geländer
▶ Außenanlagen	Überarbeitung von Müllstandplätzen in diversen Quartieren
▶ Einzelmaßnahmen im Bestand	Erforderliche Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln
▶ Fassadenreinigungen	Diverse Objekte nach Bedarf
▶ Kanalsanierungen	nach Dringlichkeit

Grundstückswirtschaft

Am 31.12.2025 verfügt die Genossenschaft über nachstehenden bebaubaren Grundbesitz:

Unbebaute Grundstücke:	Grundstücksfläche
Unterkrone 8	737 qm
Im Mühlenwinkel	676 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	7.930 qm

Die Buchwerte der Grundstücke liegen größtenteils unter den Bodenrichtwerten.

Bebaute Grundstücke:	Grundstücksfläche
Eigener Bestand	167.301 qm
Erbbau	59.359 qm
Gesamt	226.660 qm

Erbbaugrundstücke:	Grundstücksfläche
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 31.12.2025 bewirtschafteten wir folgende Nutzungseinheiten:

Anlagevermögen						
	Häuser	Wohnungen	Sonstige Einheiten	Garagen	Einstellplätze	Nutzflächen qm
Bestand 31. Dezember 2024	296	1.814	40	413	719	123.235,81
Abgang Abbruch/Abbruchabsicht/ Deaktivierung Nutzungsänderung/ Zusammenlegung/Umbau Neuaufmaß / Korrektur		-1	-1		-1	-459,94
Zugang Neubau Ankauf Nutzungsänderung/Umbau/ Reaktivierung Balkonanbau Neuaufmaß / Korrektur	1	3	1			673,08 300,00
Bestand 31. Dezember 2025	297	1.816	40	413	718	123.748,95

Sonstige Einheiten: 40, davon 6 Ladenlokale, 1 Bankfiliale, 2 Büros, 3 Praxen, 1 Kosmetikstudio, 1 Begegnungsstätte, 18 WG-Zimmer, 4 Kitas und 1 Kindertagespflege,
Eigennutzung: 1 Verwaltungsgebäude, 1 Zweigstelle, 1 Lager

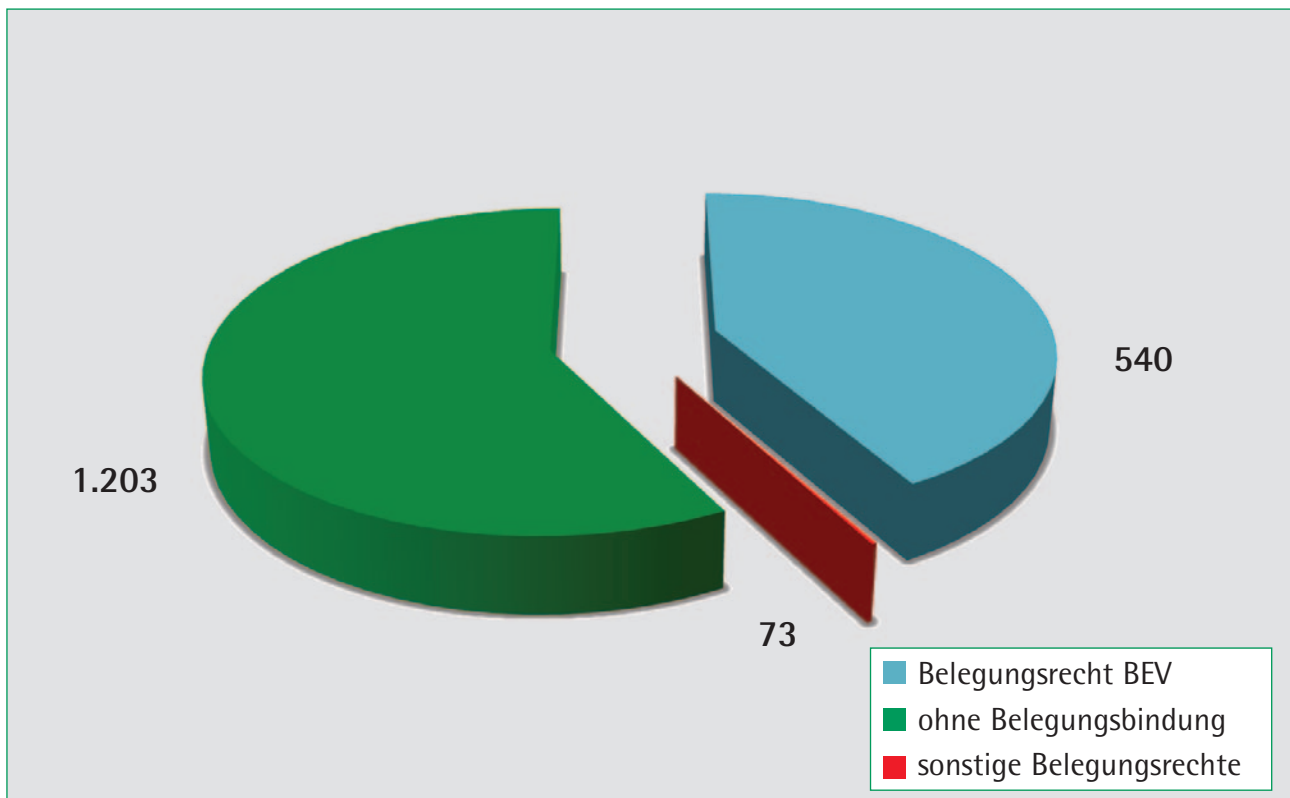
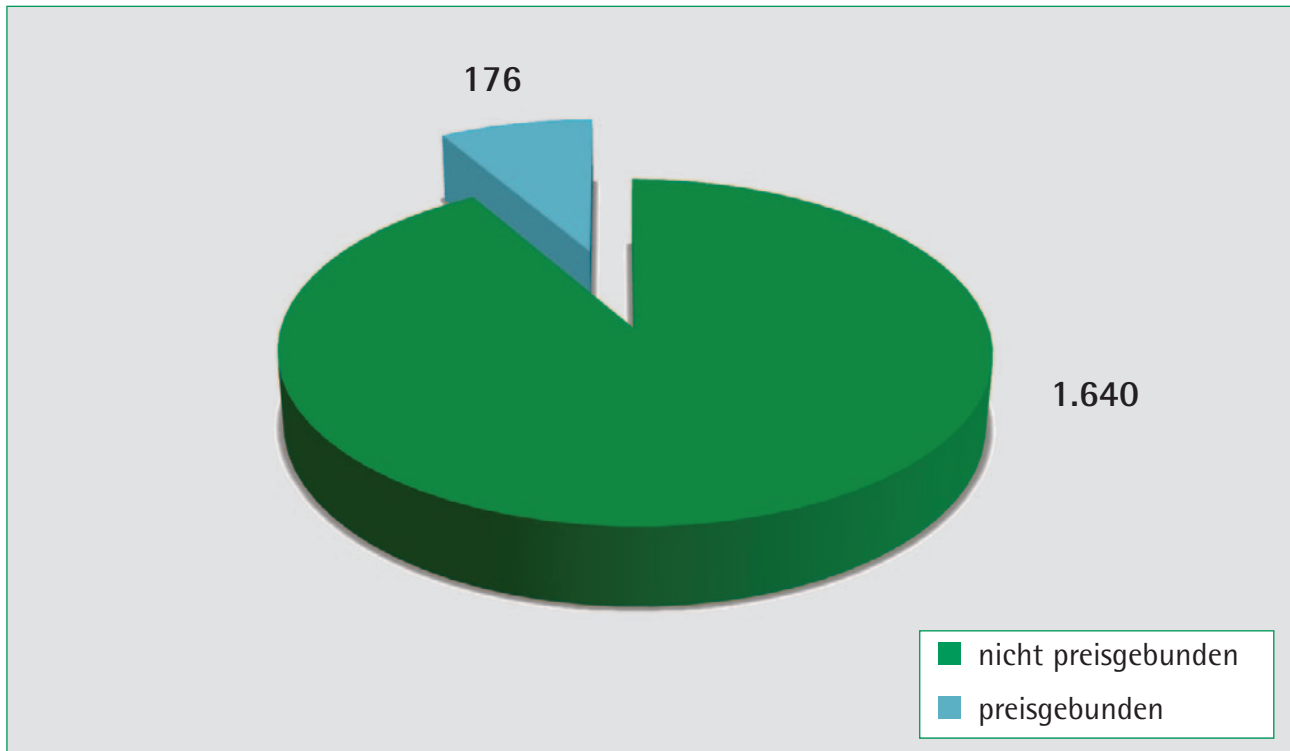
Unser Wohnungsbestand gegliedert nach Räumen

	Altbau bis 1918	Altbau 1919 - 1948	Neubau 1949 - 1956	Neubau 1957 - 1989	Neubau ab 1990	Gesamt WE
1 ^{1/2} - 2-R-Whg.	21	10	21	58	38	148
2 ^{1/2} - 3-R-Whg.	85	107	242	285	19	738
3 ^{1/2} - 4-R-Whg.	65	26	118	459	117	785
4 ^{1/2} - 5-R-Whg.	4	4	6	88	30	132
> 5 ^{1/2} - R-Whg.	8	1	0	4	0	13
	183	148	387	894	204	1.816



Preisbindung und Belegungsrechte

Von unseren 1.816 Wohnungen sind am 31.12.2025





Unsere Wohnungen im Stadtgebiet





Vermietungssituation

Gründe der Wohnungswechsel in 2025	2025	2024	2023
Wohnungsaufgabe wegen Sterbefall	21	22	27
Wohnungsaufgabe aufgrund des Alters des Mieters	17	28	18
Bezug von Eigentum	3	1	5
Ausländische Mieter*innen gingen in die Heimat zurück	3	2	0
Mieter*innen zogen aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt	2	5	5
Mieter*innen gaben persönliche Gründe an	49	31	59
Abriss / Abbruchabsicht	0	0	0
Wohnungswechsel durch Räumungsklagen bzw. fristlose Kündigung wegen Mietrückstand	1	1	3
Wohnungswechsel (Gesamt ohne Mieterwechsel im Bestand)	96	90	117
in % zum Wohnungsbestand (Fluktuationsquote)	5,29 %	4,96 %	6,46 %
Mieter*innen wechselten innerhalb der Genossenschaft ihre Wohnung	17	20	24
Mieterwechsel insgesamt	113	110	141

Die Gesamtzahl der Nutzerwechsel ist mit 113 Wechseln relativ konstant geblieben. Der Auszug aus persönlichen Gründen ist hierbei deutlich angestiegen, wobei die Wechsel aus Altersgründen deutlich gesunken sind. Auch im Jahr 2025 mussten wir leider wieder 21 Sterbefälle verzeichnen. Der Wohnungsleerstand lag auch im Jahr 2025 weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in einem guten sozialen Wohnumfeld bleibt auch im Jahr 2025 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 Umgebung, sondern auch aus dem überregionalen Raum.

Auch der Wunsch nach einem Wohnungswechsel innerhalb der Genossenschaft ist anhaltend hoch, so fanden in diesem Jahr 17 Parteien intern eine für sich geeignetere Wohnung.

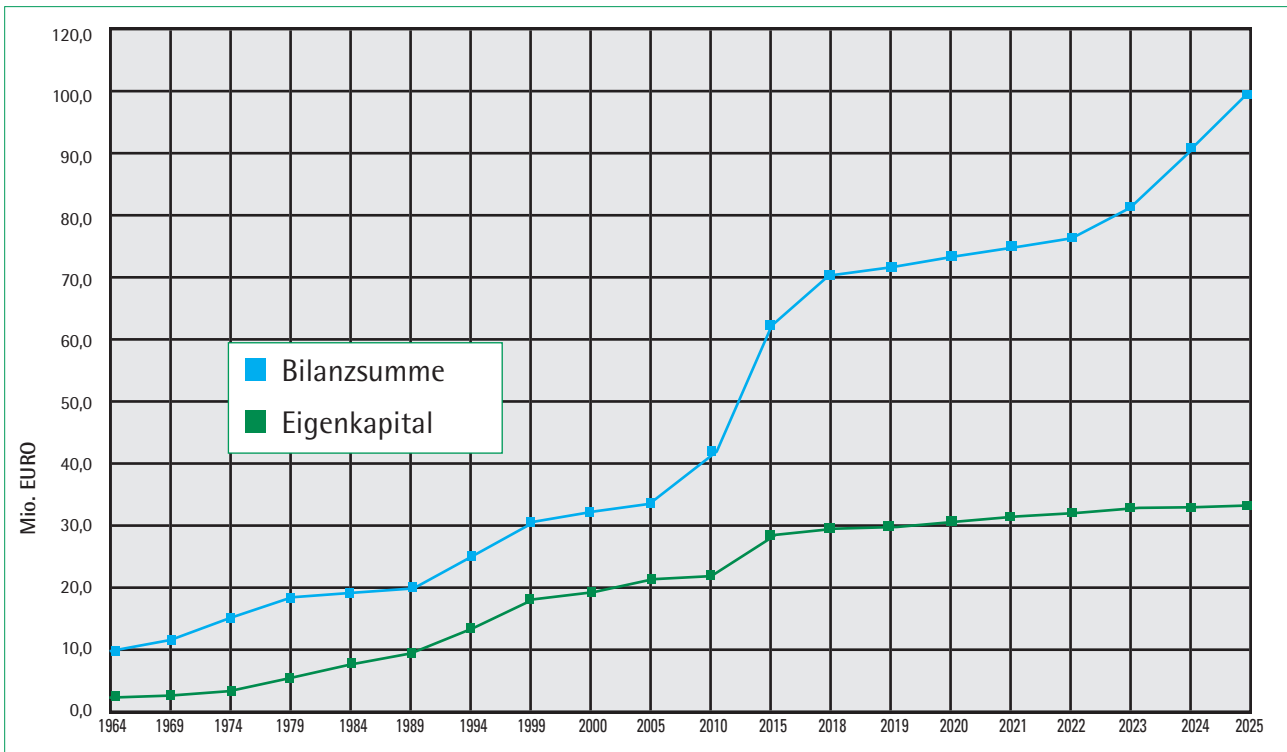


Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

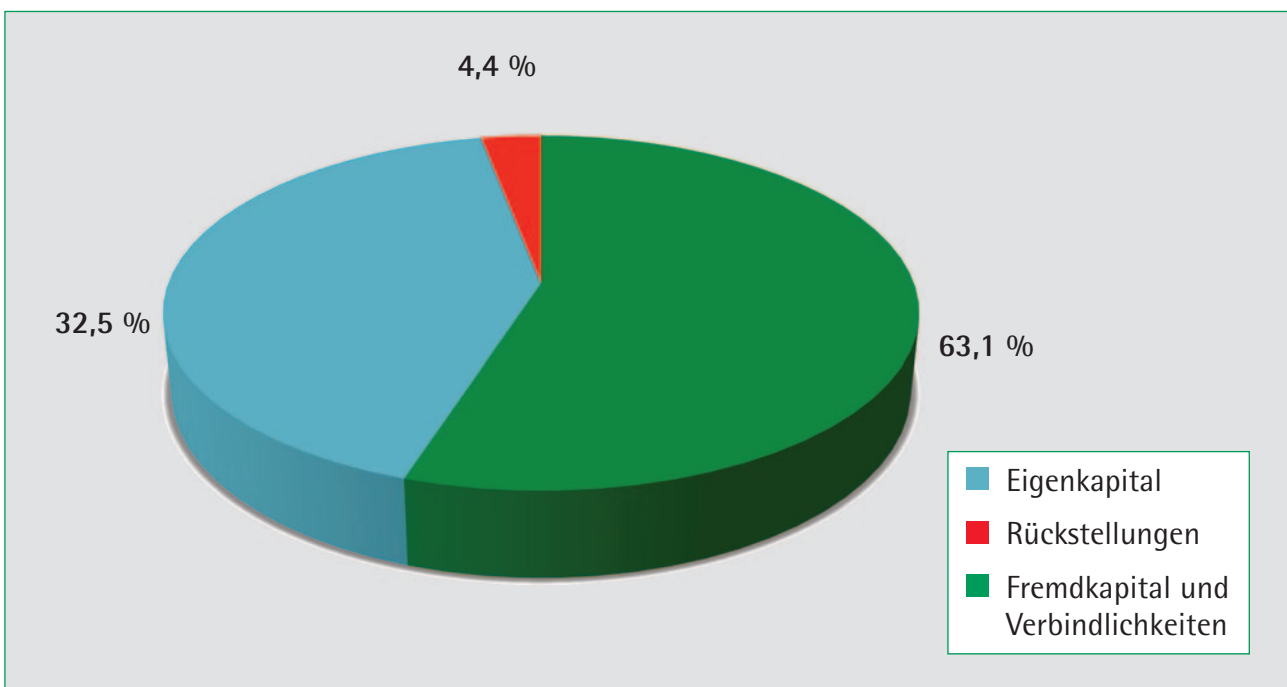
	2025	2024	2023	2022	2021
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme - nominal in T€	99.553	90.844	82.255	78.363	75.594
Investitionen in Sachanlagen - nominal in T€	12.479	12.552	7.462	3.179	4.406
Eigenkapital - nominal in T€ - Quote in %	32.328 32,5	31.867 35,1	31.627 38,5	31.154 39,8	30.776 40,7
Fremdkapital (langfristig) - nominal in T€ - Quote in %	48.386 48,6	45.334 49,9	38.015 46,2	36.345 46,4	33.681 44,6
Umsatzerlöse - nominal in T€	12.617	11.834	11.455	11.325	10.869
Kennzahlen zur Rentabilität					
Eigenkapitalrentabilität - Quote in %	1,5	2,6	2,6	2,0	1,2
Gesamtkapitalrentabilität - Quote in %	1,4	1,8	1,8	1,5	1,3
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmieten T€ - je m ² Wohnfläche € / m ² / mtl.	8.850 5,73	8.579 5,65	8.211 5,40	8.056 5,30	7.970 5,26
Instandhaltungskosten T€ - je m ² Wohn-/Nutzfläche € / m ² / mtl. € / m ² / jährl.	2.639 1,78 21,37	2.101 1,43 17,08	1.743 1,19 14,30	1.957 1,34 16,05	1.809 1,24 14,84



Darstellung Eigenkapital / Bilanzsumme

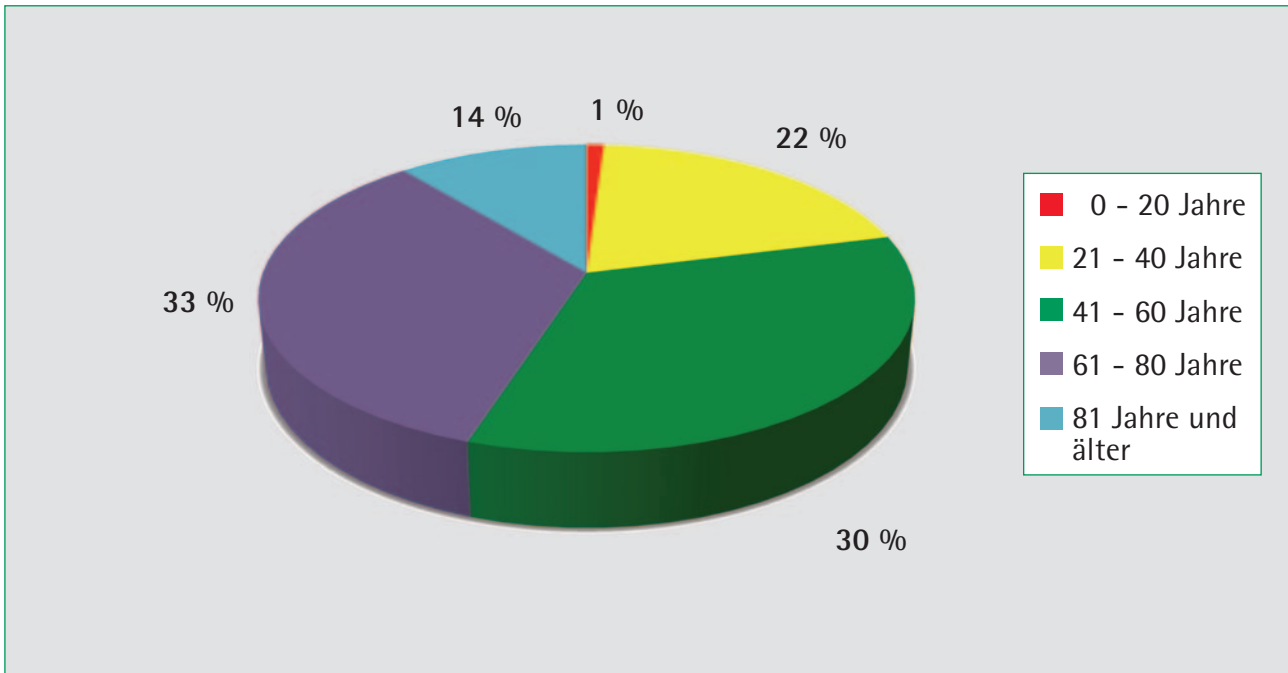


Darstellung Kapitalstruktur

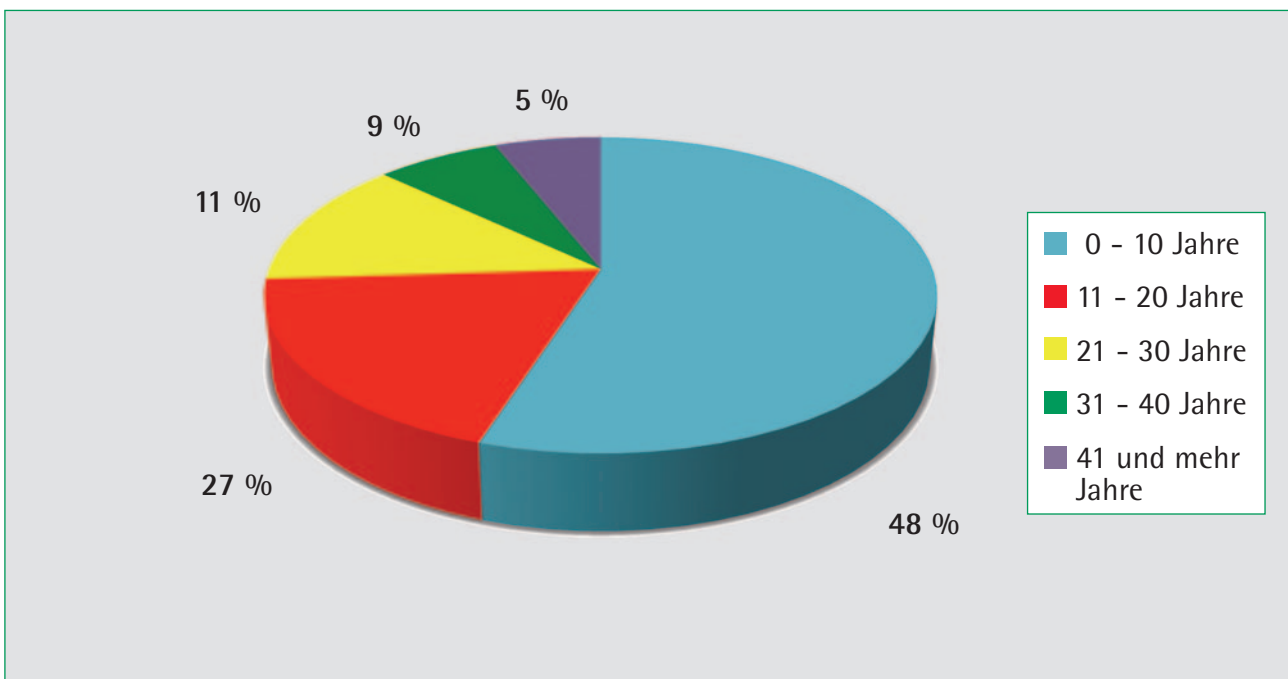




Altersstruktur unserer Mitglieder



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 am Markt, die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt 5,73 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 2025 weiter fortsetzen können. Im Berichtsjahr wurden rund 3,8 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 we-

niger stark nachgefragten Lagen. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und der aus Vermieter-sicht 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.

Im Jahr 2024 gingen die Investitionen in den Wohnungsbau nominal erstmals seit der Finanzkrise 2009 wieder deutlich zurück. 2025 verharrten sie weitgehend auf diesem Niveau. In realer, also preisbereinigter Betrachtung ist jedoch bereits seit 2021 ein kontinuierlicher Rückgang zu beobachten. Insgesamt lagen die Wohnungsbauinvestitionen damit trotz zuletzt nachlassender Dynamik innerhalb der vergangenen sechs Jahre rund 20 % niedriger. Auch im Jahr 2025 fiel der preisbereinigte Rückgang im Wohnungsbau deutlich stärker aus als bei den Bauinvestitionen insgesamt. Dies markiert einen klaren Gegensatz zur Entwicklung der Jahre 2010 bis 2020, in denen der Wohnungsbau innerhalb der Bauwirtschaft als wichtigste Wachstumssäule galt und kräftiger expandierte als andere Baubereiche. Über alle Immobiliensegmente hinweg machten die Bauinvestitionen im Jahr 2025 rund 10 % des Bruttoinlandsprodukts aus. Für den Wohnungsbau bleiben die Rahmenbedingungen jedoch angespannt: Das hohe Niveau der Baupreise und Finanzierungskosten dürfte die Bautätigkeit weiterhin dämpfen. Zusätzlich erschweren noch nicht vollständig aufgeholte reale Einkommensverluste privater Haushalte aus den Vorjahren die Finanzierung neuer Wohnbauprojekte.¹

Zur Arrondierung ihres Bestandes nutzt die Genossenschaft auch Möglichkeiten des Kaufs zu ihrem Portfolio passender Grundstücke und Objekte. Im Geschäftsjahr 2025 wurde das an den genossenschaftlichen Bestand angrenzende Wohnhaus Crengeldanzstraße 74 (drei WE, Grundstücksfläche 1.140 qm) zum

¹ GdW Informationen 173: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2025/2026



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 220 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 stärkeren Identifikation mit dem Unternehmen bei.

Die Genossenschaft zählt über 2.380 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von 9,2 Millionen Euro. Auch im Jahr 2025 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 17. 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.

Nach Einschätzung des ifo Instituts in seiner Konjunkturprognose vom März 2026 setzte die deutsche

Wirtschaft gegen Ende des Jahres 2025 zu einer Erholung an. Auslöser hierfür war vor allem eine zunehmend expansive Fiskalpolitik. Für das laufende sowie das folgende Jahr wird erwartet, dass sich dieser Aufwärtstrend zwar fortsetzt, jedoch nur mit verhaltener Dynamik. Belastend wirken dabei die deutlich gestiegenen Preise für Rohöl und Erdgas, die im Zusammenhang mit dem Beginn des Iran-Krieges stark angezogen haben.²

Für die Genossenschaft haben sich die Rahmenbedingungen durch gestiegene Baulandpreise sowie Bau- und Energiekosten, hohe Anforderungen an die Bauausführung und den allgemeinen Fachkräftemangel verschlechtert. 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 einer eingehenden Prüfung unterzogen.

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 2025 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 2026 mit Umsatzerlösen aus Bewirtschaftungstätigkeit in Höhe von rund 15,8 Millionen Euro und Zinsaufwendungen von ca. 770.000 Euro. Für das qualitative Wachstum des Wohnungsbestandes plant die Genossenschaft ein Investitionsvolumen von rund 2,6 Millionen Euro für die Instandhaltung und 893.000 Euro für die Modernisierung. Als Jahresüberschuss wird mit einem Betrag in Höhe von 344.000 Euro gerechnet.

² Ifo.de Konjunkturprognose Frühjahr 2026: Folgen des Iran-Krieges dämpfen Erholung



Ausblick

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG besteht seit dem 22. August 1895 und damit seit über 130 Jahren. 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 sind 44 öffentlich geförderte Neubauwohnungen nebst Kita entstanden, 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 neben zeitgemäßem 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 unse-

ren Mitgliedern und Mietern durchweg 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 2025 mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen wurde.

Witten, den 28. Mai 2026

Der Vorstand

Frank Nolte

Tim Leweringhaus



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 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 unterstützt und befürwortet.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2025 und den Geschäftsbericht 2025 mit dem Vorschlag zur Ergebnisverwendung geprüft und in einer Aufsichtsratssitzung mit dem Vorstand eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat billigt und bestätigt den Jahresabschluss 2025 und stimmt dem Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstandes zu. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Vorstand zu entlasten und den Jahresabschluss 2025 sowie die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat den Jahresabschluss 2024 geprüft und festgestellt, dass der Vorstand seinen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist. In der Aufsichtsratssitzung am 17. Dezember 2025 wurde das Prüfungsergebnis zusammen mit dem Verbandsprüfer und dem Vorstand umfassend erörtert.

Der Aufsichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 23. Juni 2026 über das Ergebnis der Prüfung berichten.

In diesem Jahr scheidet turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Rainer Nickel sowie Hartmut Claes aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat begrüßt es, dass sich die Herren zur Wiederwahl stellen.

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 28. Mai 2026

Rainer Nickel
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Geplanter Neubau "Gebäude E" in der Jahnstraße in 2026



Jahresabschluss 2025



Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen		10.596,00	0,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.172.987,46		69.113.762,84
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.057.452,96		9.617.554,25
Grundstücke ohne Bauten	729.540,26		729.540,26
Technische Anlagen und Maschinen	84.685,00		0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	500.476,00		579.896,00
Anlagen im Bau	15.280.923,28		4.840.002,05
Bauvorbereitungskosten	122.077,67	92.948.142,63	62.050,13
Finanzanlagen			
Beteiligungen		999,92	999,92
Anlagevermögen insgesamt		92.959.738,55	84.943.805,45
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.867.483,09		3.642.424,44
Andere Vorräte	0,00	3.867.483,09	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	104.484,36		92.270,49
Sonstige Vermögensgegenstände	102.713,51	207.197,87	62.272,63
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	385.636,16		7.559,24
Bausparguthaben	2.127.983,60	2.513.619,76	2.085.380,82
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		5.139,95	10.417,00
Bilanzsumme		99.553.179,22	90.844.130,07



Bilanz zum 31.12.2025

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	345.571,20		155.575,04
der verbleibenden Mitglieder	8.579.928,93		8.690.376,14
aus gekündigten Geschäftsanteilen	309.755,38	9.235.255,51	74.604,32
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 30.662,50			(18.473,28)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.668.419,50		2.619.299,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 49.120,00			(81.387,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.150.133,81		1.150.133,81
Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 387.636,05	18.832.568,53	22.651.121,84	18.444.932,48 (397.818,10)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	491.190,55		813.861,55
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	- 49.120,00	442.070,55	- 81.387,00
Eigenkapital insgesamt		32.328.447,90	31.867.395,84
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	4.047.310,00		4.006.000,00
Sonstige Rückstellungen	310.700,00	4.358.010,00	296.200,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	55.442.501,13		47.757.612,81
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	195.308,33		201.797,10
Erhaltene Anzahlungen	4.161.421,44		4.022.004,83
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.930,29		105.779,92
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.013.642,32		1.738.451,36
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: EUR 19.765,23 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 11.326,50	145.873,35	62.070.676,86	132.851,21 (18.418,80) (9.669,54)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		796.044,46	716.037,00
Bilanzsumme		99.553.179,22	90.844.130,07



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2025

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus Bewirtschaftungstätigkeit	12.602.688,02		11.827.743,19
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	14.122,35	12.616.810,37	6.161,64
Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		225.058,65	407.081,03
Andere aktivierte Eigenleistungen		840.181,20	578.489,14
Sonstige betriebliche Erträge		1.310.165,77	181.613,85
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		6.559.746,19	5.624.602,82
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.619.393,86		1.332.611,43
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	394.758,80	2.014.152,66	379.434,97
davon für Altersversorgung: EUR 75.568,60			(124.133,71)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.999.858,17	2.822.731,34
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.569.081,25	648.403,59
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB: EUR 0,00			(10.182,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.116,19	1.842,36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		908.020,43	784.974,98
davon Aufwand für Aufzinsung: EUR 75.233,00			(70.230,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.791,70	7.828,91
Ergebnis nach Steuern		937.681,78	1.402.343,17
Sonstige Steuern		446.491,23	588.481,62
Jahresüberschuss		491.190,55	813.861,55
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		49.120,00	81.387,00
Bilanzgewinn		442.070,55	732.474,55



Anhang Jahresabschluss 2025



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

Für das angeschaffte Objekt Crengeldanzstraße 74 wurde aufgrund des Alters der Immobilie die steuerrechtliche Abschreibung von 2,5 % p.a. gewählt (§ 7 Abs. 4 Nr. 2b EStG -Baujahr 1904-).

Bei bereits voll abgeschriebenem Objekten werden die Kosten für Einzelmodernisierungen auf zehn Jahre verteilt. Bei aufwendig neu gestalteten Außenanlagen erfolgt die Verteilung der Maßnahmen auf 15 Jahre, bei größeren Heizungsanlagen auf zehn 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 Kostensteigerungen 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-/ Herstellungskosten 01.01.25 EUR	Zugang	Abgang	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.25 EUR	Abschreibungen/ (kumuliert) 01.01.25 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen Abgänge EUR	Abschreibungen Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.25 EUR	Buchwert am 31.12.24 EUR	Buchwert am 31.12.25 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
entgeltlich erworbene Lizenzen	145.968,74	12.292,15	0,00	0,00	158.260,89	145.968,74	1.696,15	0,00	0,00	147.664,89	0,00	10.596,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	131.041.239,24	1.881.404,76	81.015,60	0,00	132.841.628,40	61.927.476,40	2.741.164,54	0,00	0,00	64.668.640,94	69.113.762,84	68.172.987,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	10.584.886,91	799,95	1.944.327,35	0,00	8.641.359,51	967.332,66	166.208,95	549.635,06	0,00	583.906,55	9.617.554,25	8.057.452,96
Grundstücke ohne Bauten	729.540,26	0,00	0,00	0,00	729.540,26	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	729.540,26	729.540,26
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	23.800,00	0,00	65.048,64	88.848,64	0,00	3.351,00	0,00	812,64	4.163,64	0,00	84.685,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	875.613,28	66.795,63	10.949,87	-65.048,64	866.510,40	295.717,28	81.979,63	10.949,87	-812,64	366.034,40	579.896,00	500.476,00
Anlagen im Bau	4.840.002,05	10.437.836,75	0,00	3.084,48	15.280.923,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	4.840.002,05	15.280.923,28
Bauvorbereitungskosten	62.050,13	68.569,92	0,00	-3.084,48	127.535,57	0,00	5.457,90	0,00	0,00	5.457,90	62.050,13	122.077,67
	148.133.331,87	12.479.207,01	2.036.192,82	0,00	158.576.346,06	63.190.526,34	2.998.162,02	560.484,93	0,00	65.628.203,43	84.942.805,53	92.948.142,63
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
	148.280.300,53	12.491.499,16	2.036.192,82	0,00	158.735.606,87	63.336.495,08	2.999.858,17	560.484,93	0,00	65.775.868,32	84.943.805,45	92.959.738,55



2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind **3.867.483,09 EUR** (Vorjahr 3.642.424,44 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

3. 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 107.428,00 Euro (Vorjahr 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 75.233,00 Euro.

4. Sonstige Rückstellungen

Die Bilanzposition Sonstige Rückstellungen umfasst folgende Rückstellungen:

	31.12.2025 EUR	31.12.2024 EUR
Prüfungskosten	25.000,00	24.000,00
Beratungs- und Jahresabschlusskosten	20.000,00	20.000,00
Verpflichtungen aus Personalkosten	37.900,00	28.200,00
CO ₂ -Preis-Rückstellung	300,00	1.000,00
Abrechnungskosten ISTA	227.500,00	223.000,00
Gesamtbetrag	310.700,00	296.200,00



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	55.442.501,13 (47.757.612,81)	7.244.457,43 (2.618.547,72)	9.718.051,84 (9.245.548,04)	38.479.991,86 (35.893.517,05)	55.442.501,13 (47.757.612,81)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	195.308,33 (201.797,10)	6.523,20 (6.460,32)	26.732,48 (26.473,86)	162.052,65 (168.862,92)	195.308,33 (201.797,10)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	4.161.421,44 (4.022.004,83)	4.161.421,44 (4.022.004,83)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	111.930,29 (105.779,92)	111.930,29 (105.779,92)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	2.013.642,32 (1.738.451,36)	2.013.642,32 (1.738.451,36)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	145.873,35 (132.851,21)	145.873,35 (132.851,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Gesamtbetrag	62.070.676,86 (53.958.497,23)	13.683.848,03 (8.624.095,36)	9.744.784,32 (9.272.021,90)	38.642.044,51 (36.062.379,97)	55.637.809,46 (47.959.409,91)	GPR* GPR

* GPR = Grundpfandrecht



7. Passive Rechnungsabgrenzung

Unter der Bilanzposition werden Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von 796.044,46 Euro (Vorjahr 716.037,00 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 der Hausbewirtschaftung 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 75.233,00 Euro (Vorjahr 70.230,00 Euro) angefallen.

Sonstige betriebliche Erträge /

Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten einen Ertrag aus der Veräußerung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes Dieckhoffsfeld 1 in Höhe von 1.070.000,00 Euro. Der korrespondierende Buchwertabgang in Höhe von 848.542,29 Euro ist unter den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Der Veräußerungsvorgang ist einmalig und beeinflusst die Vergleichbarkeit des Jahresergebnisses mit dem Vorjahr.

E. Sonstige Angaben

Der Abgang setzt sich wie folgt zusammen:

Mitgliederbewegung	Anzahl	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres	2.346	33.541
Zugang	161	2.353
Abgang	122	2.730
Ende des Geschäftsjahres	2.385	33.164

52 Kündigungen (659 Anteile), 32 Todesfälle (645 Anteile), 10 Ausschlüsse (40 Anteile), 28 Übertragungen (194 Anteile) und Anteilsrückgaben (1.192 Anteile).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 110.447,21 Euro vermindert auf 8.579.928,93 Euro.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	18	2

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr durchschnittlich 4 geringfügig Beschäftigte und 2 Auszubildende (Ausbildungsbeginn August 2022, August 2024 und August 2025) beschäftigt.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen für Neubaumaßnahmen in Höhe von TEUR 3.000.

Mitglieder des Aufsichtsrates

Rainer Nickel	Vorsitzender
Reinhard Diße	Stellv. Vorsitzender
Hartmut Claes	
Wolfgang Dewitz	
Bettina Göldner	

Mitglieder des Vorstandes

Frank Nolte	Vorstandsvorsitzender
Tim Leweringhaus	Vorstandsmitglied

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 491.190,55 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 491.190,55 Euro einen Betrag von 49.120,00 Euro in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Des Weiteren wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von 442.070,55 Euro die gemäß Satzung höchstmögliche Ausschüttung von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2025 in Höhe von 8.686.736,14 Euro =

347.469,45 EURO

zu beschließen.

Der Betrag von 94.601,10 Euro soll in die Ergebnismrücklagen eingestellt werden.

Witten, den 28. Mai 2026

Der Vorstand

Frank Nolte

Tim Leweringhaus



Albrecht-
Dürer-Straße,
Albrechtstraße, Am Ahnenplatz,
Auf dem Kamp, Auf dem Wellerskamp,
August-Schmidt-Straße, Bellerlohstraße,
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, Tannenbergr, Unterkrone,
Vormholzer Ring, Zu den Eichen.

gut und sicher wohnen



Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG
Bergerstraße 32 Telefon 0 23 02 / 2 81 43 - 0
58452 Witten Telefax 0 23 02 / 2 81 43 - 45

info@witten-mitte.de
www.witten-mitte.de

