



Geschäftsbericht 2023



	2023	2022	2021	2020	2019	2018
Mitglieder	2.331	2.319	2.310	2.319	2.304	2.324
Anteile	33.283	33.679	34.033	32.100	31.109	29.973
Häuser	294	294	294	294	295	295
Wohnungen	1.812	1.812	1.812	1.812	1.814	1.813
Bilanzsumme T€	82.255	78.363	75.594	74.862	73.337	71.463
Geschäftsguthaben T€	9.145	9.151	9.051	8.612	8.237	8.054
Rücklagen T€	21.735	21.452	21.386	21.268	21.199	21.161
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€	11.455	11.325	10.868	10.647	10.619	10.436
Bau- und Instandhaltungstätigkeit T€	5.154	3.211	4.179	2.955	3.386	5.971
Neubautätigkeit T€	2.653	1.738	826	1.850	3.032	0
Jahresüberschuss T€	829	611	375	447	372	6
Bilanzgewinn T€	746	550	337	402	335	305

Wir schaffen, gestalten und erhalten Heimat!

Titelseite:
 Preis "Soziale Stadt"
 Preisverleihung am 01. Juni 2023 in Berlin
 (Foto: André Wagenzik)



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 2023	11
▶ Bauplanung 2024	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	29
Bericht des Aufsichtsrates	30
Jahresabschluss 2023	
Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung	31 - 34
Anhang Jahresabschluss 2023	
Erläuterungen zum Jahresabschluss 2023	35 - 41
Vorschlag zur Ergebnisverwendung	42



Firma und Sitz

Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG
Dieckhoffsfeld 1, 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
Wohnungbaugenossenschaft 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-
Wohnungbaugenossenschaften
- ▶ 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 20. Juni 2023 fand die Mitgliederversammlung im Saalbau der Stadt Witten statt, 146 Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaft nahmen hieran teil.

Der Bericht des Vorstandes, der Jahresabschluss 2022 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 2022.

Nach dreijähriger Amtszeit schieden turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Rainer Nickel und Hartmut Claes aus dem Aufsichtsrat aus. Beide Herren stellten sich erneut zur Wahl und wurden 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 Beschrän-

kungen 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

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 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 Stell-



vertretung. 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	2024
Hartmut Claes	2026
Lothar Zimmer Schriftführer	2024
Bettina Göldner	2025



Fahrradgarage im Quartier Crengeldanz



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 294 Häuser mit 1.812 Wohnungen sowie 413 Garagen, 699 Einstellplätze und 39 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. Diverse wohnungsnaher Service-Angebote und Dienstleistungen wie Winterdienst, Hausreinigung und Hausnotruf runden das genossenschaftliche Angebot ab.

Die Sozialbetreuung der Mieterinnen und Mieter übernimmt bereits seit 2008 eine beim Unternehmen angestellte diplomierte Sozialarbeiterin. Im Laufe der Jahre hat die Genossenschaft diesen Bereich zunehmend ausgebaut. Die Mieter erhalten bei Bedarf auch Unterstützung bei Behördenangelegenheiten oder der Organisation von Hilfen im Alltag.

Ein regelmäßiges Mitgliedercafé, Ausflüge, Mieterfeste, Info-Veranstaltungen, eine jährliche Blumenaktion zählen zum sozialen Engagement der Genossenschaft genauso wie die Beteiligung an Film-Nachmittagen, einem Mittagstisch und einem Demenz-Café in Kooperation mit örtlichen Sozialpartnern. 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 bedeuten Lebensqualität und fördern die Wohnzufriedenheit der Mieter. Auch bei Veränderungen der Lebensumstände entscheiden sich Mieter deshalb zunehmend für einen Wohnungswechsel im Bestand und damit den Verbleib innerhalb der Genossenschaft. In 2023 betraf dies 17 % der Wohnungswechsel.

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



von 6,46 % und die Dauer der teilweise jahrzehntelangen Mietverhältnisse. Rund 39 % der 117 Wohnungswechsel (ohne Mieterwechsel im Bestand) erfolgten aufgrund des Alters oder Sterbefalls des Mieters.

Die Nachfrage nach Wohnraum der Genossenschaft ist unverändert hoch. Auffällig ist auch die gestiegene Zahl an Wohnungsinteressenten aus dem regionalen und überregionalen Markt. Für die Genossenschaft spricht auch, dass sich Mieter von Mitbewerbern, ehemalige Mieter sowie Angehörige und Bekannte der aktuellen Mieterschaft um Wohnraum bewerben. Diesen Bedarf wird die Genossenschaft in absehbarer Zeit nicht decken können. Dementsprechend bewegte sich der Wohnungsleerstand im Geschäftsjahr 2023 wieder auf einem niedrigen Niveau. Es kann auch für 2024 von einer guten Vermietungssituation ausgegangen werden.

Der örtliche Wohnungsmarkt zeigt sich weiterhin angespannt - wie vielerorts fehlen auch in Witten öffentlich geförderte Wohnungen. Haushalte mit niedrigem und auch zusehends mittlerem Einkommen haben es immer schwerer, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Die Zahl der Sozialwohnungen verringert sich kontinuierlich, auch durch den Wegfall der Sozialbindung, gleichzeitig werden zu wenig neue öffentlich geförderte Mietwohnungen errichtet. Zur Bestandserweiterung und Bedarfsdeckung in diesem Vermietungssegment nutzt die Genossenschaft nach Möglichkeit Fördermittel des Landes NRW. In den letzten Jahren konnten dadurch diverse öffentlich geförderte Baumaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen von der Genossenschaft realisiert werden.

Mit dem Ausbruch des Ukraine-Krieges im Februar 2022 hat eine Zeitenwende begonnen. Drastisch gestiegene Baukosten, teilweise Materialengpässe, steigende Zinsen, eine zeitweise hohe Inflation, das Einbrechen der öffentlichen Förderung, die Verteuerung von Gas und Strom sowie ein branchenübergreifender Personal- und Fachkräftemangel

hatten auch im Geschäftsjahr 2023 Einfluss auf die genossenschaftlichen Aktivitäten.

Trotz herausfordernder Rahmenbedingungen hat die Genossenschaft ihre positive Geschäftsentwicklung der vergangenen Jahre auch im Geschäftsjahr 2023 planmäßig und erfolgreich fortsetzen und ihre Marktposition ausbauen und stärken können. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 11,4 Millionen Euro. Moderate Mietanpassungen erfolgen nach Modernisierungsmaßnahmen oder im gesetzlich vorgegebenen Rahmen so sozialverträglich wie möglich. Im Jahr 2023 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete 5,40 Euro/qm (Vorjahr: 5,30 Euro/qm).

Bei einer Bilanzsumme von 82.255.582,44 Euro (Vorjahr: 78.363.201,87 Euro) und einem Bilanzgewinn in Höhe von 746.774,66 Euro (Vorjahr: 550.144,93 Euro) konnte auch das Jahr 2023 mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen werden. Die Gesamtentwicklung und Lage der Genossenschaft werden positiv beurteilt.

Energetische Baumaßnahmen und ein konsequentes Betriebskosten-Controlling tragen dazu bei, die Mietnebenkosten für die Mieter zu dämpfen. Durch Vertragsabschluss im Frühjahr 2021 konnte die Genossenschaft den Gaspreis bis Ende 2024 fixieren und damit die Folgen der Energiekrise für die Mieterinnen und Mieter abmildern. Aktuell steht die Genossenschaft in Verhandlungen mit dem örtlichen Versorger, um den Rahmenvertrag zu günstigen Konditionen für die Mieter zu verlängern.

Für eine gute Wohn- und Lebensqualität der Mieter, den Erhalt des gemeinschaftlichen Eigentums und eine zukunftsorientierte Portfolioentwicklung hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2023 rund 7,8 Millionen Euro in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes investiert. Das hohe Investitionsvolumen verdeutlicht, dass die Genossenschaft lang-



fristig 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.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden die Häuser Lerchenstraße 11/13 und Hermannstraße 1c/1d energetisch saniert und unter anderem mit einer Wärmepumpe ausgestattet. Diese Heiztechnik wurde auch bei den Neubauprojekten der letzten Jahre realisiert. In absehbarer Zeit sollen sämtliche Gas-Etagenheizungen im Bestand durch moderne Heizsysteme ersetzt werden.

Zur CO₂-Reduktion und Steigerung der Energieeffizienz werden derzeit, entsprechend der Forderung des Gesetzgebers, die Gas-Heizanlagen in größeren Gebäuden hydraulisch abgeglichen. Die Arbeiten wurden an ein Technologieunternehmen vergeben und werden rechtzeitig zum Fristablauf im September 2024 beendet sein. Um zukünftig die Entwicklung des CO₂-Ausstoßes im Bestand digital auswerten zu können, nutzt die Genossenschaft künftig das Tool „ESG-Manager“ der Firma ista.

Die technische Bewirtschaftung des Bestandes umfasst des Weiteren auch Dachsanierungen, Wärmedämmarbeiten, Balkonbauten und -verglasungen, Fensteraustausch, Fassaden- und Treppenhausanstriche, die Modernisierung von Wohnungs- und Haustüren sowie den Einbau von Sprechanlagen. Im Geschäftsjahr 2023 wurde bei Mieterwechsel in 15 Wohnungen eine Komplett-Modernisierung durchgeführt.

Im Rahmen der strategischen Unternehmensentwicklung finden auch die Anforderungen aus der demografischen Entwicklung Berücksichtigung. Die größte Gruppe der Genossenschaftsmitglieder stellen mit 46 % 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.

Die Ausstattung einer Wohnung mit einer schnellen und stabilen Internetverbindung wird in Mieter- und Bürgergesprächen zunehmend nachgefragt. In Witten plant die Westconnect GmbH stadtteilweise den Ausbau eines flächendeckenden Glasfasernetzes. Für den Vertrieb der Breitbandprodukte im Ausbaubereich ist die E.ON Energie Deutschland GmbH (E.ON Highspeed) zuständig. Um den Mieterinnen und Mietern die Nutzung der neuen Glasfasertechnologie zu ermöglichen, wird die Genossenschaft im Rahmen eines Gestattungsvertrages der Errichtung des Glasfasernetzes in ihrem Gebäudebestand zustimmen.

Bei der Umsetzung ihres Förderauftrages ist die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte 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.

Infolge des Ukraine-Krieges kam Anfang März 2022 eine größere Zahl an geflüchteten Menschen, darunter auch viele Kinder, nach Witten. Innerhalb kurzer Zeit hat die Wohnungsgenossenschaft rund



100 Menschen mit Wohnraum versorgt. Mit ihrem Projekt „Integration von ukrainischen Flüchtlingen – Förderung des Gemeinschaftslebens im genossenschaftlichen Wohnquartier“ gehört die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte zu den fünf Preisträgern des renommierten Wettbewerbs „Preis Soziale Stadt 2023“, die am 01. Juni 2023 in Berlin für ihr herausragendes soziales Engagement ausgezeichnet wurden. Bundesweit hatten sich 101 Projekte beworben, wovon 16 Projekte in die engere Wahl kamen.

In Bahnhofsnähe, direkt gegenüber dem ZOB an der Bellersloh-/Bergerstraße, entsteht zurzeit der neue Verwaltungssitz der Genossenschaft mit rund 1.200 qm Bürofläche, Tiefgarage und drei freifinanzierten Wohnungen. Der Umzug vom Standort Dieckhoffsfeld 1 und der Bezug der Wohnungen sind für den Sommer 2024 geplant. Wegen der großen Nachfrage nach innenstadtnahen, bezahlbaren Wohnungen errichtet die Genossenschaft als 2. Bauabschnitt auf dem Grundstück einen weiteren Neubau mit 44 öffentlich geförderten Wohnungen und einer dreizügigen Kindertagesstätte.

Um den Mietern auch weiterhin ein sicheres Wohnen bieten zu können, hat die Wohnungsgenossenschaft in der Vergangenheit bereits diverse Erbbaugrundstücke vor Auslaufen des Erbbaurechts gekauft. Im Geschäftsjahr 2023 wurden vom Bundeseisenbahnvermögen die Erbbaugrundstücke Breite Straße 55 und 55a, Jahnstraße 1, 3, 5 und Kronenstraße 21, 21a, 30-36, 32a, 38, 38a, 40, 40a, 48, 64, 66, 68, 70, 72 und 74 erworben mit Eigentumsübergang zum 01. September 2023. Der Kauf weiterer Erbbaurechtsgrundstücke ist angedacht.



Visualisierung Neubau Bergerstraße (Quelle: Lukas Nolte)

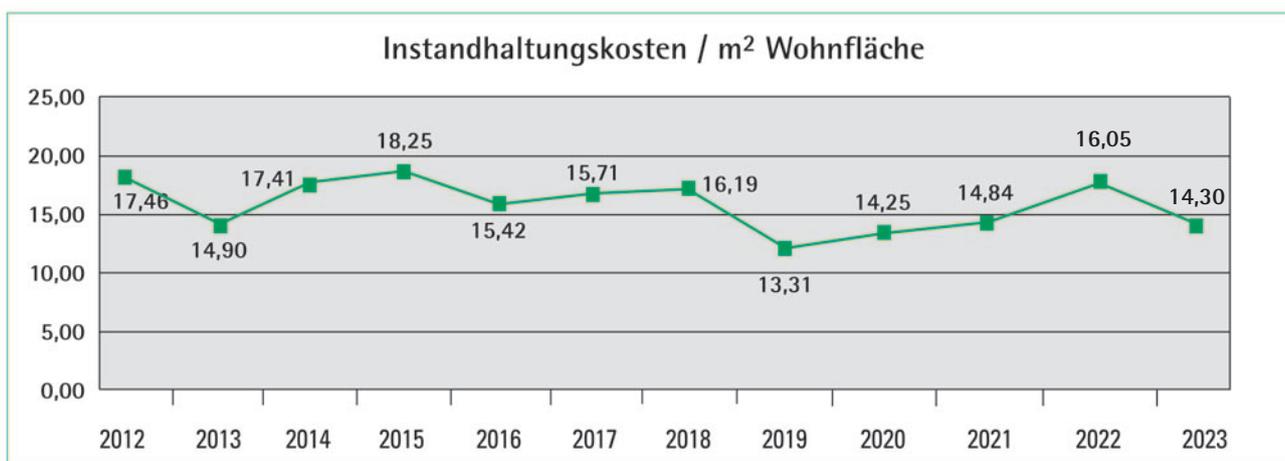


Bestandspflege in 2023

Größere Maßnahmen

▶ Bellerslohstraße/Bergerstraße	Fortführung der Arbeiten am Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit drei Wohnungen und Tiefgarage
▶ Hermannstraße 1c/d	Energetische Sanierung: Erneuerung der Dacheindeckung, Fassadendämmung und -anstrich, Erneuerung/Upgrade Heizungsanlage, Erneuerung der Wohnungseingangstüren und Haustüranlagen sowie Treppenhausfenster, Einbau von Sprechanlagen, Erneuerung Treppenhausbeleuchtung, Treppenhausanstrich
▶ Oberstraße 62/62a/64/64a	Öffentlich geförderte Modernisierung von sechs Wohnungen (Nr. 62a: 2 WE, Nr. 64: 1 WE, Nr. 64a: 3 WE): Heizung, Sanitär, Fenster, Elektro, Türen, Böden, Maler; Modernisierung Heizzentrale für Nr. 62a und 64a Sanierung der Dachfläche (einschl. Aufdachdämmung) Oberstraße 62a
▶ Lerchenstraße 11/13	Energetische Sanierung: Erneuerung der defekten Fassade, Kellerdecken- und oberste Geschossdecken-dämmung, Erneuerung der Fenster und Balkontüren, Modernisierung der Balkone, Einbau einer neuen energieeffizienten Heizungsanlage
▶ Boltestraße 5/7/9	Erneuerung der Wohnungseingangstüren (Restarbeiten) Renovierung Treppenhäuser (Elektroanlage, Anstrich) 7/9
▶ Merianstraße 1	Fassadensanierung Giebel
▶ Hellweg 14	Abbruch des freigezogenen Hauses (3 WE) und Vorbereitung des Grundstücks für eine spätere Bebauung
▶ Erneuerung von Heizzentralen	Auf dem Wellerskamp 20 Oberstraße 62a Seveckenhof 31
▶ Fassadenreinigungen	Vormholzer Ring 45/47 und 49/51 Zu den Eichen 22/24 Ferdinand-Lassalle-Straße 4/6
▶ Pkw-Einstellplätze	13 Kronenstraße (Zufahrtsbereich) 2 Tannenberg 8 (Umbau zu E-Ladestationen) 2 Tannenberg/Am Ahnenplatz 2 E-Parkplätze Hermannstraße 2
▶ Müllstandplätze	Lerchenstraße 5/7 (Neuanlage) Tannenberg 1/3 (Erweiterung)
▶ Umfangreiche Modernisierung von	15 WE im Zuge von Mieterwechseln

Im Jahre 2023 wurden folgende Kosten aufgewandt:	Fremdkosten TEUR
Aktivierungsfähige Modernisierungskosten (Fremdkosten)	2.961
Neubautätigkeit	2.535
Andere aktivierte Eigenleistungen (davon für Neubau 118 TEUR)	508
Instandhaltungskosten (einschl. Wertverbesserungen) ohne Versicherungsschäden	1.803
Gesamt	7.807



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 31.12.2023 betragen im Jahr 2023 rund 14,30 Euro (im Vorjahr: 16,05 Euro).



Energetische Sanierung Albrecht-Dürer-Straße 1, 3, 5 (2024)



Bauplanung 2024

▶ Bellerslohstraße/Bergerstraße	Fertigstellung des Verwaltungsgebäudes der Genossenschaft mit drei Wohnungen und Tiefgarage Baubeginn 2. Bauabschnitt: Neubau von 44 öffentlich geförder-ten Wohnungen und einer dreizügigen Kita im Erdgeschoss
▶ Hermannstraße 1c/d	Restarbeiten im Rahmen der energetischen Sanierung: Erneuerung/Upgrade Heizungsanlage, Sanierung der vor-handenen Terrassen und Anbau von zwei weiteren Terrassen
▶ Lerchenstraße 11/13	Restarbeiten im Rahmen der energetischen Sanierung
▶ Oberstraße 62/62a/64/64a	Modernisierung der Elektroinstallation in den Treppenhäusern sowie Treppenhäuseranstrich, Anschluss der noch fehlenden Wohnungen an die Heizzentrale, Sanierung der Dach-fläche (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 Haustüren, inkl. Brief-kasten-/Sprechanlagen, Vordächer, Treppenhäuseranstrich, Überarbeitung der Zuwegungen und Außenanlagen
▶ Dieckhoffsfeld 6a/6b/6c	Sanierung der Dachfläche (einschl. Aufdachdämmung)
▶ Dieckhoffsfeld 14a/14b	Treppenhäuseranstrich
▶ Karl-Legien-Straße 6/6a	wie bereits Nr. 8/8a: Neuer Fassadenanstrich, Sanierung der Balkongeländer und Vordächer, Einbau einer Sprechanlage
▶ Lerchenstraße 4 und 8	Sanierung der Giebelfassaden
▶ Otto-Hue-Straße 18a	Sanierung von 4 Dachgauben (Gebäuderückseite) Balkonsanierung (Oberboden)
▶ Potthofstraße 15	Balkonsanierung (Betonsanierung)
▶ Erneuerung des Hauszugangs	Steinhügel 5/7/9 Seveckenhof 31
▶ Treppenhäuseranstriche	Sonnenschein 52 Tannenberg 2 Jahnstraße 1/3/5 Breite Straße 71
▶ Fassadenreinigungen	Diverse Objekte nach Bedarf
▶ Fahrradgarage	Quartier Crengeldanz Hermannstraße
▶ Außenanlagen	Überarbeitung der Müllstandplätze in diversen Quartieren
▶ Diverse Einzelmaßnahmen im Bestand	Erforderliche Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln
▶ Kanalsanierungen	nach Dringlichkeit



Grundstückswirtschaft

Am 31.12.2023 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:	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 31.12.2023 bewirtschafteten wir folgende Nutzungseinheiten:

Anlagevermögen						
	Häuser	Wohnungen	Garagen	Einstellplätze	Sonstige Einheiten	Nutzflächen qm
Bestand 31. Dezember 2022	294	1.812	413	680	39	121.900,22
Abgang Abbruch/Abbruchabsicht/ Deaktivierung Nutzungsänderung/ Zusammenlegung/Umbau Neuaufmaß / Korrektur				-1		-26,58
Zugang Neubau Ankauf Nutzungsänderung/Umbau/ Reaktivierung Balkonanbau Neuaufmaß / Korrektur				20		
Bestand 31. Dezember 2023	294	1.812	413	699	39	121.873,64

Sonstige Einheiten: 39, davon 6 Ladenlokale, 1 Bankfiliale, 2 Büros, 3 Praxen, 1 Kosmetikstudio, 1 Begegnungsstätte, 18 WG-Zimmer, 3 Kitas und 1 Kindertagespflege

Eigennutzung: 1 Verwaltungsgebäude, 1 Zweigstelle, 1 Lager



Lerchenstraße 11/13 nach Sanierung

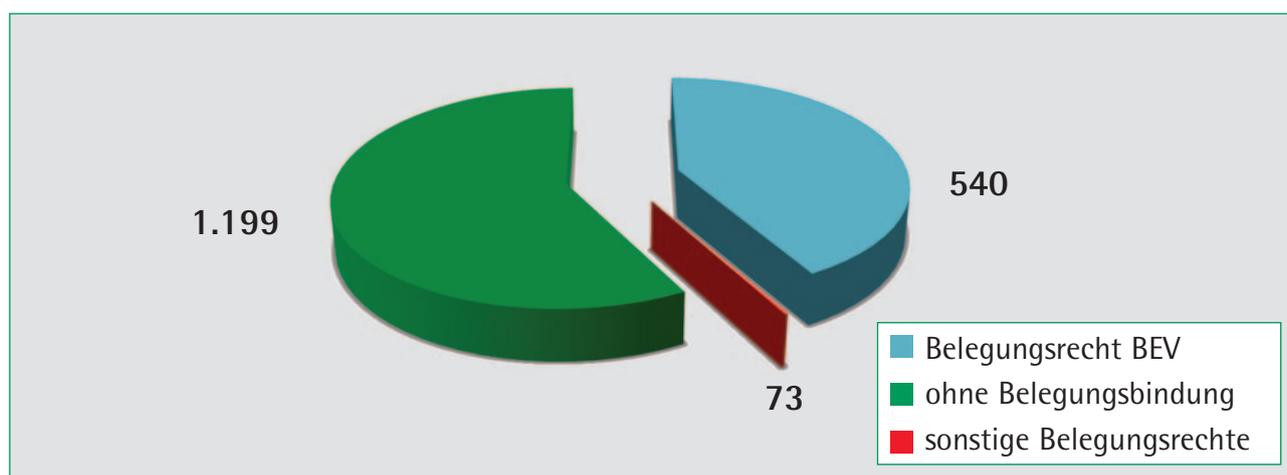
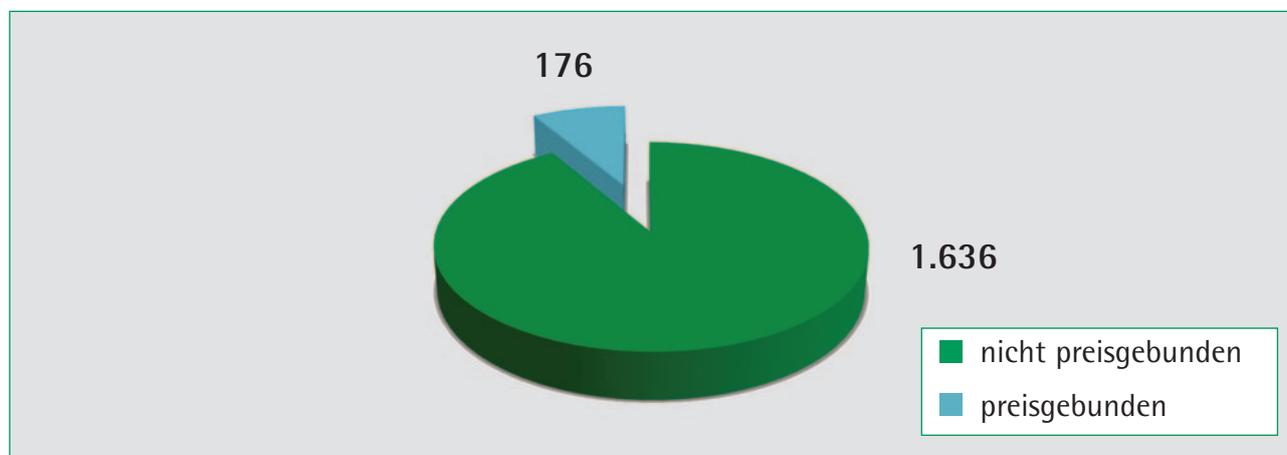


Unser Wohnungsbestand gegliedert nach Räumen

	Altbau bis 1918	Altbau 1919 - 1948	Neubau 1949 - 1956	Neubau 1957 - 1989	Neubau ab 1990	Gesamt WE
1 ¹ / ₂ - 2-R-Whg.	21	12	21	58	38	150
2 ¹ / ₂ - 3-R-Whg.	83	107	242	284	16	732
3 ¹ / ₂ - 4-R-Whg.	64	26	118	459	117	784
4 ¹ / ₂ - 5-R-Whg.	4	4	6	89	30	133
> 5 ¹ / ₂ - R-Whg.	8	1	0	4	0	13
	180	150	387	894	201	1.812

Preisbindung und Belegungsrechte

Von unseren 1.812 Wohnungen sind am 31.12.2023





Unsere Wohnungen im Stadtgebiet



Vermietungssituation

Gründe der Wohnungswechsel in 2023	2021	2022	2023
Wohnungsaufgabe wegen Sterbefall	8	24	27
Wohnungsaufgabe aufgrund des Alters des Mieters	20	11	18
Bezug von Eigentum	6	1	5
Ausländische Mieter*innen gingen in die Heimat zurück	1	2	0
Mieter*innen zogen aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt	2	6	5
Mieter*innen gaben persönliche Gründe an	51	59	59
Abriss / Abbruchabsicht	1	0	0
Wohnungswechsel durch Räumungsklagen bzw. fristlose Kündigung wegen Mietrückstand	4	0	3
Wohnungswechsel (Gesamt ohne Mieterwechsel im Bestand)	93	103	117
in % zum Wohnungsbestand (Fluktuationsquote)	5,13 %	5,68 %	6,46 %
Mieter*innen wechselten innerhalb der Genossenschaft ihre Wohnung	18	14	24
Mieterwechsel insgesamt	111	117	141

Die Gesamtzahl der Mieterwechsel ist im Jahr 2023 auf 141 Einheiten gestiegen. Der Auszug aus persönlichen Gründen blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert und stellt somit auch 2023 den Hauptgrund eines Wohnungswechsels. Neben dem Auszug aus persönlichen Gründen bildet die Wohnungsaufgabe wegen Sterbefall eine der häufigsten Ursachen für eine Kündigung. Weiterhin hoch bleibt die Anzahl der Mieter*innen, die ihre Wohnung aufgrund des Alters verlassen mussten.

Der Wohnungsleerstand lag 2023 weiterhin auf einem niedrigen Niveau und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in einem guten sozialen Wohnumfeld steigt auch im Jahr 2023 weiterhin an. 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 24 Mietparteien intern eine für sich geeignetere Wohnung.

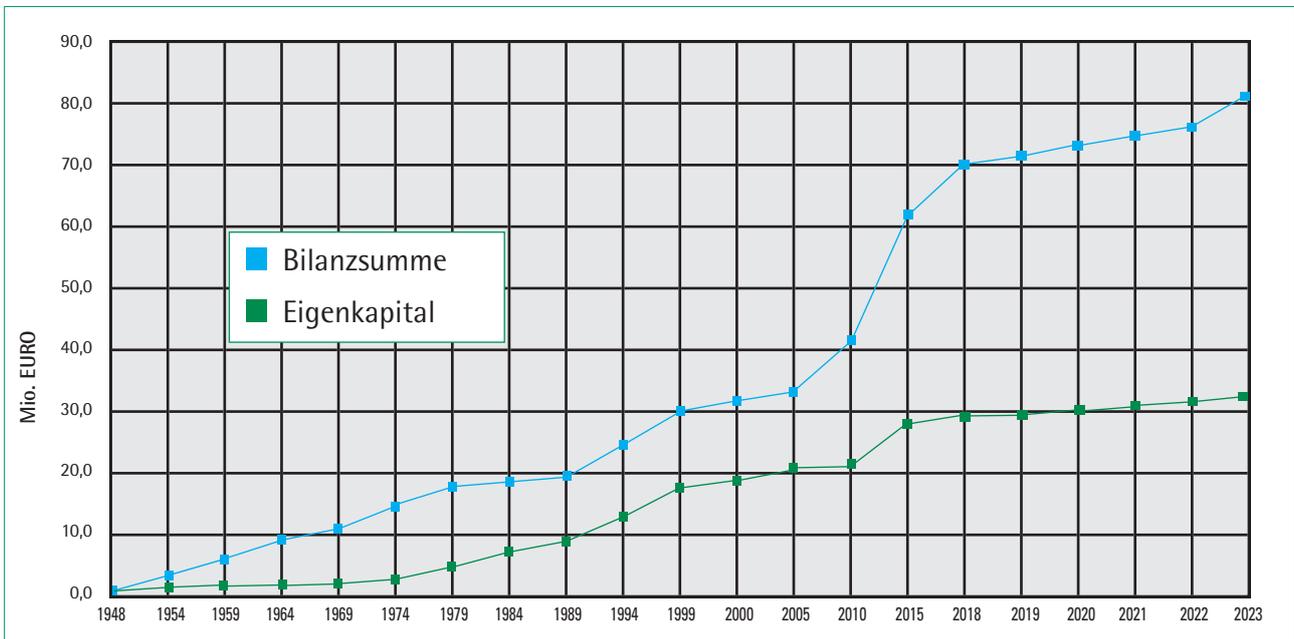


Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

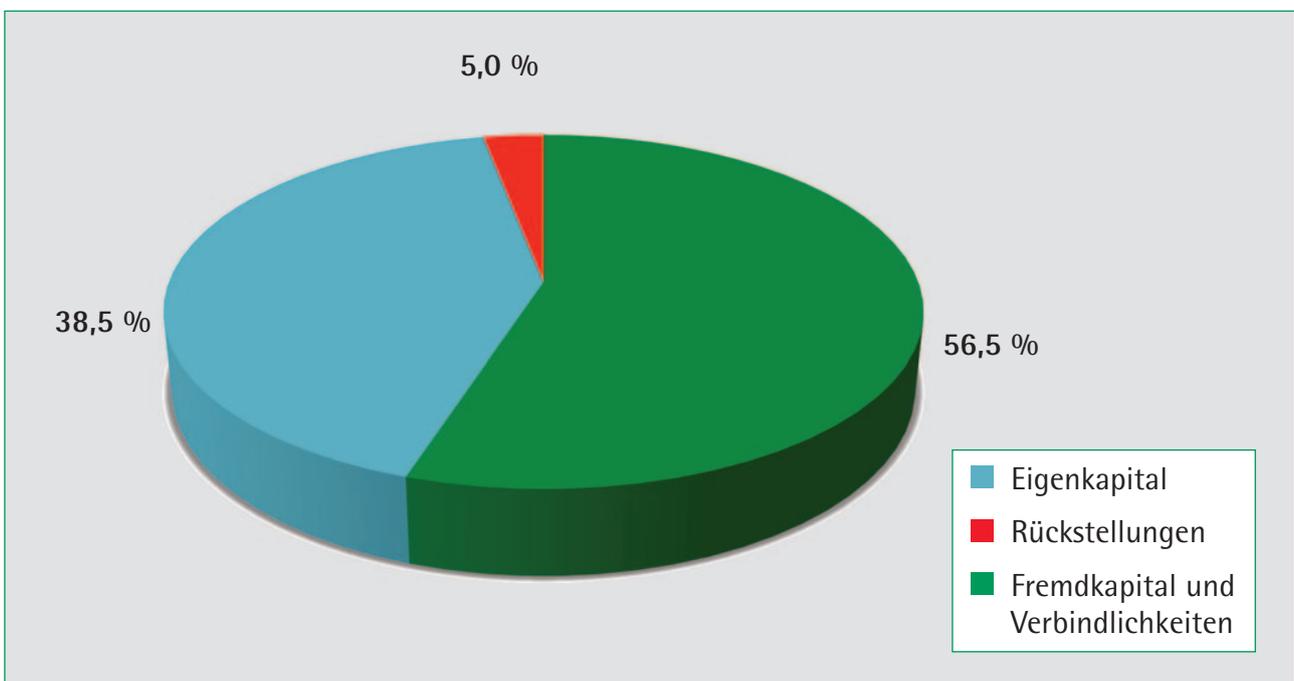
	2023	2022	2021	2020	2019
Jahresabschlusskennzahlen					
Bilanzsumme - nominal in T€	82.255	78.363	75.594	74.863	73.338
Investitionen in Sachanlagen - nominal in T€	7.462	3.179	4.406	3.958	4.904
Eigenkapital - nominal in T€ - Quote in %	31.627 38,5	31.154 39,8	30.776 40,7	30.283 40,5	29.771 40,6
Fremdkapital (langfristig) - nominal in T€ - Quote in %	38.015 46,2	36.345 46,4	33.681 44,6	31.377 41,9	34.127 46,5
Umsatzerlöse - nominal in T€	11.455	11.325	10.869	10.648	10.619
Kennzahlen zur Rentabilität					
Eigenkapitalrentabilität - Quote in %	1,0	0,8	0,5	0,6	0,5
Gesamtkapitalrentabilität - Quote in %	1,8	1,5	1,3	1,6	1,5
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmieten T€ - je m ² Wohnfläche € / m ² / mtl.	8.211 5,40	8.056 5,30	7.970 5,26	7.797 5,15	7.713 5,11
Instandhaltungskosten T€ - je m ² Wohn-/Nutzfläche € / m ² / mtl. € / m ² / jährl.	1.743 1,19 14,30	1.957 1,34 16,05	1.809 1,24 14,84	1.738 1,18 14,25	1.609 1,11 13,31



Darstellung Eigenkapital / Bilanzsumme

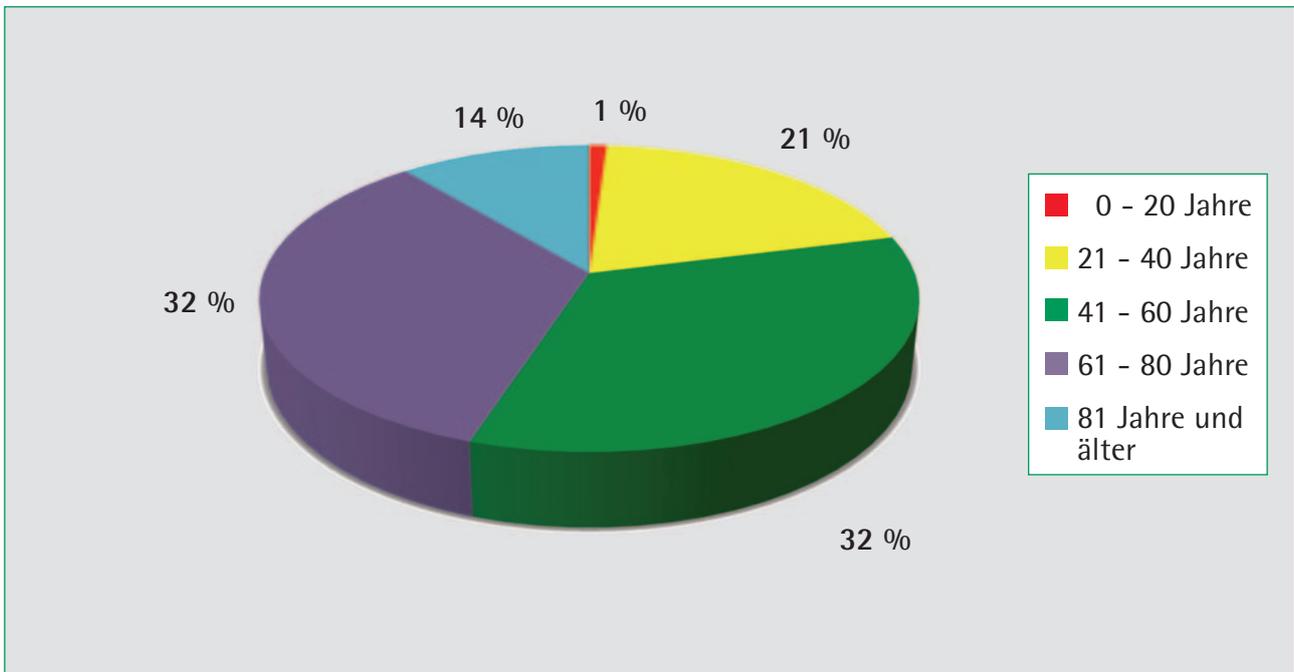


Darstellung Kapitalstruktur

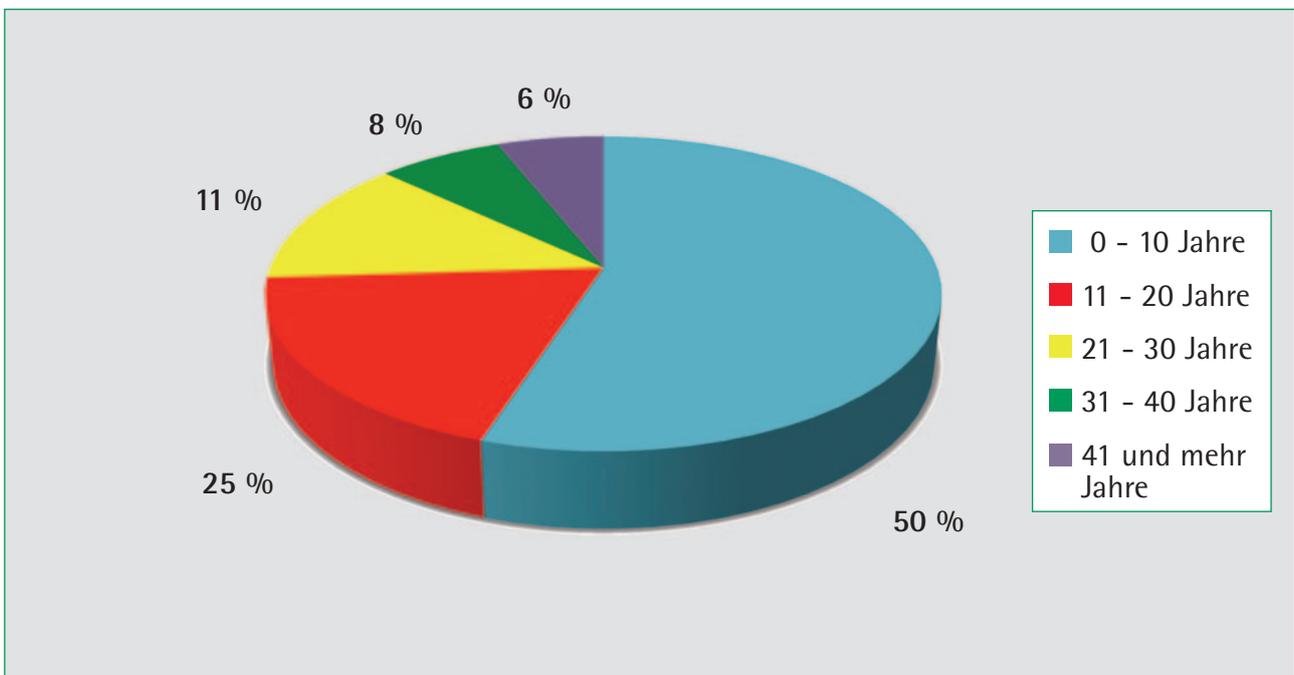




Altersstruktur unserer Mitglieder



Zugehörigkeitsdauer unserer Mitglieder





Impressionen 2023



Foto: Martin Leclair







Prognose, Chancen und Risiken



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.

Gepflegte, dauerhaft vermietete Immobilien sind die Grundlage für den Fortbestand, die Weiterentwicklung und den Unternehmenserfolg der Genossenschaft. Um diesbezüglich strategische und investive Entscheidungen treffen zu können, wird der Bestand regelmäßig analysiert.

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 unter dem orts- und marktüblichen Niveau vergleichbarer Wohnungen am Markt, die aktuelle Durchschnittsmiete beträgt 5.40 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 auch im Geschäftsjahr 2023 weiter fortsetzen können. Im Berichtsjahr wurden rund 5,2 Millionen Euro in die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes investiert. Die hohen Ausgaben dienen der nachhaltigen Optimierung und dauerhaften Vermietbarkeit der Immobilien und damit dem Werterhalt des genossenschaftlichen Vermögens.

Nur bedingt vorhersehbar ist die Zahl der Wohnungen, die insbesondere nach langen Mietverhältnissen vor Neuvermietung umfassend saniert werden müssen. Jedoch lassen sich gut ausgestattete Wohnungen, auch in weniger nachgefragten Lagen, zügig neu vermieten. Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage und aus Vermietersicht günstigen Wohnungsmarktsituation ist nicht mit nennenswerten Leerständen und Mietausfällen zu rechnen. Leerstands- und 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 Baumaßnahmen sowie Neubauprojekten wird regelmäßig geprüft, ob öffentliche Fördermittel, Tilgungsnachlässe bzw. bindungsfreie Finanzierungsdarlehen, z.B. KfW-Mittel, oder Fremdmittel zu günstigen Kapitalkonditionen genutzt werden können. Mit Anstieg des Zinsniveaus haben sich jedoch die Finanzierungsbedingungen am Kapitalmarkt verschlechtert. Für Mitte 2024 wird allgemein wieder von einer Zinssenkung ausgegangen.

Zur Arrondierung ihres Bestandes nutzt die Genossenschaft auch Möglichkeiten des Kaufs zu ihrem Portfolio passender Grundstücke und Objekte. Im Geschäftsjahr 2023 konnte die Genossenschaft wieder diverse Erbbaugrundstücke erwerben, um den Mietern dauerhaft Wohnsicherheit bieten zu können. Der Erwerb der noch verbliebenen Erbbaugrundstücke wird angestrebt, ist wegen der durchschnittlich langen Restlaufzeiten des Erbbaurechts jedoch nicht zwingend geboten.

Innovative Wohnprojekte der letzten Jahre, wie die Einrichtung einer Senioren-Wohngemeinschaft, der Umbau denkmalgeschützter Siedlungshäuser für hirngeschädigte Menschen, der Umbau von Gewerbe zu einer Behinderten-Wohngemeinschaft oder die Schaffung von Kita-



Plätzen haben den Bekanntheitsgrad und die Wertschätzung der Genossenschaft über die Stadtgrenzen hinaus gesteigert. Solche Projekte tragen dazu bei, dass die Genossenschaft als sozial engagierter und verantwortungsbewusster Vermieter wahrgenommen wird. Neben ihrem Kerngeschäft bietet die Genossenschaft den Mitgliedern ein umfassendes Service- und Dienstleistungsangebot rund ums Wohnen. Daraus ergibt sich für das Unternehmen ein Alleinstellungsmerkmal bzw. Wettbewerbsvorteil gegenüber Mitbewerbern. Dies trägt zur Mieterbindung und stärkeren Identifikation mit dem Unternehmen bei.

Die Genossenschaft zählt über 2.300 Mitglieder mit einem Geschäftsguthaben von 9,1 Millionen Euro. Auch in 2023 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 15. 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.

Seit Kriegsausbruch in der Ukraine haben sich die Prognoseaussichten für die gesamte deutsche Wirtschaft verschlechtert und damit auch die Rahmenbedingungen für die Genossenschaft. Gestiegene Bau- und Energiekosten, hohe Baulandpreise, höhere Kapitalmarktzinsen, stetige Änderungen der Wohnungsbauförderung, hohe

Anforderungen bei der Bauausführung sowie der Fachkräftemangel werden Bauprojekte weiterhin verteuern. 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 Geschäftsjahr 2023 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, nicht weiter steigenden Kapitalmarktzinsen, planmäßiger Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Genossenschaft für 2024 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 11,7 Millionen Euro und Zinsaufwendungen von ca. 610.000 Euro. Für das qualitative Wachstum des Wohnungsbestandes plant die Genossenschaft ein Investitionsvolumen von rund 2,7 Millionen Euro für die Instandhaltung und 900.000 Millionen Euro für die Modernisierung. Als Jahresüberschuss wird mit einem Betrag in Höhe von 350.000 Euro gerechnet.



Ausblick

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG bietet Wohnraum für unterschiedliche Lebensentwürfe und sorgt für zeitgemäße Wohnbedingungen. Als sozial orientiertes Vermietungsunternehmen tragen wir in besonderem Maße gesellschaftliche Verantwortung.

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte erhält nach wie vor eine Vielzahl an Bewerberanfragen, zunehmend auch aus dem regionalen und sogar überregionalen Raum. Auf dem Wohnungsmarkt fehlt vielerorts dringend benötigter Wohnraum, mit einer Entspannung des Marktes ist vorerst nicht zu rechnen. Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen ist der Wohnungsneubau, insbesondere im öffentlich geförderten Bereich, fast gänzlich zum Erliegen gekommen. Eine Belebung der Bautätigkeit im Allgemeinen ist derzeit eher nicht zu erwarten.

Die klimagerechte Anpassung unserer Immobilienbestände, die Reduktion von CO₂-Emissionen, die Einsparung von Energie und die Förderung einer nachhaltigen Mobilität zählen zu den wichtigsten Themen der nächsten Jahre. Gleichzeitig muss das Wohnen für die Mieter gut und sicher und vor allem bezahlbar bleiben.

Dazu investiert die Genossenschaft kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes. Der energetischen Sanierung und der Nutzung regenerativer Energien gilt dabei unser besonderes Augenmerk. Wenn wirtschaftlich vertretbar, investiert die Genossenschaft auch in eine zukunfts- und bedarfsorientierte Neubautätigkeit - für die Mitglieder und zur Wertbeständigkeit und Wertsteigerung des Unternehmens. Des Weiteren ist die Genossenschaft bestrebt, ihr Portfolio für alle Nachfragegruppen durch Zukauf geeigneter Objekte zu ergänzen. Für ein dauerhaft sicheres Wohnen sollen auch weitere Erbbaurechtsgrundstücke erworben werden.

Auch wir verzeichnen eine wachsende Nachfrage der Mieter nach digitalen Angeboten bei der Wohnungsausstattung genauso wie im Rahmen der Kommunikation miteinander. Im Zuge der Digitali-

sierung wird sich die Genossenschaft auch diesen Bedürfnissen und Erwartungen ihrer Mieter annähern.

Die Zufriedenheit unserer Mieterinnen und Mieter ist unser wichtigster Maßstab für den Fortbestand und dauerhaften Erfolg der Genossenschaft. Dafür engagieren wir uns in besonderem Maße.

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 unsere Arbeit unterstützen und 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.

Wir danken vor allem unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die durch ihr Engagement und ihre Unterstützung wieder wesentlich dazu beigetragen haben, dass auch das Geschäftsjahr 2023 mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen wurde.

Witten, den 06. Mai 2024

Der Vorstand

Frank Nolte

Gerhard Rother



Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 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 2023 und den Geschäftsbericht 2023 mit dem Vorschlag zur Ergebnisverwendung geprüft und in einer Aufsichtsratssitzung mit dem Vorstand eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat billigt und bestätigt den Jahresabschluss 2023 und stimmt dem Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands zu. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Vorstand zu entlasten und den Jahresabschluss 2023 sowie die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat den Jahresabschluss 2022 geprüft und festgestellt, dass der Vorstand seinen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist. In der Aufsichtsratssitzung am 18. Dezember 2023 wurde das Prüfungsergebnis zusammen mit dem Verbandsprüfer und dem Vorstand umfassend erörtert. Der Auf-

sichtsrat wird in der Mitgliederversammlung am 17. Juni 2024 über das Ergebnis der Prüfung berichten.

In diesem Jahr scheidern turnusmäßig die Aufsichtsratsmitglieder Reinhard Diße und Lothar Zimmer aus dem Aufsichtsrat aus. Der Aufsichtsrat begrüßt es, dass sich Reinhard Diße zur Wiederwahl stellt. Lothar Zimmer stellt sich aufgrund der in der Satzung festgeschriebenen Altersbegrenzung nicht mehr zur Wahl. Für ihn ist von der Mitgliederversammlung ein neues Aufsichtsratsmitglied zu wählen. Für sein ehrenamtliches Engagement sprechen wir Lothar Zimmer an dieser Stelle unseren herzlichen Dank aus.

Zum 30. Juni 2024 endet mit Erreichen der Altersgrenze satzungsbedingt auch die Bestellung des Vorstandsmitgliedes Gerhard Rother. In den insgesamt 37 Jahren seiner Tätigkeit für die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte, davon fast 19 Jahre als Vorstandsmitglied, hat sich Gerhard Rother jederzeit für das Wohl der Genossenschaft und ihrer Mitglieder und Mieter eingesetzt. Der Aufsichtsrat dankt Gerhard Rother sehr herzlich für seine langjährige Tätigkeit und sein außerordentliches Engagement für die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für die erfolgreiche und engagierte Arbeit im Geschäftsjahr 2023.

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 06. Mai 2024

Rainer Nickel
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jahresabschluss 2023

Bilanz zum 31.12.2023

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen		370,00	1.202,00
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.685.820,10		64.798.335,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.690.741,97		1.738.477,97
Grundstücke ohne Bauten	1.087.905,42		1.015.838,32
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	107.240,00		127.057,00
Anlagen im Bau	6.113.240,65		3.459.671,72
Bauvorbereitungskosten	741.604,73	76.426.552,87	386.066,76
Finanzanlagen			
Beteiligungen		999,92	999,92
Anlagevermögen insgesamt		76.427.922,79	71.527.649,15
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.235.343,41		3.220.557,06
Andere Vorräte	20.361,61	3.255.705,02	27.505,51
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	106.315,87		83.214,05
Sonstige Vermögensgegenstände	74.506,34	180.822,21	91.332,01
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	743.125,85		2.182.593,42
Bausparguthaben	1.626.492,21	2.369.618,06	1.214.331,75
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		21.514,36	16.018,92
Bilanzsumme		82.255.582,44	78.363.201,87



Bilanz zum 31.12.2023

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	385.090,34		193.824,32
der verbleibenden Mitglieder	8.623.042,42		8.724.954,07
aus gekündigten Geschäftsanteilen	137.396,89	9.145.529,65	232.231,31
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 19.495,83			(10.643,46)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.537.912,50		2.454.936,50
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 82.976,00			(61.128,00)
Bauerneuerungsrücklage	1.150.133,81		1.150.133,81
Andere Ergebnisrücklagen	18.047.114,38		17.847.716,75
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 199.397,63		21.735.160,69	(4.775,40)
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	829.750,66		611.272,93
Entnahme aus Ergebnisrücklagen	0,00		0,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-82.976,00	746.774,66	- 61.128,00
Eigenkapital insgesamt		31.627.465,00	31.153.941,69
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	3.879.664,00		3.294.083,00
Sonstige Rückstellungen	270.283,00	4.149.947,00	58.605,00
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.246.117,28		37.691.803,17
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	208.223,67		250.986,97
Erhaltene Anzahlungen	3.959.281,79		3.749.225,76
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.563,67		120.286,24
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.099.489,86		1.131.242,05
Sonstige Verbindlichkeiten	88.938,17	45.712.614,44	97.952,99
davon aus Steuern: EUR 15.682,94			(15.839,16)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 7.736,55			(7.302,83)
Passive Rechnungsabgrenzungsposten		765.556,00	815.075,00
Bilanzsumme		82.255.582,44	78.363.201,87

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	11.449.296,33		11.319.534,51
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.161,64	11.455.457,97	5.931,79
Erhöhung/Verminderung des Bestands an unfertigen Leistungen		14.786,35	-37.936,89
Andere aktivierte Eigenleistungen		508.727,47	94.561,65
Sonstige betriebliche Erträge		174.210,06	187.038,58
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung		4.814.473,79	4.964.805,11
Rohergebnis		7.338.708,06	6.604.324,53
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.183.770,93		1.264.364,85
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	812.060,95	1.995.831,88	295.112,91
davon für Altersversorgung: EUR 580.921,83			(61.789,41)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.679.949,97	2.793.369,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		594.665,62	442.364,86
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB: EUR 10.183,00			(10.183,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.685,47	1.559,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwand für Aufzinsung: EUR 58.467,00		637.734,57	601.329,53
			(60.278,00)
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		5.396,43	1.283,14
Ergebnis nach Steuern		1.426.815,06	1.208.058,79
Sonstige Steuern		597.064,40	596.785,86
Jahresüberschuss		829.750,66	611.272,93
Entnahme aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage		82.976,00	61.128,00
Bilanzgewinn		746.774,66	550.144,93



Anhang Jahresabschluss 2023



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 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 % (im Vorjahr 1,5 %) angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszinssatz von 1,82 % 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 01.01.23 EUR	Zugang EUR	Abgang EUR	Umbuchungen (+/-) EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.23 EUR	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.23 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Abschreibungen Abgänge EUR	Abschreibungen Umbuchungen (+/-) EUR	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.23 EUR	Buchwert am 31.12.22 EUR	Buchwert am 31.12.23 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände												
entgeltlich erworbene Lizenzen	145.968,74	0,00	0,00	0,00	145.968,74	144.766,74	832,00	0,00	0,00	145.598,74	1.202,00	370,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	121.728.868,72	4.564.194,33	281.439,52	-71.388,80	125.930.224,73	56.930.523,26	2.595.320,89	281.439,52	0,00	59.244.404,63	64.798.335,46	66.685.820,10
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.583.772,11	500,00	0,00	0,00	2.584.272,11	845.294,14	48.236,00	0,00	0,00	883.530,14	1.738.477,97	1.690.741,97
Grundstücke ohne Bauten	1.015.838,32	0,00	0,00	72.067,10	1.087.905,42	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.015.838,32	1.087.905,42
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	530.632,82	15.744,08	11.216,24	0,00	535.160,66	403.575,82	35.561,08	11.216,24	0,00	427.920,66	127.057,00	107.240,00
Anlagen im Bau	3.459.671,72	2.535.566,85	0,00	0,00	5.995.238,57	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.459.671,72	5.995.238,57
Bauvorbereitungskosten	386.066,76	356.216,27	0,00	-678,30	741.604,73	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	386.066,76	741.604,73
	129.704.840,45	7.462.221,53	292.655,76	0,00	136.874.406,22	58.179.393,22	2.679.117,97	292.655,76	0,00	60.565.855,43	71.525.447,23	76.308.550,79
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
	129.851.809,11	7.462.221,53	292.655,76	0,00	137.021.374,88	58.324.159,96	2.679.949,97	292.655,76	0,00	60.711.454,17	71.527.649,15	76.309.920,71



2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind **3.235.343,41 EUR** (Vorjahr 3.220.557,06 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:

Forderungen	Insgesamt EUR	Davon mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr	
		Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	106.315,87	0,00	0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	74.506,34	0,00	0,00
Gesamtbetrag	180.822,21	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 56.885,00 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 58.467,00 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 10.183,00 Euro unter betrieblichen Aufwendungen ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag verbleibt eine Unterdeckung von 10.182,00 EUR.

5. Sonstige Rückstellungen

Die Bilanzposition Sonstige Rückstellungen umfasst folgende Rückstellungen:

	31.12.2023 EUR	31.12.2022 EUR
Prüfungskosten	21.800,00	20.500,00
Beratungs- und Jahresabschlusskosten	20.000,00	19.000,00
Verpflichtungen aus Personalkosten	23.800,00	19.105,00
CO ₂ -Preis-Rückstellung	1.583,00	0,00
Abrechnungskosten ISTA	203.100,00	0,00
Gesamtbetrag	270.283,00	58.605,00



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	40.246.117,28 (37.691.803,17)	2.432.884,09 (1.554.109,62)	7.028.330,68 (7.674.510,62)	30.784.902,51 (28.463.182,93)	40.246.117,28 (37.691.803,17)	GPR*
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	208.223,67 (250.986,97)	6.398,10 (42.732,90)	26.218,10 (25.957,26)	175.607,47 (182.296,81)	208.223,67 (250.986,97)	GPR*
Erhaltene Anzahlungen	3.959.281,79 (3.749.225,76)	3.959.281,79 (3.749.225,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Vermietung	110.563,67 (120.286,24)	110.563,67 (120.286,24)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.099.489,86 (1.131.242,05)	1.099.489,86 (1.131.242,05)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Sonstige Verbindlichkeiten	88.938,17 (97.952,99)	88.938,17 (97.952,99)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	- -
Gesamtbetrag	45.712.614,44 (43.041.497,18)	7.697.555,68 (6.695.549,56)	7.054.548,78 (7.700.467,88)	30.960.509,98 (28.645.479,74)	40.454.340,95 (37.942.790,14)	GPR* GPR

* GPR = Grundpfandrecht



7. Passive Rechnungsabgrenzung

Unter der Bilanzposition werden Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von 765.556,00 Euro (Vorjahr 815.075,00 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 58.467,00 Euro (Vorjahr 60.278,00 Euro) angefallen.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung	Anzahl	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres	2.319	33.679
Zugang	126	1.851
Abgang	114	2.247
Ende des Geschäftsjahres	2.331	33.283

Der Abgang setzt sich wie folgt zusammen:

53 Kündigungen (443 Anteile), 32 Todesfälle (1.035 Anteile), 3 Ausschlüsse (12 Anteile), 26 Übertragungen (228 Anteile) und Anteilskündigungen (529 Anteile).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 101.911,65 Euro vermindert auf 8.623.042,42 Euro.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische und technische Mitarbeiter	13	2

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr durchschnittlich 4 geringfügig Beschäftigte und 1 Auszubildende 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
Bettina Göldner	
Hartmut Claes	
Lothar Zimmer	

Mitglieder des Vorstandes

Frank Nolte	Vorstandsvorsitzender
Gerhard Rother	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 829.750,66 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 829.750,66 Euro einen Betrag von 82.976,00 Euro in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses vorgeschlagen.

Des Weiteren wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von 746.774,66 Euro die gemäß Satzung höchstmögliche Ausschüttung von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2023 in Höhe von 8.723.914,07 Euro =

348.956,56 EURO

zu beschließen.

Der Betrag von 397.818,10 Euro soll in die Ergebnisrücklagen eingestellt werden.

Witten, den 06. Mai 2024

Der Vorstand

Frank Nolte

Gerhard Rother



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

seit über 125 Jahren
gut und sicher wohnen



Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte eG

Dieckhoffsfeld 1

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

