
Geschäftsbericht 2022

Das Unternehmen

Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG

Sitz	44866 Bochum-Wattenscheid Franz-Werfel-Str. 7
Gründung	25. August 1926
Rechtsform	Eingetragene Genossenschaft
Genossenschaftsregister	Nr. 227 beim Amtsgericht Bochum



Wattenscheid	1.419 WE
Lünen	724 WE
Bottrop	402 WE
Gelsenkirchen	244 WE
Marl	213 WE
Gesamt	<u>3.002 WE</u>

Die Gremien

Vorstand	Markus Brüning, Geschäftsführer Anne-Kathrin Krause Kai Oliver Lehmann
Aufsichtsrat	Daniel Igloffstein, Vorsitzender Dr. Sarah Rosner, stv. Vorsitzende Stefanie Stroff Arnd Bockelbrink Artur Schimanski Roland Schumacher
Mitgliederversammlung	Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 hat am 14. Juni 2022 stattgefunden. Für 2021 hat die Mitgliederversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses gebilligt. Weiter hat die Mitgliederversammlung beschlossen den Bilanzgewinn in Höhe von 45.691,29 € als 4%ige Dividende auf die berechtigten Genossenschaftsanteile auszuschütten.

Inhalt

Das Unternehmen	2
Die Gremien	3
Bericht des Aufsichtsrats	5
Lagebericht des Vorstands	7
Leitbild	7
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	7
Geschäftspolitik und Geschäftsverlauf 2021	8
Bestandsmanagement	10
Grundstücksbewirtschaftung	10
Wohnungsbestand	10
Vermietungsmanagement	11
Bestandspflege durch Modernisierung/Instandhaltung	12
Neubau – Nachverdichtung Schumannweg	15
Bauplanungen	15
Kita St. Nikolaus	15
Neues Verwaltungsgebäude	16
Rückbau	16
WBGW BauService Wattenscheid GmbH	17
WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH	17
Personal/Organisation	18
Wirtschaftliche Lage	19
Vermögens- und Kapitalstruktur	19
Finanzlage	20
Ertragslage	20
Kennzahlen/Finanzielle Leistungsindikatoren – 5-Jahres-Vergleich	21
Risiko- und Chancenbericht	22
Risiken der zukünftigen Entwicklung	22
Risikomanagementsystem	22
Risikoanalyse	22
Chancen der zukünftigen Entwicklung	23
Ausblick – Prognosebericht	23
Jahresabschluss	25

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat und der aus seiner Mitte gebildete Prüfungsausschuss sind im Geschäftsjahr 2022 über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig und umfassend unterrichtet worden. Er ist somit von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Zur Wahrnehmung seiner ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben hat der Aufsichtsrat in 2022 vier gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand abgehalten. Zudem ist der Prüfungsausschuss zu zwei Beratungen zusammengekommen. Die erforderlichen Beschlüsse wurden im Einklang mit dem Unternehmensleitbild gefasst.

Der zum 31. Dezember 2022 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht wurde durch den Aufsichtsrat geprüft. Erkennbare Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2022 entwickelt sich wie folgt:

Jahresüberschuss	520.797,02 €
Zuweisungen zu	
der gesetzlichen Rücklage	52.963,51 €
den anderen Ergebnismrücklagen	422.000,00 €
Bilanzgewinn	45.833,51 €

Der Bilanzgewinn soll nach Beschluss der nächsten Mitgliederversammlung für die ausstehende Dividendenzahlung 2022 verwendet werden.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die nach der Satzung vorgeschriebene gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 durchgeführt. Es wurde festgestellt, dass die Geschäfte der Genossenschaft ordnungsgemäß geführt wurden und Aufsichtsrat und Vorstand die ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Pflichten erfüllt haben. Der Jahresabschluss im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang ist unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung aufgestellt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Es ist ein beanstandungsfreier Jahresabschluss zum 31.12.2021 testiert.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für die im Geschäftsjahr 2022 erbrachten Leistungen, das gezeigte Engagement und die Umsetzung der markt- und serviceorientierten Geschäftspolitik.

Bochum-Wattenscheid, 9. Mai 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'D. Igloffstein', with a long horizontal flourish extending to the right.

Daniel Igloffstein
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Lagebericht des Vorstands

Leitbild

Die genossenschaftliche WBGW-Unternehmensgruppe hat ihre Wurzeln im Jahr 1926 mit der Gründung der jetzigen Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid eG. Wir verstehen uns als moderner und leistungsfähiger Immobilienbestandhalter und -entwickler, der im Ruhrgebiet sein Zuhause hat. Satzungsgemäß ist zentraler Zweck unseres Unternehmens die Förderung unserer Mitglieder. Unser gesamtes unternehmerisches Handeln ist damals wie heute hierauf ausgerichtet.

Kerngeschäft ist die kaufmännische und technische Bewirtschaftung von über 3.000 eigenen Mietwohnungen. Unsere Aufgabe seit fast 100 Jahren ist es, den Menschen in der Region bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Quartiere zur Verfügung zu stellen. Dem tragen wir durch unsere ausgewogene Mietpreisstruktur sowie Bestandsentwicklung und kontinuierlichen Wohnungsneubau Rechnung. Fundament unserer Geschäftspolitik ist aber die Beachtung der Wirtschaftlichkeit im Interesse unserer Mitglieder.

Als Genossenschaft haben wir besonders in Krisenzeiten eine besondere Verantwortung nachhaltig im Sinne unserer Mitglieder zu handeln.

Das Leitbild der Genossenschaft gilt in gleicher Weise für die beiden 100%igen Tochterunternehmen, die WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH und die WBGW BauService Wattenscheid GmbH.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der wirtschaftliche Rahmen, in dem sich die WBGW bewegt, ist geprägt durch diverse Krisen und Herausforderungen:

- Baukostenkrise
- Fachkräftemangel
- Energiewende und Klimawandel
- Energiekrise
- Zinswende
- Baulandkrise

Für 2022 zeigt das Wachstum des Bruttoinlandsprodukts um 1,9 % eine Erholung gegenüber dem Corona-Krisenjahr 2020. Allerdings ist bereits im 3. Quartal ein leichtes Absinken des Bruttoinlandsprodukts zu verzeichnen. Zurückzuführen ist dies auf steigende Kostenbelastungen durch Energie und die nachlassende Konsumnachfrage.

Die durch den Ukraine-Krieg krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten erhöht die Energiekosten drastisch und führt neben anderen Faktoren zu einem massiven Kaufkraftentzug. Der bereits in der Corona-Pandemie einsetzende Inflationsschub wurde hierdurch deutlich verstärkt. Auch die expansive Geld- und Finanzpolitik wirkte preistreibend.

Die Lage auf dem Arbeitsmarkt in Bezug auf die Zahl der Erwerbstätigen und der Arbeitslosenquote war in 2022 leicht verbessert. So sank die Arbeitslosenquote von 3,2 % im Vorjahr auf 2,8 % in 2022. Die Zahl der Erwerbstätigen stieg im gleichen Zeitraum um 459.000.

Die Rahmenbedingungen auf dem Immobilienmarkt sind trotz hoher Nachfrage nach Wohnraum deutlich verschlechtert. Die Zinswende mit deutlich höheren Effektivzinssätzen für Baufinanzierungen verteuern Neubauten und Modernisierungen ebenso wie deutlich erhöhte Baukosten. So haben sich in 2022 die Preise für Rohbauarbeiten um nahezu 19 % erhöht. Der unerwartete Stopp der KfW-Förderung für energieeffizienten Neubau und Sanierung und das Hin und Her bezüglich der Neuausrichtung dieser Forderung hat Wohnbauinvestoren verunsichert.

Langfristig betrachtet sind die Energiepreise die Haupttreiber bei den Wohnkosten. Die Energieverbrauchspreise sind seit dem Jahr 2000 um 190 % gestiegen, während die Nettokaltmieten im gleichen Zeitraum um 32 % stiegen. Derzeit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten sogar deutlich unterhalb der Inflationsrate die seit 2020 um 49 % anstieg.

Geschäftspolitik und Geschäftsverlauf 2022

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2022 mit 521 T€ im Bereich des Planniveaus. Der Rückgang des wirtschaftlichen Ergebnisses um rd. 180 T€ ist auf gestiegene Instandhaltungskosten zurückzuführen.

Stabile wirtschaftliche Ergebnisse sind die wesentliche Grundlage für den Erfolg unseres Unternehmens, der sich an der nachhaltigen Vermietung unseres genossenschaftlichen Wohnungsbestands messen lässt. Um dies auch weiterhin gewährleisten zu können, müssen wir die Bestandsobjekte marktgängig halten und durch kapazitätserweiternden Neubau die Nachfrage nach barrierearmen und familienfreundlichen Wohnungen befriedigen.

Dabei wollen wir ein ganzheitlich ansprechendes Zuhause bieten, in dem wir nicht nur die einzelnen Wohnungen oder das Haus betrachten, sondern aktiv Quartiere entwickeln.

Unser Angebot wird sich weiter konsequent an der Nachfrage orientieren. Bei den älteren Haushalten ab 50 Jahren ergeben sich zukünftig deutliche Zuwächse. Und diese Gruppe will, so belegen alle Studien, möglichst lange und selbstständig in den

vertrauten vier Wänden leben. Die Marktdaten und die Wünsche der Zielgruppe haben wir in unsere Neubaumaßnahmen einfließen lassen.

In 2020 haben wir das bisher größte Investitionsobjekt der Genossenschaft am Schumannweg in unserem Quartier Westenfeld gestartet und in 2022 planmäßig abgeschlossen. Gleichzeitig wurde hier die umfassende Sanierung fortgeführt.

Immer noch liegen die Mieten in den WBGW-Quartieren deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten. Das gute Preis-Leistungs-Verhältnis trägt entscheidend zum Vermietungserfolg bei.

Als Konsequenz aus den steigenden Baupreisen hat die WBGW zum 1. Januar 2018 einen Handwerkerbetrieb gegründet. Die hier zum 31.12.2022 beschäftigten zwölf Handwerker in fünf Gewerken erledigen neben Einzelmodernisierungen vereinzelt auch Reparaturarbeiten.

Das für unsere Mitglieder kostenlose Sozialmanagement bleibt ein wichtiger Baustein unserer genossenschaftlichen Unternehmensphilosophie und dient dazu, dass unsere Mieterinnen und Mieter so lange wie möglich selbstbestimmt in ihrem Zuhause wohnen können. Seit Anfang 2020 führen wir das Sozialmanagement eigenverantwortlich.

Damit die WBGW auch zukünftig für ihre vielseitigen Aufgaben gut aufgestellt ist und die Unternehmensteile enger miteinander verzahnt werden können, haben die Gremien der Genossenschaft entschieden, die bereits erworbene Kirche St. Nikolaus zur neuen Geschäftsstelle aus- und umzubauen.

Bestandsmanagement

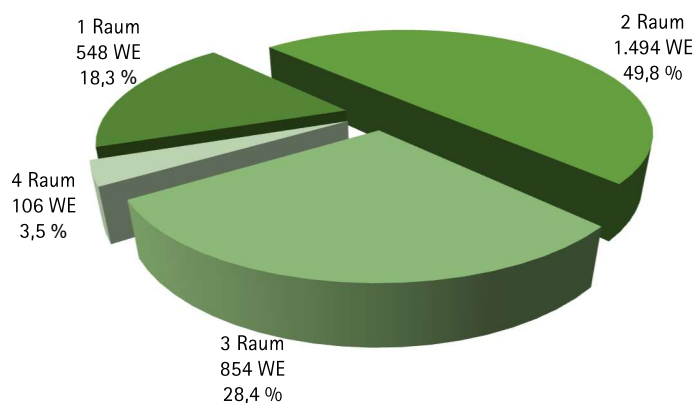
Grundstücksbewirtschaftung

Im Bestand der WBGW befanden sich Baugrundstücke mit einer Fläche von 3.365 qm und nicht bebauungsfähige Flächen mit einer Größe von 4.764 qm. Darüber hinaus hat die Genossenschaft in 2020 ein Grundstück mit aufstehendem ehemaligem Kirchengebäude mit einer Größe von 4.626 qm erworben.

Wohnungsbestand

Zum 31. Dezember 2022 bewirtschaftete die WBGW 3.002 Mietwohnungen, 642 Garagen/Stellplätze und 10 sonstige Vermietungseinheiten. Die Wohn- und Nutzfläche betrug insgesamt 177.752 qm; hiervon entfielen 167.492 qm oder 94,2 % auf Wohneinheiten.

Eine Aufteilung der Wohnungen nach der Anzahl der Wohnräume (ohne Küche) ist folgendem Diagramm zu entnehmen:



Der gesamte Wohnungsbestand ist frei finanziert und vermietbar.

Vermietungsmanagement

Die nachstehende Übersicht zeigt die Entwicklung der Wohnungsmieten und der durch die Genossenschaft abgerechneten Betriebskosten (ohne Heizkosten) in den letzten fünf Geschäftsjahren:

Jahr	Jahresmietsoll T€	Nettokaltmiete Ø €/qm	Betriebskosten Ø €/qm
2018	8.489	4,33	1,80
2019	8.699	4,44	1,80
2020	8.703	4,44	1,86
2021	8.737	4,46	1,86
2022	8.897	4,18	1,87

Der Rückgang der Nettokaltmieten in 2022 ist auf die Stichpunktbeurteilung zum 31.12.2022 zurückzuführen. Die Neuvermietung des Objekts Schumannweg wird sich erst in 2023 ganzjährig auswirken.

Die Steigerungen der letzten Jahre beruhen auf Bestandszugängen durch Neubau, umfassenden Modernisierungen sowie in geringem Maße auf notwendigen allgemeinen Mieterhöhungen. Die Mieten liegen im gesamten Bestand unter den Mietspiegelwerten und denen vergleichbarer Unternehmen. Sie werden, um das wirtschaftliche Gleichgewicht zu erhalten, in Zukunft weiter behutsam steigen müssen.

Der erwartete zukünftige Anstieg der Betriebs- und Heizkosten insgesamt verringert zukünftig mögliche Mieterhöhungsspielräume. Ein intensives BK/HK-Management ist Teil unserer Unternehmensstrategie. Viele Betriebskostenarten sind von der Genossenschaft aber nur schwer zu beeinflussen.

Bereits vor dem Ukraine-Krieg haben sich vor allen Dingen die Heizkosten verteuert. Diese Entwicklung wird sich zukünftig noch verschärfen und zu einer finanziellen Belastung unserer Mieterinnen und Mieter werden.

Die Vermietungssituation ist zum 31. Dezember 2022 zufriedenstellend. Ende 2022 standen insgesamt 51 Wohnungen leer (hiervon 13 Wohnungen im über den Jahreswechsel noch nicht komplett vermieteten Neubau Schumannweg). Die Leerstandquote liegt bei 1,0 %. Genossenschaften vergleichbarer Größe hatten laut Statistiken des VdW Rheinland Westfalen Ende 2020 im Durchschnitt eine Leerstandquote von 2,1 %.

Die Zahl der Mieterwechsel blieb nahezu unverändert. Nach 219 Mieterwechseln in 2021 fanden im vergangenen Geschäftsjahr 226 Mieterwechsel statt. Die Fluktuationsquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 %-Punkte auf 7,5 %.

Die Forderungen aus Vermietung liegen zum 31.12.2022 bei 60 T€. Abschreibungen/Wertberichtigungen zu Mietforderungen waren 2022 in Höhe von 111 T€ vorzunehmen.

Die Zahl der Zwangsräumungen ist angestiegen. In 2022 mussten 8 Wohnungen (Vorjahr 6 Wohnungen) gerichtlich zwangsgeräumt werden. Trotz des Anstiegs zeigt die niedrige Zahl der Zwangsräumungen die Bedeutung der sorgfältigen Auswahl unserer Mieterinnen und Mieter sowie des straffen Mahn- und Klagewesens.

Die Mieterwechsel vollzogen sich im Geschäftsjahr 2022 und im Vergleich zum Vorjahr aus folgenden Gründen:

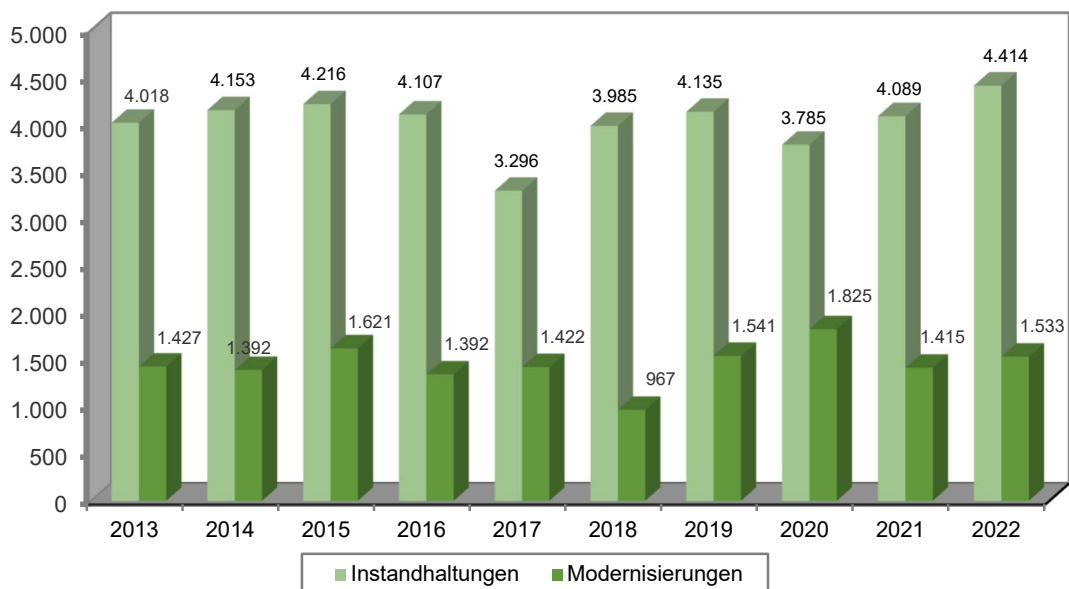
Kündigungsgrund	2022	2021
Sterbefall/Auflösung Haushalt	82	71
Umzug innerhalb der Genossenschaft	18	16
Umzug in Eigentum	9	9
Zwangsmaßnahmen	12	9
Wohnung zu klein	33	27
Wohnung zu teuer/zu groß	0	5
Wechsel des Arbeitsplatzes	32	32
Sonstiges bzw. keine Angaben	40	50

Bestandspflege durch Modernisierung/Instandhaltung

Die permanente Bestandspflege unserer Immobilien steht im Fokus unserer Geschäftsausrichtung. Investitionen in diesem Bereich sichern die nachhaltige Vermietbarkeit. Um es deutlich zu sagen: In vielen Fällen ist auf Grund des Zustands einzelner Wohnungseinheiten eine Vermietung ohne umfassende und kostenintensive Sanierung gar nicht mehr möglich. Wir prüfen jeweils, ob Investitionen unter Portfolio-Gesichtspunkten sinnvoll sind.

Die Aufwendungen und Investitionen der letzten 10 Jahre in den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung werden durch folgende Grafik verdeutlicht:

Instandhaltungsaufwand und Modernisierungsinvestitionen



Für die Instandhaltung des Hausbesitzes sind im Geschäftsjahr 4.414 T€ aufgewandt worden. Dies entspricht einem Kostensatz von 24,90 €/qm Wohnfläche. Die im Vergleich zum Vorjahr höheren Instandhaltungskosten sind einerseits auf erhöhte Handwerkerpreise und andererseits auf eine größere Anzahl aufwändiger Mieterwechsel zurückzuführen.

Des Weiteren sind 1.533 T€ aktivierungspflichtige Modernisierungsaufwendungen verausgabt worden, die vorwiegend für die Gebäudehüllensanierung, den Balkonanbau, die Erstinstallation von Gaszentralheizungen sowie für den Austausch von Fenstern genutzt wurden. Diese Investitionen führen zu einer wesentlichen Verbesserung des energetischen Haus- und Wohnungsstandards. Insgesamt entsprechen unsere Investitionen einem Kostensatz von 35,51 €/qm Wohnfläche.

Im Quartier Westenfeld wird seit 2010 die Sanierung aller 68 Häuser mit 360 Wohnungen durchgeführt. Nahezu abgeschlossen ist die Sanierung bereits für 308 Wohnungen in 58 Häusern, d. h. für mehr als drei Viertel unseres Bestands in Westenfeld.

Schwerpunkt der nach den Standards der aktuellen EnEV durchgeführten Sanierung ist die Dämmung der Gebäudehülle sowie der Austausch der Nachtspeicherheizungen durch moderne Gas-Zentralheizungen. Diese Maßnahmen werden zukünftig den Energieverbrauch deutlich senken und dem erwarteten Anstieg der Energiepreise entgegenwirken. Des Weiteren werden die bestehenden Balkone rückgebaut und durch Anstellbalkone ersetzt und erweitert. Alle Maßnahmen bewirken eine deutliche Steigerung des Wohnwertes im Quartier.



Sanierte Objekte Griegweg 2-6 im Quartier Westenfeld

Für 2023 ist die Fortsetzung der Sanierung Westenfeld mit insgesamt weiteren vier Häusern und 16 Wohneinheiten geplant. Hier plant die WBGW in Abänderung des bisherigen Konzepts den Ersatz der Nachtspeicheröfen durch zwei Wärmepumpen. Diese sollen u. a. durch eine PV-Anlage mit Strom versorgt werden. Die Genossenschaft schafft hiermit den Einstieg in die Dekarbonisierung ihrer Bestände.

Neubau – Nachverdichtung Schumannweg in Wattenscheid-Westenfeld

In 2020 hat die Genossenschaft ihr bisher umfangreichstes Neubauprojekt gestartet. Nach dem Rückbau der Häuser Schumannweg 10 – 16 mit ehemals 16 Wohnungen wurden dort fünf Häuser mit 54 Wohneinheiten errichtet; die Wohnfläche beträgt insgesamt 4.150 qm. Das Investitionsvolumen beläuft sich auf 13,5 Mio. € und beinhaltet ein Elektromobilitätskonzept.



Neubau Schumannweg

Die Baumaßnahmen wurden in 2022 planmäßig abgeschlossen und sukzessive vermietet. Am 31.12.2022 waren noch 13 Wohnungen in der Vermarktung.

Bauplanungen

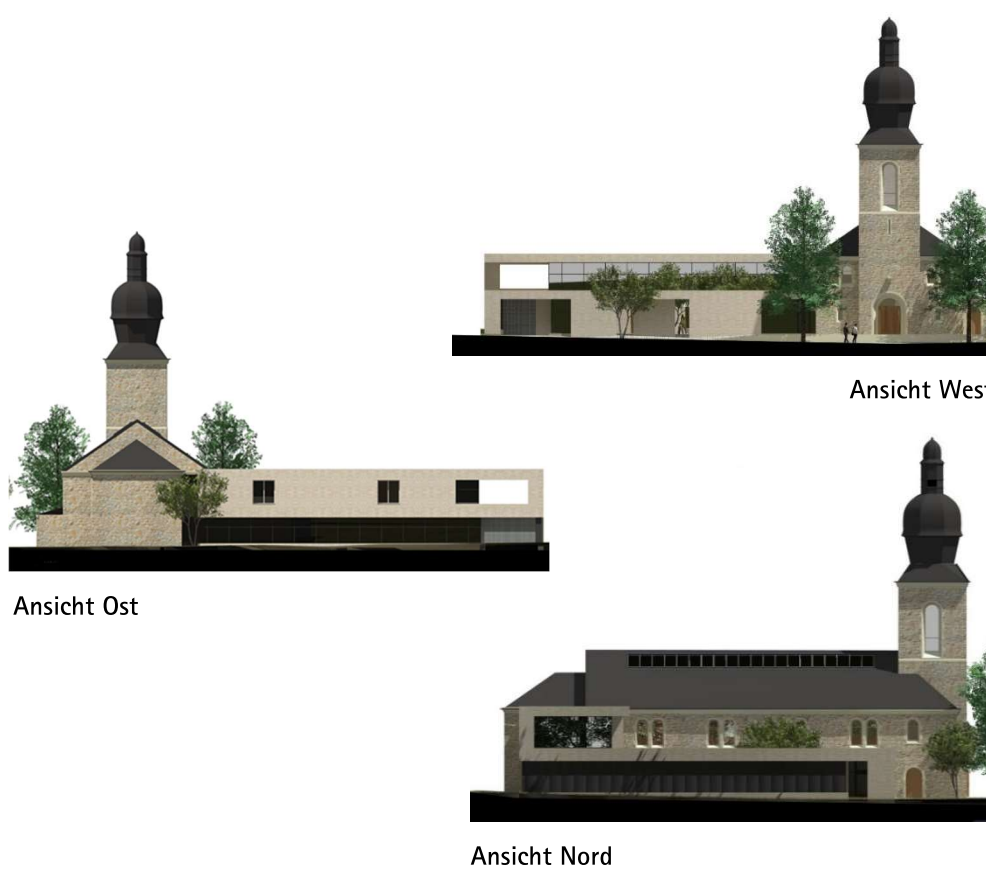
Kita St. Nikolaus

Anfang März 2022 erfolgte der Baubeginn für eine fünfzügige Kita an der Kirche St. Nikolaus. Die WBGW tritt hier als Investor auf und realisiert die dringend benötigten Kita-Plätze. Die Baukosten sind mit 3,8 Mio. € kalkuliert.

Betreiber und Mieter der Anlage wird der Sozialdienst katholischer Frauen und Männer. Die Kita St. Nikolaus wird zu Beginn des neuen Kita-Jahres im August 2023 in Betrieb genommen.

Neues Verwaltungsgebäude

Das im Jahr 2020 erworbene Kirchengrundstück St. Nikolaus in Wattenscheid-Westenfeld mit aufstehendem ehemaligem Kirchengebäude soll zum neuen Verwaltungsgebäude der WBGW-Gruppe ausgebaut werden. Grund hierfür ist, dass die Genossenschaft im alten Verwaltungsgebäude an ihre räumlichen Kapazitätsgrenzen gestoßen ist. Weiter ist es das Ziel, die Genossenschaft und das WBGW-eigene Handwerksunternehmen auch räumlich noch besser zu verzahnen. Nach Vorstellung des Projektes im Gestaltungsbeirat der Stadt Bochum wurde der Bauantrag Anfang April eingereicht. Der Baubeginn soll im Sommer 2023 erfolgen.



Rückbau

Für die leer stehenden Objekte Spichernstraße 10/12 sowie Camminer Weg 1 in Lünen prüft der Vorstand alternative Bebauungsmöglichkeiten. Hier sind die Planungen aber wegen der Dringlichkeit anderer Projekte vorerst zurückgestellt worden.

WBGW BauService Wattenscheid GmbH

Ende 2017 hat die WBGW mit der WBGW BauService Wattenscheid GmbH ein 100%iges Tochterunternehmen gegründet, in dem die Handwerksaktivitäten des genossenschaftlichen Unternehmensverbundes gebündelt sind.

Ende 2022 beschäftigte die WBGW BauService Wattenscheid GmbH zwölf Mitarbeiter unterschiedlicher Gewerke, die im Laufe des Jahres voll ausgelastet waren.

Zwischen der WBGW und der WBGW BauService Wattenscheid GmbH ist ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen worden.

WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH

Bereits 2010 gründete die WBGW mit der WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH ein hundertprozentiges Tochterunternehmen. Unter dem genossenschaftlichen Dach hat die GmbH die Bewirtschaftung von 69, nach diversen Verkäufen Ende 2022 noch 32 Wohnungen und Tiefgaragenplätzen an der Saarlandstraße 29 - 31 sowie dem Gertrudenhof 11 - 17 übernommen.

In 2022 hat die Gesellschaft fünf Wohnungen wirtschaftlich verkauft. Auch zukünftig wird das Unternehmen frei werdende Wohnungen zum Kauf anbieten.

Zwischen der WBGW und der WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH ist ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen worden.

Personal/Organisation

Die Organisation des Unternehmens stellt sich aufgeteilt nach Funktionsbereichen wie folgt dar:

	31.12.2022	31.12.2021
Vorstand		
Geschäftsführung	1	1
Nebenamtlich	2	2
Vorstandssekretariat	2	1
Kaufmännische Mitarbeiter		
Vermietung	4	3
Rechnungswesen	6	4
Objektbetreuung		
Zentrale/Empfang	2	2
Technik/Regie	5	5
Sozialmanagement	1	1

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	73.798	92,4	67.262	87,8	6.536
Umlaufvermögen					
langfristig	60	0,1	100	0,1	-40
kurzfristig	5.974	7,5	9.269	12,1	-3.295
Gesamtvermögen	79.832	100,0	76.631	100,0	3.201
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	42.099	52,7	41.590	54,3	509
Fremdkapital					
Langfristig	31.558	39,5	28.965	37,8	2.593
Kurzfristig	6.175	7,8	6.076	7,9	99
Gesamtkapital	79.832	100,0	76.631	100,0	3.201

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4,0 % erhöht. Ursächlich hierfür sind die Bestandszugänge des Geschäftsjahres (Neubau/Modernisierung) sowie die Auszahlung von Kreditmitteln. Die Vermögensseite ist branchenspezifisch durch das Anlagevermögen geprägt. Die Anlagenintensität beträgt 92,4 %. Die Eigenkapitalquote hat sich um 1,6 %-Punkte auf 52,7 % verringert. Die Zunahme des langfristigen Fremdkapitals ist auf die Auszahlung von Kreditmitteln in Höhe von 3,0 Mio. € zurückzuführen, denen planmäßige Tilgungen/Rückzahlungen der Darlehensverbindlichkeiten entgegenwirken. Die langfristigen Rückstellungen haben zugenommen.

Kurzfristiges Umlaufvermögen und Fremdkapital haben sich stichtagsbedingt verändert.

Finanzlage

Die Finanzlage der WBGW ist ordnungsgemäß. Die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen war in 2022 jederzeit gewährleistet. Zum 31. Dezember 2022 betrug die bilanzmäßige Stichtagsliquidität unter Berücksichtigung von 46 T€ kurzfristiger Geschäftsguthaben 246 T€.

Die in Zukunft erwarteten jährlichen Liquiditätsüberschüsse von rund 2,0 Mio. Euro gewährleisten die Realisierung der geplanten Investitionen in die Optimierung der Bestände. Im Übrigen stehen jederzeit ausreichende Beleihungsreserven zur Verfügung.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 wurde ein Jahresüberschuss von 520.797,02 € erwirtschaftet. Das wirtschaftliche Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Kerngeschäftsbereich der Hausbewirtschaftung. Die Abnahme des Jahresergebnisses ist ursächlich auf die Zunahme der Instandhaltungs- und Personalkosten zurückzuführen. Dem stehen deutlich gestiegene Sonstige Erträge und Erträge aus Gewinnabführungen entgegen.

Der Cashflow, welcher die Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft zeigt, liegt in 2022 bei 2.622 T€. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde reinvestiert.

Für das Jahr 2023 wird wiederum mit einem positiven und zufriedenstellenden Jahresergebnis gerechnet.

Kennzahlen/Finanzielle Leistungsindikatoren – 5-Jahres-Vergleich

	2022	2021	2020	2019	2018
--	------	------	------	------	------

Interne Kennzahlen

Bestandszahlen					
Wohneinheiten	3.002	2.948	2.948	2.949	2.962
Gewerbe / Sonstiges	10	10	10	10	10
Garagen / Stellplätze	642	588	588	588	579
Wohn- und Nutzfläche	177.752	173.127	173.071	173.015	173.187
Jahresabschlusskennzahlen					
Eigenkapitalquote in %	52,7	54,3	56,7	61,1	60,0
Cashflow in T€	2622	2.669	3.092	2.595	2.713

Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen

Durchschnittliche Sollmiete WE in € / qm / Monat	4,18	4,46	4,44	4,44	4,33
Instandhaltungskosten in € je qm Wohnfläche	24,90	25,04	23,18	25,33	24,37
Fluktuationsquote in %	7,5	7,4	7,8	8,7	9,0
Leerstandquote in %	1,3	1,0	0,4	0,4	0,5

Rentabilitätskennzahlen

Gesamtkapitalrentabilität in %	1,2	1,5	2,1	1,2	1,5
Eigenkapitalrentabilität in %	1,2	1,7	2,6	1,3	1,7

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Der Vorstand hat aufgrund des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) ein Risikomanagementsystem eingeführt. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren, die zu einer Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten, ermittelt und bewertet. Weiter findet eine fortlaufende Prognose des Jahresergebnisses und Kontrolle der Liquidität bei allen Unternehmen der WBGW-Gruppe statt.

Risikoanalyse

Bestandsgefährdende Risiken sowie Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft nachhaltig negativ beeinflussen könnten, sind nicht erkennbar.

Gleichwohl sind bei einer umfassenden und zukunftsorientierten Risikobetrachtung für die Immobilienwirtschaft der Leerstand sowie die demographischen Veränderungen einzubeziehen. Im Vordergrund unseres Risikomanagements steht deshalb das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig festzustellen, damit frühzeitig negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können.

Aufgrund der fairen wirtschaftlichen Mietpreispolitik sowie der Stabilität unserer Quartiere sind in den nächsten zwei Jahren keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten. Gleichwohl beobachten wir die Entwicklung der Energiepreise aufmerksam. Diese können zu einer Überforderung der Zahlungsfähigkeit unserer Mieter führen.

Durch die Corona-Pandemie waren keine negativen Auswirkungen auf die Genossenschaft zu verzeichnen. Der Anfang 2022 begonnene Ukraine-Krieg verschärft aber die bereits angespannte Lage im Bereich der Materialbeschaffung. Es wird zu weiteren Verknappungen und damit zu Erhöhungen der Material-, Bau- und Energiepreise kommen.

In einigen Quartieren hat die WBGW diesem Risiko durch langfristige Lieferverträge für Strom und Gas bereits entgegenwirken können.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Unsere Zukunftschancen sehen wir in der Entwicklung unserer Quartiere und unseres Dienstleistungsangebots. Im Mittelpunkt unseres Handels steht seit Jahren die Entwicklung unserer Quartiere. Durch Modernisierungen und Neubau, aber auch durch den Verkauf und Rückbau nicht rentabler Objekte erreichen wir eine deutliche Verbesserung unseres Immobilienbesitzes und damit unserer Marktstellung. Neubau verschafft uns die Möglichkeit zu wachsen und die Mieterlöse zu steigern.

Teil der Unternehmensstrategie der WBGW-Gruppe ist seit 2018 auch ein eigenes Handwerksunternehmen, die WBGW BauService Wattenscheid GmbH. Dies wird uns auch zukünftig helfen, den Wohnungsbestand kostengünstig und flexibel marktfähig zu halten.

Die in den letzten Jahren entwickelte erfolgreiche Geschäftspolitik werden wir konsequent weiterverfolgen. Neubauten, die das Angebot der WBGW auch qualitativ verbessern, wie altersgerechtes oder familienfreundliches Wohnen, bieten besonders starkes Entwicklungspotenzial. Daneben richten wir den Fokus auf den Ausbau und die Professionalisierung unseres Service- und Dienstleistungsangebots, welches auch Digitalisierungsprojekte beinhaltet.

Ausblick – Prognosebericht

Die Entwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr entsprach unseren Erwartungen. Die WBGW-Gruppe ist gut aufgestellt. Unser Fokus liegt weiter auf einer nachhaltigen Entwicklung durch die baulichen Erneuerungen unseres Bestands. Ein Großteil unseres Immobilienbesitzes ist saniert und die bereits erfolgten Bestandskorrekturen haben zu einer Verjüngung des Wohnungsbestands geführt. Diesen erfolgreich eingeschlagenen Weg werden wir weiterverfolgen.

Die Entwicklung unseres Immobilienportfolios umfasst auch zukünftig die Umsetzung von Neubauprojekten. Hierbei werden uns zur Zeit durch die Baukosten und Zinsentwicklung Grenzen gesetzt, die einen rentablen Neubau erschweren.

Unsere neue Geschäftsstelle in und an der Kirche St. Nikolaus wird die positive Entwicklung der WBGW-Gruppe in den vergangenen Jahren durch das Zusammenwachsen der Unternehmensteile und eine höhere Attraktivität als Arbeitgeber weiter unterstützen.

Auch in den kommenden Jahren wollen wir die Möglichkeit der Digitalisierung aktiv für uns nutzen. Nachdem bereits seit einigen Jahren nahezu die komplette Kommunikation mit unseren Handwerkern über ein digitales Portal abgewickelt wird, arbeiten wir zurzeit an der Einführung einer digitalen Wohnungsabnahme.

Für die Zukunft sehen wir die genossenschaftliche WBGW-Unternehmensgruppe gut aufgestellt, mit einem soliden wirtschaftlichen Fundament, klarer Strategie und motivierten, erfahrenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren umsichtigen und bereitwilligen Einsatz sowie die mit viel Engagement geleistete Arbeit. Dem Aufsichtsrat gilt unser Dank für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Mitglieder.

Bochum-Wattenscheid, 9. Mai 2023

Der Vorstand



Markus Brüning



Anne-Kathrin Krause



Kai Oliver Lehmann

1. Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	Geschäftsjahr 2022	Vorjahr 2021
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	9.272,00	13.754,59
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.679.533,80	56.864.987,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	230.819,55	259.249,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	983,26	740.423,62
Technische Anlage und Maschinen	22.023,00	24.282,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	143.070,00	202.125,00
Anlagen im Bau	3.052.651,40	8.359.546,40
Bauvorbereitungskosten	160,00	138.514,45
Sachanlagen gesamt	73.129.241,01	66.589.128,44
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	659.000,00	659.000,00
Anlagevermögen gesamt	73.797.513,01	67.261.883,03
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	4.367.706,39	4.133.079,88
Andere Vorräte	5.081,97	4.572,85
Vorräte gesamt	4.372.788,36	4.137.652,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	59.764,24	70.493,92
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	338.623,37	324.809,90
Sonstige Vermögensgegenstände	91.039,51	71.042,38
Forderungen gesamt	489.427,12	466.346,20
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.172.741,67	4.765.532,85
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	0,00	0,00
Bilanzsumme	79.832.470,16	76.631.414,81

Passiva	Geschäftsjahr 2022	Vorjahr 2021
	EUR	EUR
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	44.750,00	44.515,72
der verbleibenden Mitglieder	1.177.388,46	1.146.454,54
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	246,11
Geschäftsguthaben gesamt^{x1}	1.222.138,46	1.191.216,37
Kapitalrücklagen	39.946,24	37.416,24
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	4.116.929,80	4.063.966,29
Bauerneuerungsrücklage	360.000,00	360.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	36.314.000,00	35.892.000,00
Ergebnisrücklagen gesamt	40.790.929,80	40.315.966,29
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	0,00	9.903,77
Jahresüberschuss	520.797,02	701.526,00
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-474.963,51	-665.738,48
Bilanzgewinn	45.833,51	45.691,29
Eigenkapital gesamt	42.098.848,01	41.590.290,19
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	8.627.055,00	8.181.558,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	210.000,00	273.000,00
Sonstige Rückstellungen	307.093,00	395.750,00
Rückstellungen gesamt	9.144.148,00	8.850.308,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.611.081,60	15.246.669,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	5.218.686,28	5.343.991,69
Erhaltene Anzahlungen	4.621.441,80	4.375.335,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.968,92	78.111,44
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	927.519,41	895.968,32
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	32.345,24	165.592,09
Sonstige Verbindlichkeiten ^{x2,x3}	96.430,90	85.148,90
Verbindlichkeiten gesamt	28.589.474,15	26.190.816,62
Bilanzsumme	79.832.470,16	76.631.414,81

^{x1} Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 12.611,54 €/VJ: 8.031,69 €

^{x2} davon aus Steuern: 46.538,27 €/VJ: 41.096,74 €

^{x3} davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 26.999,71 €/VJ: 27.262,46 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. – 31.12.2022

	Geschäftsjahr 2022	Vorjahr 2021
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	13.185.872,85	13.046.936,73
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	197.377,03	168.647,49
Umsatzerlöse gesamt	13.383.249,88	13.215.584,22
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	234.626,51	140.840,75
Andere aktivierte Eigenleistungen	109.578,00	94.007,00
Sonstige betriebliche Erträge	476.206,15	347.642,10
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	8.647.038,35	8.176.849,24
Rohergebnis	5.556.622,19	5.621.224,83
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.327.979,48	1.271.826,33
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ^{x1}	809.059,27	687.869,54
Personalaufwand gesamt	2.137.038,75	1.959.695,87
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.740.163,37	1.673.629,03
Sonstige betriebliche Aufwendungen	527.920,43	549.592,22
Erträge aus Gewinnabführung	263.321,65	164.738,05
Erträge aus Beteiligungen	0,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ^{x2}	3.520,00	5.280,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen ^{x3}	455.802,14	468.896,26
Ergebnis nach Steuern	962.539,15	1.139.429,50
Sonstige Steuern	441.742,13	437.903,50
Jahresüberschuss	520.797,02	701.526,00

^{x1} davon für Altersversorgung: 553.810,73 €/VJ: 426.946,54 €

^{x2} davon aus verbundenen Unternehmen: 3.520,00 /VJ: 5.280,00 €

^{x3} davon aus Aufzinsung: 150.694,00 €/VJ: 177.157,00 €