



Geschäftsbericht 2021



Witten-Mitte eG

gut und sicher wohnen



| | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Mitglieder | 2.302 | 2.339 | 2.324 | 2.304 | 2.319 | 2.310 |
| Anteile | 27.063 | 29.498 | 29.973 | 31.109 | 32.100 | 34.033 |
| Häuser | 293 | 293 | 295 | 295 | 294 | 294 |
| Wohnungen | 1.785 | 1.810 | 1.813 | 1.814 | 1.812 | 1.812 |
| Bilanzsumme T€ | 67.754 | 70.364 | 71.463 | 73.337 | 74.862 | 75.594 |
| Geschäftsguthaben T€ | 7.225 | 7.851 | 8.054 | 8.237 | 8.612 | 9.051 |
| Rücklagen T€ | 21.457 | 21.461 | 21.161 | 21.199 | 21.268 | 21.386 |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung T€ | 9.763 | 10.201 | 10.436 | 10.619 | 10.647 | 10.868 |
| Bau- und Instandhaltungstätigkeit T€ | 4.938 | 4.765 | 5.971 | 3.386 | 2.955 | 4.179 |
| Neubautätigkeit T€ | 3.254 | 982 | 0 | 3.032 | 1.850 | 826 |
| Jahresüberschuss T€ | 343 | 235 | 6 | 372 | 447 | 375 |
| Bilanzgewinn T€ | 309 | 280 | 305 | 335 | 402 | 337 |

Wir schaffen, gestalten und erhalten Heimat!



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 2021 | 11 |
| ▶ Bauplanung 2022 | 13 |
| ▶ Grundstückswirtschaft | 14 |
| ▶ Wohnungsbestand und -bewirtschaftung | 14 |
| ▶ Unsere Wohnungen im Stadtgebiet | 16 |
| ▶ Vermietungssituation | 17 |
| Kapitalstruktur | |
| ▶ Kennzahlen | 18 |
| ▶ Darstellung Eigenkapital / Kapitalstruktur | 19 |
| Mitgliederstruktur | |
| ▶ Altersstruktur und Zugehörigkeit | 20 |
| Prognose-, Chancen- und Risikobericht | |
| ▶ Prognose, Chancen und Risiken | 25 |
| Ausblick und Dank | 27 |
| Bericht des Aufsichtsrates | 28 |
| Jahresabschluss 2021 | |
| Bilanz / Gewinn- und Verlustrechnung | 30 - 32 |
| Anhang Jahresabschluss 2021 | |
| Erläuterungen zum Jahresabschluss 2021 | 34 - 39 |
| Vorschlag zur Ergebnisverwendung | 40 |



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"

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.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde vom Vorstand und Aufsichtsrat der Genossenschaft unter Abwägung aller Umstände und Risiken entschieden, dass auch in 2021 keine Mitgliederversammlung als Präsenzveranstaltung stattfinden kann.

Infolgedessen wurde der Jahresabschluss 2020, abweichend von § 48 Abs. 1 Satz 1 Genossenschaftsgesetz, gemäß Art. 2 § 3 Absatz 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, am 10. Juni 2021 vom Aufsichtsrat festgestellt. Des Weiteren stimmte der Aufsichtsrat zu, die Auseinandersetzungsguthaben (fälligen Genossenschaftsanteile) am 29. Juni 2021 auszu zahlen.

Von Vorstand und Aufsichtsrat wurde gemeinsam beschlossen, eine virtuelle Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren durchzuführen. Der Jahresabschluss 2020, die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 sowie das zusammengefasste Prüfungsergebnis 2019 des VdW Rheinland Westfalen wurden den Mitgliedern zur Kenntnis gegeben.

Tag der virtuellen Mitgliederversammlung war der 17. August 2021. Rund 600 Mitglieder beteiligten sich an den Abstimmungen gemäß Art. 2 § 3 (1) Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht. Die Mitglieder erteilten Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung, nahmen den Prüfungsbericht 2019 an und beschlossen die Ausschüttung

einer Dividende von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2020.

Die turnusmäßig aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Rita Kessler und Reinhard Diße blieben aufgrund der coronabedingten gesetzlichen Regelung bis zur virtuellen Mitgliederversammlung im Amt. Reinhard Diße kandidierte für eine Wiederwahl. Frau Kessler konnte satzungsbedingt nicht wiedergewählt werden, für die Neubesetzung des Aufsichtsrates stellte sich Lothar Zimmer zur Wahl. Weitere Kandidaten gab es nicht. Die Mitglieder wählten Reinhard Diße erneut in den Aufsichtsrat und Lothar Zimmer als neues Aufsichtsratsmitglied.

Vorstand

Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat auf die Dauer von höchstens fünf Jahren bestellt. Ihre Wiederbestellung ist zulässig.

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

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



Mitglieder des Vorstandes

Frank Nolte, Vorstandsvorsitzender
Bestellt bis 2027

Gerhard Rother, Vorstandsmitglied
Bestellt bis 2023

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 Stellvertretung. Der Aufsichtsrat gibt sich eine Geschäftsordnung und hält nach Bedarf Sitzungen ab. Er kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden, insbesondere um seine Verhandlungen und Beschlüsse vorzubereiten oder um deren Ausführung zu überwachen.

Mitglieder des Aufsichtsrates

| | Wahlzeit bis |
|--|--------------|
| Rainer Nickel Aufsichtsratsvorsitzender | 2023 |
| Reinhard Diße Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender | 2024 |
| Bettina Göldner Schriftführerin | 2022 |
| Hartmut Claes | 2023 |
| Rita Kessler | 08/2021 |
| Lothar Zimmer | 2024 |

Blumenwiese Hermannstraße





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, 659 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 gleichermaßen ein bedarfsgerechtes und aufgrund der Mitgliedschaft dauerhaft sicheres Zuhause.

Diverse Service-Angebote und Dienstleistungen wie Winterdienst, Hausreinigung, Hausnotruf, Mitgliedercafé, Ausflüge und Veranstaltungen, eine jährliche Blumenaktion und in Kooperation mit Sozialpartnern auch Film-Nachmittage und ein Demenz-Café runden das Angebot für die Mitglieder ab. Die Sozialbetreuung der Mieter übernimmt eine bei der Genossenschaft angestellte diplomierte Sozialarbeiterin. Diese Leistungen gehören zwar nicht zum eigentlichen Kerngeschäft des Unternehmens, stellen aber für die Mitglieder einen Mehrwert dar, was zur Pflege nachbarschaftlicher Kontakte, aber auch zur Wohnzufriedenheit und damit zum Verbleib bei der Genossenschaft beiträgt.

Die Dauer der teilweise sogar jahrzehntelangen Mietverhältnisse sowie die Fluktuationsquote belegen die Zufriedenheit der Mieter mit der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2021 lag die Fluktuationsquote mit 5,13 % auch weiterhin auf einem niedrigen Niveau. Ein Drittel der 93 Wohnungswechsel (ohne Wechsel im Bestand) erfolgte aufgrund des Alters oder Sterbefalls des Mieters. Im Vergleich zu den beiden Vorjahren ist die Gesamtzahl der Mieterwechsel auf 111 Einheiten weiter gesunken.

Die Nachfrage nach genossenschaftlichem Wohnraum liegt auf unverändert hohem Niveau. Aufgrund ihrer guten Erfahrungen bewerben sich häufig auch Kinder und Enkel von Mietern um Wohnraum der Genossenschaft. Auch ehemalige Mieter kehren zur Genossenschaft zurück. Unter den Wohnungsbewerbern finden sich ebenso



Mieter von Mitbewerbern oder Interessenten aus dem regionalen und überregionalen Markt. Dementsprechend bewegte sich der Wohnungsleerstand auch im Geschäftsjahr 2021 auf einem niedrigeren Niveau. Für 2022 wird weiterhin von einer günstigen Vermietungssituation ausgegangen.

Die Genossenschaft hat ihre Entwicklung auch im Geschäftsjahr 2021 planmäßig und erfolgreich fortsetzen und ihre Marktposition ausbauen und stärken können. Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung betragen im Geschäftsjahr 10,8 Millionen Euro. Moderate Mietanpassungen erfolgen nach Modernisierungsmaßnahmen oder im gesetzlich vorgegebenen Rahmen so sozialverträglich wie möglich. Im Jahr 2021 betrug die durchschnittliche Unternehmensmiete 5,26 Euro/qm (Vorjahr: 5,15 Euro/qm). Energetische Baumaßnahmen und ein konsequentes Betriebskosten-Controlling tragen dazu bei, die Mietnebenkosten für die Mieter zu dämpfen.

Bei einer Bilanzsumme von 75.594.198,66 Euro (Vorjahr: 74.862.946,27 Euro) und einem Bilanzgewinn in Höhe von 337.613,89 Euro (Vorjahr: 402.787,23 Euro) konnte auch das Jahr 2021 mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen werden.

Die Genossenschaft setzt auf Nachhaltigkeit und verfolgt dabei ökonomische, ökologische und soziale Ziele. Bestandspflege und Neubautätigkeit erfolgen zielgruppen- und bedarfsorientiert und dienen dem Werterhalt des Unternehmens. 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.

Als Teilnehmerin des vom Bundesumweltministerium geförderten dreijährigen Projektes „Bundesweites Netzwerk Wohnen und Mobilität“ des Verkehrsclubs Deutschland e.V. (VCD) engagiert

sich die Genossenschaft auch im Bereich klimafreundliche Mobilität am Wohnstandort (Projektstart 01. Mai 2020). Aktuell läuft ein Pilotprojekt der Genossenschaft mit den Stadtwerken Witten und einem eCarsharing-Anbieter im Quartier Dieckhoffsfeld.

Für eine gute Wohn- und Lebensqualität der Mieter sowie den Erhalt des gemeinschaftlichen Eigentums hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2021 rund fünf Millionen Euro in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung ihres Immobilienbestandes investiert. Die technische Bewirtschaftung umfasst neben der laufenden Instandhaltung unter anderem auch Dachsanierungen, Wärmedämmarbeiten, die Erneuerung von Heizzentralen und Heizungsthermen, Balkonanbauten und -verglasungen, Fensteraustausch, Fassaden- und Treppenhausanstriche, die Modernisierung von Haustüranlagen sowie den Einbau von Sprechanlagen. Im Geschäftsjahr 2021 wurde bei Mieterwechsel in 14 Wohnungen eine Komplett-Modernisierung durchgeführt.

Zur Steigerung des Wohnwertes und der Mieterzufriedenheit investiert die Wohnungsgenossenschaft auch in Quartiers- und Wohnumfeld-Maßnahmen, wie die Neugestaltung von Hauszugangswegen und Müllstandplätzen. Ausreichende Beleuchtung und regelmäßiger Rückschnitt starken Strauchbewuchses sorgen für angstfreie Räume und erhöhen das Sicherheitsgefühl der Mieter. Zur Verbesserung der Parksituation in den Wohnquartieren errichtet die Genossenschaft auch zusätzliche Garagen und Pkw-Stellplätze. Auf Wunsch der Mieter im Quartier Dieckhoffsfeld wurde erstmalig auch eine Fahrradgarage für acht Fahrräder aufgestellt.

Für die Sicherheit ihrer Mieter hat die Genossenschaft nicht nur die Wohnungen, sondern auch alle Treppenhäuser mit Rauchwarnmeldern ausgestattet. Wohnungen mit Gasgeräten verfügen über einen CO-Warnmelder, dessen Einbau für die Mieter kostenlos erfolgte.



Bei allen Projekten legt die Genossenschaft Wert auf effiziente und wirtschaftliche Bauverfahren sowie neueste Technologien. Bei der Realisierung aller Maßnahmen werden auch Vorteile und Nutzen für die Mieter und deren Bedürfnisse abgewogen. Das hohe Investitionsvolumen verdeutlicht, dass die Genossenschaft langfristig orientiert arbeitet und den Fokus auf die Substanzstärkung und Wohnwertsteigerung ihres Bestandes richtet. Die Gesamtentwicklung und Lage der Genossenschaft werden positiv beurteilt.

Die Wohnungsgenossenschaft ist sich ihres sozialen Auftrages für ihre Mitglieder bewusst. Die größte Gruppe der Genossenschaftsmitglieder stellen mit 46 % die über 60-Jährigen und älter. Wunsch dieser Mieter ist es, so lange wie möglich selbstbestimmt in der eigenen Wohnung leben zu können. Durch bauliche Veränderungen, den Einbau von Hilfsmitteln und die Kooperation mit örtlichen Sozialverbänden trägt die Genossenschaft dazu bei, die Lebensphase der älteren Mitglieder im gewohnten Umfeld in der eigenen Wohnung zu verlängern.

Bei der Umsetzung ihres Förderauftrages ist die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte auch offen für innovative Wohnprojekte. Bereits 2009 entstand in den Räumen einer ehemaligen Pizzeria eine Senioren-Wohngemeinschaft für sieben noch rüstige Senioren. In Kooperation mit karitativen Institutionen ermöglicht die Genossenschaft auch die wohnliche Versorgung von Menschen mit Einschränkungen und Behinderungen. So werden in den Häusern Kronenstraße 1-19 und Breite Straße 75a Menschen mit erworbener Hirnschädigung in der eigenen Wohnung von Bethel.regional begleitet. Im Haus Sonnenschein 32 entstanden 2018 in einer ehemaligen Sparkassenfiliale zehn Appartements für eine von der Lebenshilfe Witten ambulant betreute Wohngemeinschaft (24-Stunden-Betreuung).

Die Wohnungsgenossenschaft sieht sich bei der Wohnraumversorgung und Quartiersentwicklung

als Partner der Stadt Witten. In dem Zusammenhang hat sich die Genossenschaft mit ihrem Quartier „Crengeldanz/Heven-Ost“ als eines von neun Wohnungsunternehmen erfolgreich an dem Auditierungsprozess „Generationengerechtes Wohnen im Quartier“ beteiligt und wurde im November 2017 zertifiziert. Fachkompetente Partner des seit 2015 laufenden Projektes sind das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW, die NRW.BANK, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., die Bertelsmann Stiftung und der Verein Familiengerechte Kommune. Wissenschaftlich begleitet wird das Projekt von der InWIS Forschung & Beratung GmbH. Unter Einbindung der Bewohner wurden Handlungsbedarfe, Ziele und Maßnahmen erarbeitet, die gemeinsam mit der Stadt Witten und anderen Wohnungsmarktakteuren sukzessive umgesetzt werden, um das Quartier generationengerecht und zukunftsfähig weiterzuentwickeln und aufzuwerten.

Durch Neubau bzw. Umbau vorhandener Objekte in den Stadtteilen Bommern, Stadtmitte und Vormholz hat die Genossenschaft in den letzten Jahren bereits rund 160 Kindergartenplätze geschaffen. Die drei Kitas befinden sich jeweils mitten in einem Quartier der Genossenschaft, Betreiber sind die Lebenshilfe, die AWO und die Stadt Witten. Wegen der anhaltend großen Nachfrage wurde im Jahr 2021 die Kita in Vormholz noch einmal erweitert und Räume für eine sechste Gruppe geschaffen. Bis zu 25 drei- bis sechsjährige Kinder können hier nun zusätzlich betreut werden. Des Weiteren wurde für die wohnungsnaher Kinderbetreuung in diesem Quartier der ehemalige Kiosk Otto-Hue-Straße 11a umgenutzt. Die Kindertagespflege wird von einer Tagesmutter realisiert. Solche sozialen Projekte tragen zur Quartiersbelebung mit Jung und Alt, zur Steigerung des Wohnwertes und besseren Vermietbarkeit der Bestände bei.

Insgesamt betrachtet kann der Wohnungsmarkt in Witten noch als entspannt bezeichnet werden.

Dennoch wird es aber insbesondere für Haushalte mit niedrigem Einkommen schwieriger, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Auch in Witten fehlen öffentlich geförderte Wohnungen. Hinzu kommt, dass sich durch den Wegfall der Sozialbindung die Anzahl der Sozialwohnungen kontinuierlich verringert und zu wenig neue öffentlich geförderte Mietwohnungen entstehen. Zur Bedarfsdeckung in diesem Vermietungssegment und zur Erweiterung des eigenen Bestandes nutzt die Genossenschaft auch regelmäßig die günstigen Förderbedingungen des Landes NRW. In den letzten Jahren wurden diverse öffentlich geförderte Baumaßnahmen in verschiedenen Stadtteilen realisiert, zuletzt 2020 im Quartier Vormholz mit dem Neubau eines Mehrfamilien-Wohnhauses mit 17 WE.

In den letzten Jahren hat die Wohnungsgenossenschaft bereits diverse Erbbaugrundstücke, auch vor Auslaufen des Erbbaurechts erworben, um ihren Mietern auch weiterhin ein sicheres Wohnen bieten zu können. Zum 01. September 2021 sind die Erbbaugrundstücke Am Ahnenplatz 1, 9, 11, Albrecht-Dürer-Straße 1, 3, 5, 7, 9, 11 und Crnachstraße 6, 8, 10, 12 vom Bundeseisenbahnervermögen ins Eigentum der Wohnungsgenossenschaft übergegangen. Der Kauf weiterer Erbbaurechtsgrundstücke ist angedacht.

Zur umfassenden Betreuung ihrer Mitglieder und zeitgemäßen Bewirtschaftung des Bestandes hat sich die Genossenschaft in den letzten Jahren auch personell verstärkt. Da eine räumliche Erweiterung am aktuellen Standort im Dieckhoffsfeld nicht möglich ist, entsteht in Bahnhofsnähe und direkt gegenüber dem ZOB an der Bellersloh-/Bergerstraße ein neuer Verwaltungssitz mit rund 1.200 qm Bürofläche, Tiefgarage und drei freifinanzierten Wohnungen. Aufgrund der großen Nachfrage nach innenstadtnahen und bezahlbaren Wohnungen ist vorgesehen, im Anschluss auf dem Grundstück einen weiteren Neubau mit 33 öffentlich geförderten Wohnungen, einer dreizügigen Kindertagesstätte, einer Arztpraxis sowie zwei kleineren Büro- oder Praxiseinheiten zu errichten.

Im neuen Verwaltungsgebäude werden künftig auch passende Räumlichkeiten für Veranstaltungen, Mieterzusammenkünfte und gesellige Café-Nachmittage zur Verfügung stehen. Das bisherige Begegnungszentrum in der Hans-Böckler-Straße 11 wird damit nicht mehr gebraucht und wurde in 2021 zu einem Schlaflabor mit vier Plätzen umgebaut und langfristig an eine Ärztegemeinschaft vermietet.



Neubau des Verwaltungssitzes der Genossenschaft mit Tiefgarage und drei freifinanzierten Wohnungen



Bestandspflege in 2021

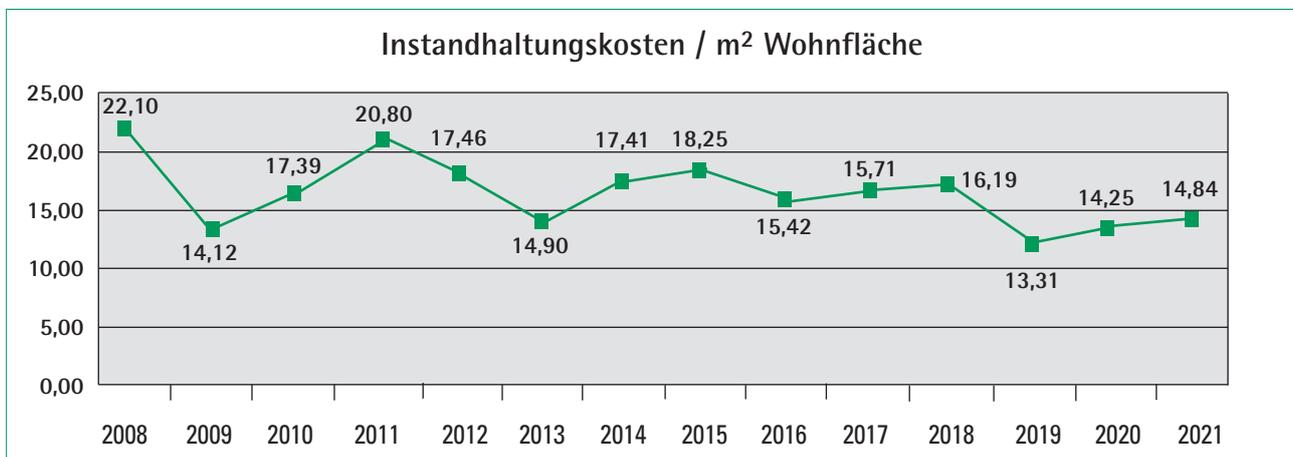
Größere Maßnahmen

| | |
|---|--|
| ▶ Bellerslohstraße/Bergerstraße | Abbruch der Häuser Bellerslohstraße 25/27 und Bergerstraße 32, vorbereitende sowie Ausschachtungsarbeiten für den Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit drei Wohnungen und Tiefgarage |
| ▶ Vormholzer Ring 50 | Erweiterung der Kita-Fläche für eine weitere Gruppe mit bis zu 25 Kita-Plätzen sowie Sanierung der restlichen Dachfläche |
| ▶ Hans-Böckler-Straße 11 | Umbau des ehemaligen Begegnungszentrums zu einem Schlaflabor mit vier Plätzen sowie Dachsanierung |
| ▶ Breite Straße 73 | Grundrissänderungen/Modernisierung in fünf Wohnungen |
| ▶ Breite Straße 75 | Grundrissänderungen/Zusammenlegung/Modernisierung in zwei Wohnungen |
| ▶ Breite Straße 71/73 | Anstrich der Rückfront und Erneuerung der Regenrinnen |
| ▶ Umfangreiche Modernisierung von 14 WE | im Zuge von Mieterwechseln |
| ▶ Otto-Hue-Straße 11a | Umnutzung des Kiosks in eine Kindertagespflege |
| ▶ Erneuerung der Heizzentralen | Tannenberg 3/5 Breite Straße 55 und 69 Kronenstraße 48 |
| ▶ Fassadenanstriche | Steinhügel 5 Otto-Hue-Straße 18b (Giebel) Karl-Legien-Straße 5b |
| ▶ Fassadenreinigungen | Lerchenstraße 9a Kreuzstück 2/4 |
| ▶ Treppenhausanstrich | Breite Straße 73 |
| ▶ Fahrradgarage für acht Fahrräder | Dieckhoffsfeld |
| ▶ Installation von Rauchwarnmeldern | in diversen Wohnungen (Intervall-Austausch) |



Schlaflabor Hans-Böckler-Straße 11

| Im Jahre 2021 wurden folgende Kosten aufgewandt: | Fremdkosten TEUR |
|---|------------------|
| Aktivierungsfähige Modernisierungskosten (Fremdkosten) | 2.140 |
| Neubautätigkeit | 826 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | 230 |
| Instandhaltungskosten (einschl. Wertverbesserungen) ohne Versicherungsschäden | 1.809 |
| Gesamt | 5.005 |



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 umgehende Erledigung anstehender Reparaturen nach Terminabsprache, oft noch am Tag der Reparaturmeldung, stellt einen besonderen Service für die Mieter und Mitglieder der Wohnungsgenossenschaft dar.

Die Instandhaltungskosten (ohne verrechnete Verwaltungskosten) je qm Wohn-/Nutzfläche per 31.12.2021 betragen im Jahr 2021 rund 14,84 Euro (im Vorjahr: 14,25 Euro).



Neue Stellplätze Ferdinand-Lassalle-Straße 5



Bauplanung 2022

| | |
|--|--|
| ▶ Bellerslohstraße/Bergerstraße | Neubau eines Verwaltungsgebäudes mit drei Wohnungen und Tiefgarage: Gründung/Rohbauarbeiten |
| ▶ Hermannstraße 1c/d | Erneuerung der Dacheindeckung, Fassadendämmung und -anstrich, Erneuerung der Wohnungseingangstüren und Haustüranlagen sowie Treppenhausfenster, Einbau von Sprechanlagen, Erneuerung Treppenhausbeleuchtung, Treppenhausanstrich |
| ▶ Oberstraße 62/62a/64/64a | Modernisierung von sechs Wohnungen |
| ▶ Hauptstraße 76/78/80 | Sanierung der Steildächer |
| ▶ Sonnenschein 32 | Sanierung der Dachfläche |
| ▶ Sonnenschein 41/43/49 | Neuerrichtung von Pkw-Einstellplätzen und Änderung der Müllstandplätze |
| ▶ Lerchenstraße 19/21 | Balkonsanierung einschl. Anstrich |
| ▶ Kronenstraße 68/70 | Erneuerung der Balkongeländer |
| ▶ Jahnstraße 1/3/5 | Erneuerung der Wohnungseingangstüren |
| ▶ Karl-Legien-Straße 8/8a | Sanierung der Balkone und Fassadenanstrich |
| ▶ Steinhügel 5/7/9 | Erneuerung der Zuwegung |
| ▶ Erneuerung von Heizzentralen | Oberstraße 62a/64a Lerchenstraße 2 Breite Straße 71 Anschluss an Zentrale Nr. 69 August-Schmidt-Straße 5 Potthofstraße 15 und nach Erfordernis |
| ▶ Fassadenanstriche | Lerchenstraße 6 und 10 (Giebel) sowie 11 (Rückseite) |
| ▶ Treppenhausanstriche | Tannenberg 2 Jahnstraße 1/3/5 Boltestraße 7/9 Hermannstraße 1a/1b |
| ▶ Pkw-Einstellplätze | 10 Kronenstraße 8 Lerchenstraße 8/10/11 5 Ferdinand-Lassalle-Straße 4/5/6 |
| ▶ Erneuerung von Wohnungseingangstüren | Boltestraße 5/7/9 |
| ▶ Diverse Einzelmaßnahmen im Bestand | Erforderliche Instandhaltungs-/Modernisierungsmaßnahmen im Zuge von Mieterwechseln |
| ▶ Kanalsanierungen | nach Dringlichkeit |

Grundstückswirtschaft

Am 31.12.2021 verfügt die Genossenschaft über nachstehenden bebaubaren Grundbesitz:

| Unbebaute Grundstücke: | Grundstücksfläche |
|----------------------------------|-------------------|
| Unterkrone 8 | 737 qm |
| Im Mühlenwinkel | 676 qm |
| Auf dem Kamp 26-30 | 1.517 qm |
| Sprockhöveler Straße | 1.196 qm |
| Potthofstraße / Billerbeckstraße | 1.383 qm |
| Hellweg 12 | 1.416 qm |
| Jahnstraße 9, 9a | 605 qm |
| Bergerstraße 32 | 2.100 qm |
| Gesamt | 9.630 qm |

Die Buchwerte der Grundstücke liegen größtenteils unter den Bodenrichtwerten.

| Bebaute Grundstücke: | Grundstücksfläche |
|----------------------|-------------------|
| Eigener Bestand | 149.951 qm |
| Erbbau | 74.847 qm |
| Gesamt | 224.798 qm |

Wohnungsbestand und -bewirtschaftung

Am 31.12.2021 bewirtschafteten wir folgende Nutzungseinheiten:

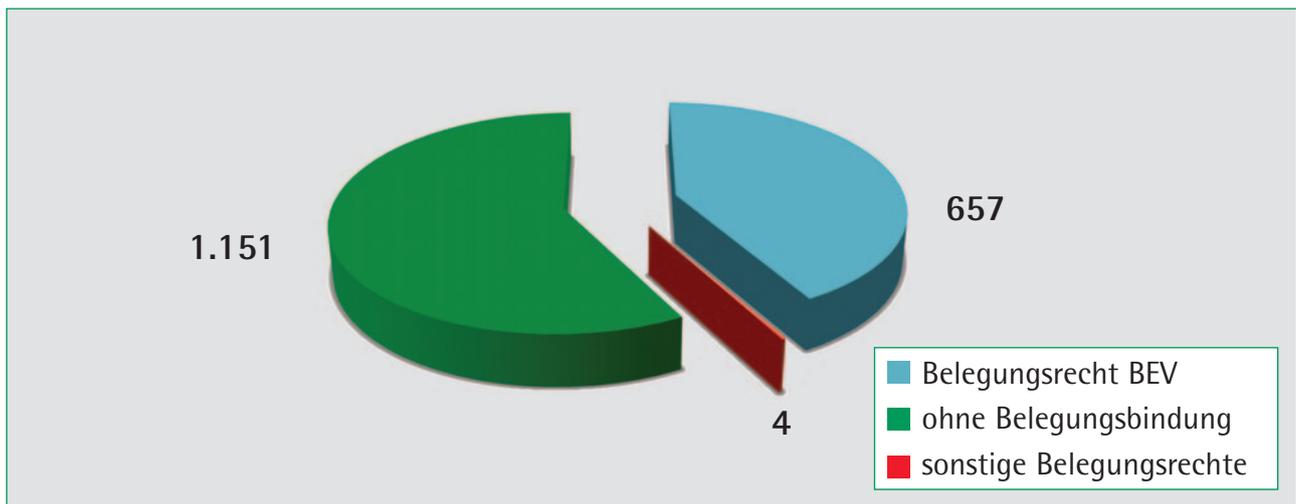
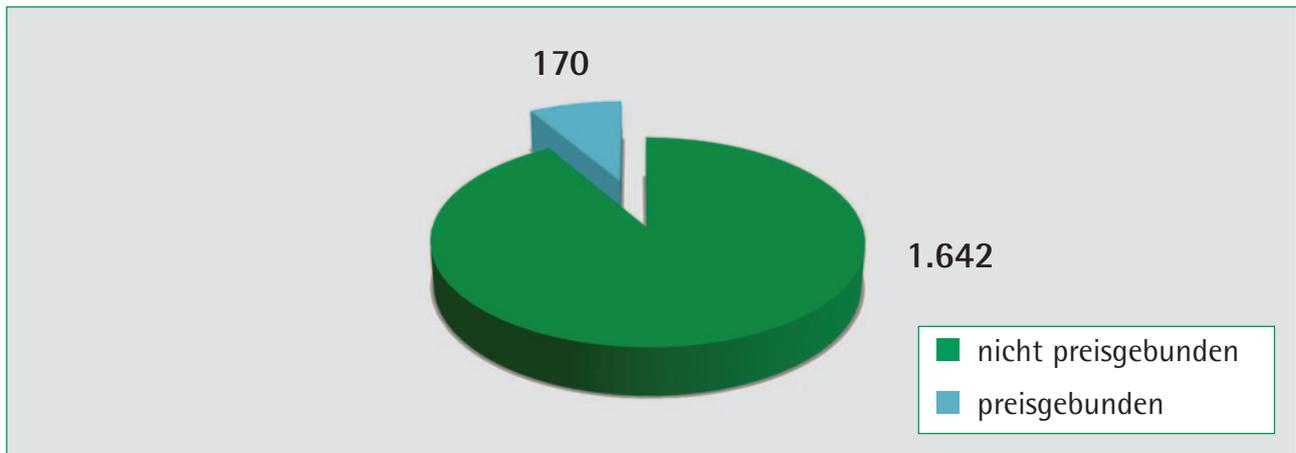
| Anlagevermögen | | | | | | |
|---|--------|-----------|---------|----------------|--------------------|----------------|
| | Häuser | Wohnungen | Garagen | Einstellplätze | Sonstige Einheiten | Nutzflächen qm |
| Bestand 31. Dezember 2020 | 294 | 1.812 | 413 | 658 | 40 | 121.999,34 |
| Abgang | | | | | | |
| Abbruch/Abbruchabsicht/ Deaktivierung | | | | - 1 | | |
| Nutzungsänderung/ Zusammenlegung/Umbau | | | | - 1 | - 1 | - 298,78 |
| Neuaufmaß / Korrektur | | | | | | - 31,27 |
| Zugang | | | | | | |
| Neubau | | | | 3 | | |
| Ankauf | | | | | | |
| Nutzungsänderung/Umbau/ Reaktivierung | | | | | | 223,26 |
| Balkonanbau | | | | | | |
| Neuaufmaß / Korrektur | | | | | | 7,67 |
| Bestand 31. Dezember 2021 | 294 | 1.812 | 413 | 659 | 39 | 121.900,22 |

Sonstige Einheiten: 39, davon 6 Ladenlokale, 1 Bankfiliale, 2 Büros, 3 Praxen, 1 Kosmetikstudio, 1 Begegnungsstätte, 18 WG-Zimmer, 4 Kitas

Eigennutzung: 1 Verwaltungsgebäude, 1 Zweigstelle, 1 Lager



Von unseren 1.812 Wohnungen sind am 31.12.2021



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. | 23 | 11 | 21 | 58 | 38 | 151 |
| 2 ^{1/2} - 3-R-Whg. | 83 | 107 | 241 | 281 | 17 | 729 |
| 3 ^{1/2} - 4-R-Whg. | 65 | 26 | 119 | 459 | 117 | 786 |
| 4 ^{1/2} - 5-R-Whg. | 6 | 4 | 6 | 87 | 30 | 133 |
| > 5 ^{1/2} - R-Whg. | 8 | 1 | 0 | 4 | 0 | 13 |
| | 185 | 149 | 387 | 889 | 202 | 1.812 |

Unsere Wohnungen im Stadtgebiet





Vermietungssituation

| Gründe der Wohnungswechsel in 2021 | 2019 | 2020 | 2021 |
|---|--------|--------|--------|
| Wohnungsaufgabe wegen Sterbefall | 23 | 18 | 8 |
| Wohnungsaufgabe aufgrund des Alters des Mieters | 20 | 12 | 20 |
| Mieter wechselten in Eigentum | 5 | 6 | 6 |
| Ausländische Mieter gingen in die Heimat zurück | 0 | 2 | 1 |
| Mieter zogen aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt | 2 | 4 | 2 |
| Mieter gaben persönliche Gründe an | 48 | 44 | 51 |
| Abriss / Abbruchabsicht | 6 | 0 | 1 |
| Wohnungswechsel durch Räumungsklagen bzw. fristlose Kündigung wegen Mietrückstand | 3 | 4 | 4 |
| Wohnungswechsel (Gesamt ohne Mieterwechsel im Bestand) | 107 | 90 | 93 |
| in % zum Wohnungsbestand (Fluktuationsquote) | 5,89 % | 4,97 % | 5,13 % |
| Mieter wechselten innerhalb der Genossenschaft ihre Wohnung | 23 | 32 | 18 |
| Mieterwechsel insgesamt | 130 | 122 | 111 |

Die Gesamtzahl der Mieterwechsel im Bestand ist im Jahr 2021 auf 111 Einheiten gesunken. Mieter, die aus persönlichen Gründen ihre Wohnung wechselten, stellen auch 2021 erneut den größten Anteil. 20 Mieter mussten aus Altersgründen ihre Wohnung aufgeben, dies ist ein deutlicher Anstieg im Vergleich zum Vorjahr. Innerhalb der Genossenschaft haben 18 Mieter ihre Wohnung gewechselt.

Der Wohnungsleerstand lag in 2021 weiterhin auf einem niedrigen Niveau und hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Die Nachfrage nach gut ausgestatteten und bezahlbaren Wohnungen hielt auch im Jahr 2021 an. Nach wie vor kommen Anfragen nicht nur von Bewerbern aus der Stadt, sondern auch aus dem regionalen und überregionalen Raum. Anhaltend hoch ist der Wunsch nach barrierefreiem Wohnraum, vor allem bei älteren und

mobilitätseingeschränkten Wohnungsbewerbern, aber auch bei bereits bei der Genossenschaft wohnenden Mietern. Kleinere Wohnungen, gerne in Innenstadtlage mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, werden ebenfalls häufiger nachgefragt. Wichtig sind den meisten Bewerbern zudem ein gutes soziales Wohnumfeld, aber auch Serviceleistungen wie Hausreinigung und Winterdienst, ein zügiger Reparatordienst sowie gut erreichbare Ansprechpartner in der Verwaltung.

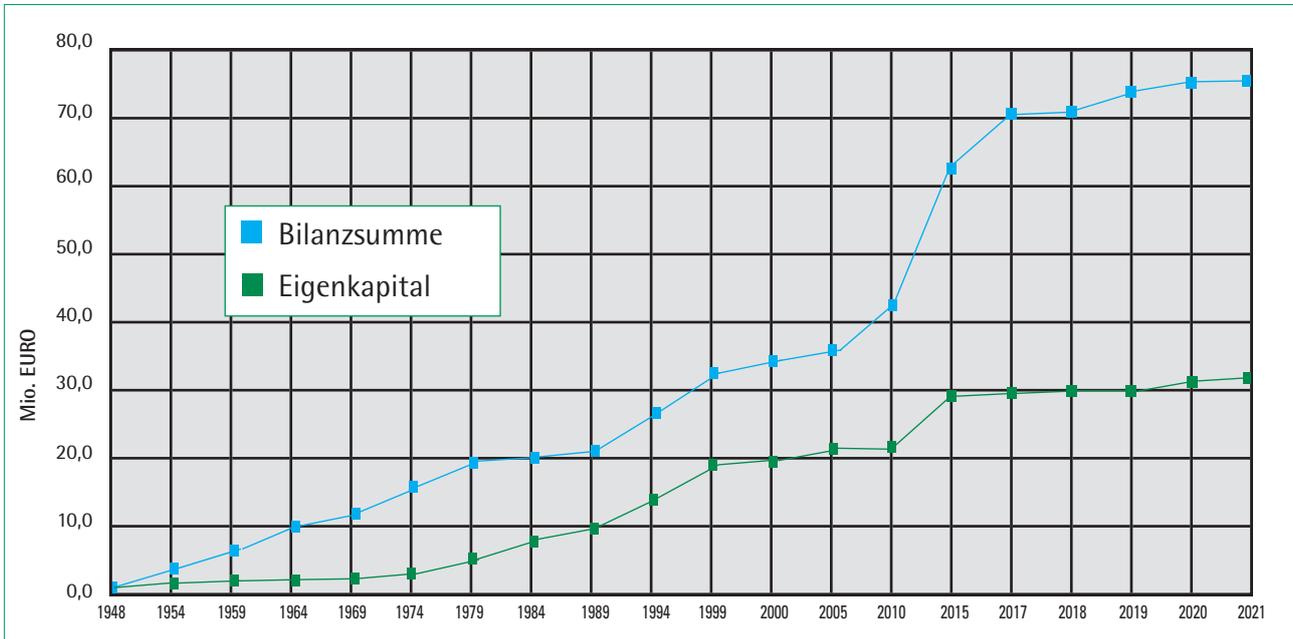


Kennzahlen im 5-Jahresvergleich

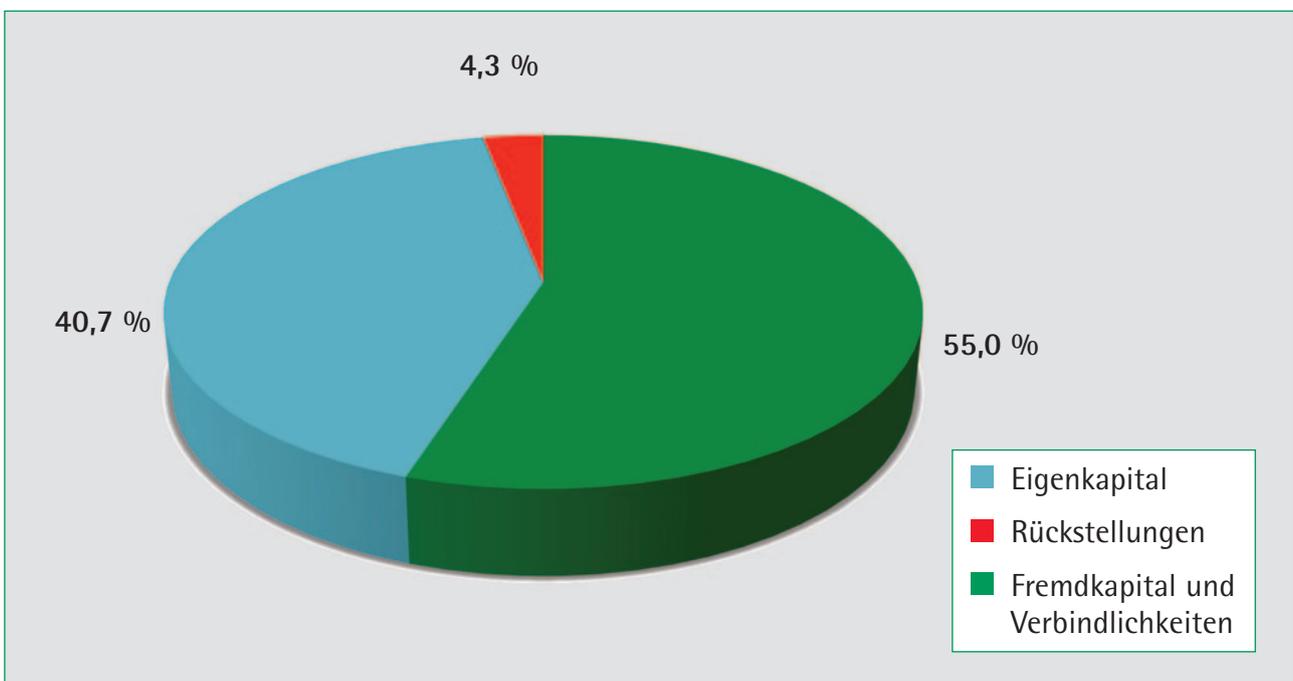
| | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Jahresabschlusskennzahlen | | | | | |
| Bilanzsumme - nominal in T€ | 75.594 | 74.863 | 73.338 | 71.463 | 70.364 |
| Investitionen in Sachanlagen - nominal in T€ | 4.406 | 3.958 | 4.904 | 4.458 | 4.002 |
| Eigenkapital - nominal in T€ - Quote in % | 30.776 40,7 | 30.283 40,5 | 29.771 40,6 | 29.521 41,3 | 29.593 42,1 |
| Fremdkapital (langfristig) - nominal in T€ - Quote in % | 33.681 44,6 | 31.377 41,9 | 34.127 46,5 | 33.117 46,3 | 32.655 46,4 |
| Umsatzerlöse - nominal in T€ | 10.869 | 10.648 | 10.619 | 10.436 | 10.201 |
| Kennzahlen zur Rentabilität | | | | | |
| Eigenkapitalrentabilität - Quote in % | 0,5 | 0,6 | 0,5 | 0,0 | 0,3 |
| Gesamtkapitalrentabilität - Quote in % | 1,3 | 1,6 | 1,5 | 1,1 | 1,5 |
| Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen | | | | | |
| Sollmieten T€ - je m ² Wohnfläche € / m ² / mtl. | 7.970 5,26 | 7.797 5,15 | 7.713 5,11 | 7.590 5,02 | 7.452 4,98 |
| Instandhaltungskosten T€ - je m ² Wohn-/Nutzfläche € / m ² / mtl. € / m ² / jährl. | 1.809 1,24 14,84 | 1.738 1,18 14,25 | 1.609 1,11 13,31 | 1.957 1,35 16,19 | 1.875 1,31 15,71 |



Darstellung Eigenkapital / Bilanzsumme

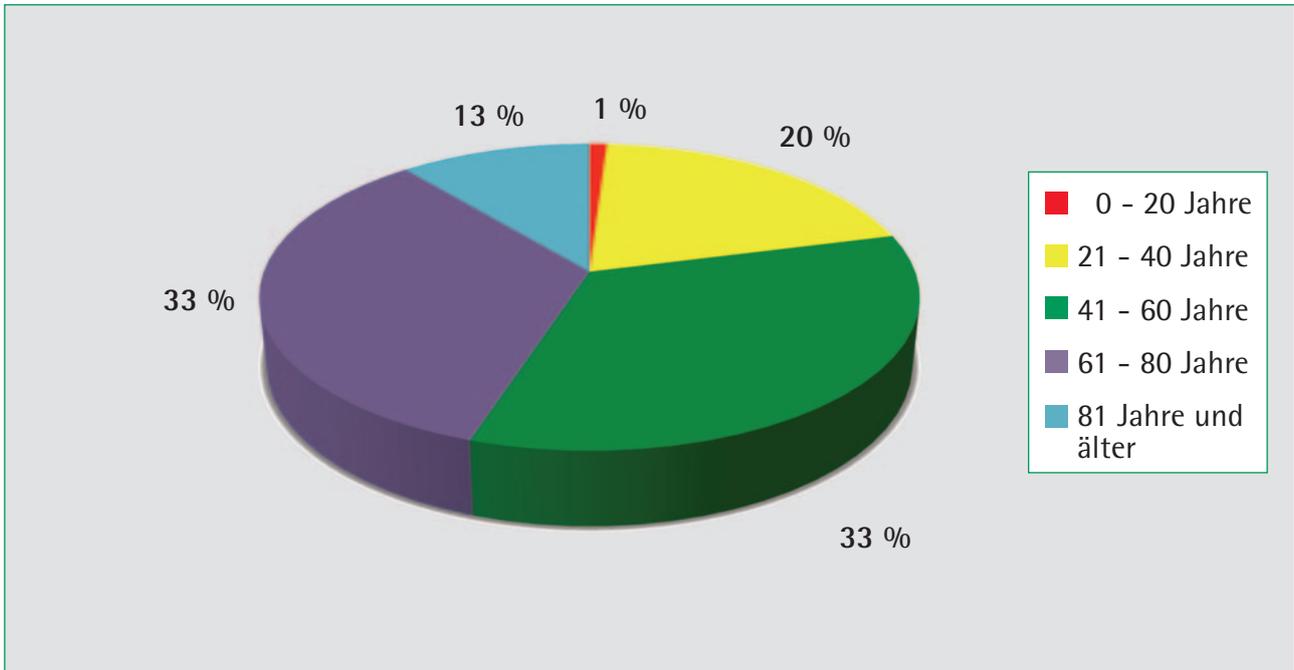


Darstellung Kapitalstruktur

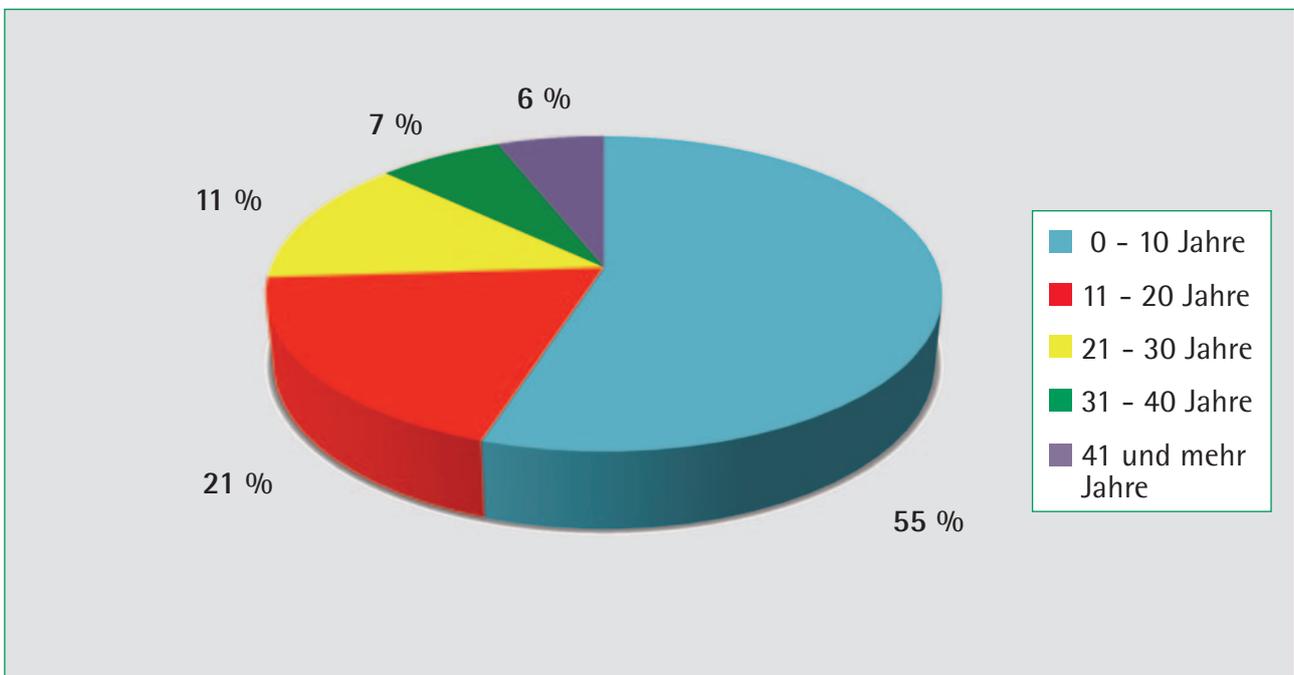




Altersstruktur unserer Mitglieder



Zugehörigkeitsdauer unserer Mitglieder





Impressionen 2021





Quelle: VdW RW







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.

Die Grundlage für den Fortbestand, die Weiterentwicklung und den Unternehmenserfolg der Genossenschaft bildet der gepflegte Immobilienbestand und dessen dauerhafte Vermietung. Mit dem regelmäßigen Mieteingang ist eine kontinuierliche, planbare Liquidität gegeben. Durch eine umsichtige Vermietungspolitik und ein konsequent geführtes Mahn- und Klagewesen lassen sich Erlösschmälerungen vermeiden bzw. reduzieren. Die Leerstands- sowie die Fluktuationsquote bewegen sich auch weiterhin auf einem niedrigen Niveau.

Die Genossenschaft muss wirtschaftlich arbeiten bei gleichzeitig sozial verantwortlichem Handeln. Mietanpassungen, auch nach Modernisierungsmaßnahmen, erfolgen deshalb in einem moderaten und sozialverträglichen Rahmen, mögliche Anpassungsspielräume werden von der Genossenschaft nicht voll ausgeschöpft. Die Mieten liegen nach wie vor unter dem orts- und marktüblichen Niveau vergleichbarer Wohnungen in Witten. Die Genossenschaft ist bestrebt, die Wohnkosten für ihre Mieter bezahlbar zu halten. Dazu werden die Betriebskosten regelmäßig überprüft und erforderliche bzw. mögliche Vertragsänderungen und Wechsel von Vertragspartnern vorgenommen.

Zur Bestandsentwicklung, Portfolioerweiterung und Zukunftssicherung investiert das Unternehmen auch in Neubaumaßnahmen, die aus erwirtschafteten Eigenmitteln, öffentlichen Fördergeldern und bei günstigen Kapitalmarktbedingungen mit Fremdmitteln finanziert werden. Des Weiteren nutzt die Genossenschaft Möglichkeiten der Arrondierung und erwirbt zu ihrem Portfolio passende Grundstücke und Objekte. Im Geschäftsjahr

2021 konnte die Genossenschaft wieder diverse Erbbaugrundstücke erwerben. Dies dient der Wohnsicherheit der Mieter und besseren Planbarkeit der künftigen Finanzlage. Der Erwerb weiterer Erbbaugrundstücke wird angestrebt, ist aufgrund der durchschnittlich langen Restlaufzeiten des Erbbaurechts jedoch nicht zwingend geboten.

Im Geschäftsjahr 2021 hat die Wohnungsgenossenschaft rund 4,1 Millionen Euro in die laufende Instandhaltung und Modernisierung des Bestandes investiert, um eine dauerhafte Vermietbarkeit und den Werterhalt des genossenschaftlichen Vermögens zu sichern. Gut ausgestattete Wohnungen lassen sich in der Regel zügig neu vermieten, selbst in weniger stark nachgefragten Lagen.

Insbesondere nach langjährigen Mietverhältnissen bedarf es häufig erheblicher finanzieller Mittel zur Sanierung, um die Wohnungen wieder neu vermieten zu können. Die Finanzierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen erfolgt in der Regel durch die laufende Reinvestition erwirtschafteter Überschüsse. Bei größeren Baumaßnahmen wird wie bei Neubauprojekten ebenfalls geprüft, ob öffentliche Fördermittel und Tilgungsnachlässe oder bindungsfreie Finanzierungsdarlehen, wie z. B. günstige KfW-Mittel, in Anspruch genommen werden können.

Neben ihrem Kerngeschäft bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein umfangreiches Service- und Dienstleistungsangebot rund ums Wohnen. Daraus ergibt sich für das Unternehmen ein Alleinstellungsmerkmal und Wettbewerbsvorteil gegenüber Mitbewerbern auf dem örtlichen Wohnungsmarkt. Dies trägt zur Mieterbindung und stärkeren Identifikation mit dem Unternehmen bei.

Innovative Wohnprojekte der letzten Jahre, wie die Einrichtung einer Senioren-Wohngemeinschaft, der Umbau denkmalgeschützter Siedlungshäuser für Menschen mit erworbener Hirnschädigung sowie der Umbau von Gewerbeeinheiten für eine Behinderten-Wohngemeinschaft oder die Schaffung zahlreicher Kita-Plätze haben



den Bekanntheitsgrad und die Wertschätzung der Genossenschaft über die Stadtgrenzen hinaus gesteigert. Solche Projekte tragen auch dazu bei, dass die Genossenschaft als sozial engagierter und verantwortungsbewusster Vermieter wahrgenommen wird.

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

Bereits zum 13. Mal in Folge hat die Deutsche Bundesbank der Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte im Rahmen einer Bonitätsanalyse die Notenbankfähigkeit testiert und somit die solide Arbeit des Unternehmens bestätigt. Bei Kreditfinanzierungen der Genossenschaft kann das Prädikat „notenbankfähig“ zu einer positiven Einschätzung und Beurteilung des Unternehmens und damit günstigen Zinskonditionen beitragen. Schwierigkeiten bei der Aufnahme von Fremdmitteln haben sich bisher nicht ergeben und sind auch wegen der sehr guten Bonität der Genossenschaft weiterhin nicht zu erwarten.

Das Finanzmanagement der Genossenschaft sichert und gewährleistet die Zahlungsfähigkeit des Unternehmens. Die Finanzbuchhaltung der Genossenschaft wird zeitnah geführt und die Einhaltung der Budgetansätze des Wirtschaftsplans kontinuierlich überwacht.

Negative Veränderungen der Rahmenbedingungen kann die Genossenschaft nur bedingt oder gar nicht beeinflussen. Die im Frühjahr 2020 ausgebrochene Corona-Pandemie hat nicht zu negativen Auswirkungen auf das Vermietungsge-

schäft geführt. Jedoch zeigt sich, dass die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, immens steigende Baustoffpreise und Materialengpässe, dazu der Fachkräftemangel, gestiegene Baulandpreise, die hohe Inflation aufgrund stark gestiegener Preise vor allem bei Heizöl, Kraftstoffen und anderen Energien dazu beitragen, die Prognoseaussichten für die gesamte deutsche Wirtschaft zu verschlechtern. Durch Einschränkungen der Bundesförderung für effiziente Gebäude bei gleichzeitig hohen Anforderungen im Bereich des Klimaschutzes und voraussichtlich steigenden Kapitalmarktzinsen wird sich das Bauen weiterhin verteuern und die Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum erschweren.

Auch im Geschäftsjahr 2021 war die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft jederzeit gegeben. Es sind keine Risiken erkennbar, die den Bestand des Unternehmens gefährden oder die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können. Die Genossenschaft verfügt über einen ausreichenden Versicherungsschutz, der regelmäßig überprüft und bei Bedarf aktualisiert wird.

Bei sozial verträglichen Mietanpassungen, nicht wesentlich steigenden Kapitalmarktzinsen, planmäßiger Instandhaltung und Modernisierung rechnet die Genossenschaft für 2022 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von rund 10,8 Millionen Euro und Zinsaufwendungen von ca. 620.000 Euro. Für die Instandhaltung sind Ausgaben von rund 2,4 Millionen Euro, für die Modernisierung Aufwendungen in Höhe von 970.000 Euro sowie für die Neubautätigkeit (Verwaltungsgebäude / drei Wohnungen) 826.000 Euro geplant. Als Jahresüberschuss wird mit einem Betrag in Höhe von 340.000 Euro gerechnet.



Ausblick

Die Wohnungsgenossenschaft Witten-Mitte möchte ihren Mitgliedern und Mietern in jeder Lebensphase ein gutes, sicheres und bezahlbares Zuhause bieten. Seit Gründung des Unternehmens vor gut 127 Jahren setzt sich die Genossenschaft für eine sozial orientierte Förderung und Unterstützung ihrer Mitglieder ein. Nicht die Kapitalmehrung und Gewinnmaximierung, sondern das Wohl der Mitglieder steht im Fokus allen verantwortungsvollen Handelns. Dabei sind gesetzliche und rechtliche Vorgaben sowie die Anforderungen des Marktes gleichermaßen zu beachten.

Aktuell müssen Klimaschutz und bezahlbares Wohnen sozialverträglich vereinbar gemacht werden. Die Verminderung von CO₂-Emissionen, der Ausbau einer nachhaltigen Mobilität, die klimagerechte Anpassung der Immobilienbestände, die Bezahlbarkeit des Bauens und Wohnens sind große Herausforderungen, denen sich nicht nur die Wohnungswirtschaft in den kommenden Jahren stellen muss. Bund, Land und Kommune müssen dazu die erforderlichen Rahmenbedingungen schaffen.

Die Genossenschaft ist nicht nur das älteste, sondern mit über 1.800 Wohnungen auch das größte Wohnungsunternehmen in der Stadt. Für eine gute Wohnungsversorgung ihrer Mitglieder investiert die Genossenschaft kontinuierlich in die Instandhaltung und Modernisierung ihres Bestandes sowie in eine zukunfts- und bedarfsorientierte Neubautätigkeit. Dazu bietet die Genossenschaft ihren Mitgliedern ein umfangreiches Service- und Dienstleistungsangebot rund ums Wohnen. Die Nachfrage nach Wohnraum der Genossenschaft ist nach wie vor groß. Durch Zukauf geeigneter Objekte ist die Genossenschaft bestrebt, ihr Portfolio für alle Nachfragegruppen zu ergänzen und die Position des Unternehmens auf dem Wohnungsmarkt weiter zu stärken.

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 ebenso unseren Geschäftspartnern, insbesondere unserem auch in Zeiten der Corona-Pandemie zuverlässigen Handwerkerteam, des Weiteren 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. Gemeinsam wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst, um das Geschäftsjahr 2021 trotz Pandemie und ohne Mitgliederversammlung in Präsenzform erfolgreich und im Sinne der Mitglieder abschließen zu können.

Besonders bedanken möchten wir uns bei unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, durch deren Engagement die Genossenschaft auch im zweiten Corona-Jahr ihre Aufgaben und Projekte für die Mitglieder und Mieter jederzeit erfüllen und umsetzen konnte. Dank des Einsatzes und der Unterstützung des Mitarbeiterteams konnte auch das Geschäftsjahr 2021 mit einem guten Jahresergebnis abgeschlossen werden.

Witten, den 18. Mai 2022

Der Vorstand

Frank Nolte

Gerhard Rother



Der Aufsichtsrat hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben wahrgenommen und sich vom Vorstand regelmäßig und auch außerhalb der turnusmäßigen Sitzungen über die Geschäftsentwicklung und die finanzielle Lage der Genossenschaft unterrichten lassen. Die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung des Vorstandes wurde vom Aufsichtsrat überwacht.

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

Zur Fortbildung nimmt der Aufsichtsrat an Seminaren und dem jährlichen „Treffpunkt Ehrenamt in Genossenschaften“ des VdW Rheinland Westfalen teil. Mitglieder des Aufsichtsrates begleiten auch regelmäßig diverse Veranstaltungen der Wohnungsgenossenschaft, um den Kontakt zu Mitgliedern, Mietern sowie Geschäfts- und Kooperationspartnern zu pflegen. Der Aufsichtsrat unterstützt und befürwortet ausdrücklich das soziale Engagement der Genossenschaft.

Aufgrund der Corona-Pandemie wurde in den Jahren 2020 und 2021 statt einer Präsenzveranstaltung eine virtuelle Mitgliederversammlung im schriftlichen Verfahren durchgeführt. Nach Entspannung der Corona-Lage wird im laufenden Jahr wieder mit einer Präsenzveranstaltung am 27. Juni 2022 geplant.

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss 2021 und den Geschäftsbericht 2021 mit dem Vorschlag zur Ergebnisverwendung geprüft und in einer Aufsichtsratssitzung mit dem Vorstand eingehend erörtert. Der Aufsichtsrat billigt und bestätigt den Jahresabschluss 2021 und stimmt dem Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands zu. Der Mitgliederversammlung wird empfohlen, den Vorstand zu entlasten und den Jahresabschluss 2021 sowie die vorgeschlagene Ergebnisverwendung zu beschließen.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat den Jahresabschluss 2020 geprüft und festgestellt, dass der Vorstand seinen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist. In der Aufsichtsratssitzung am 15. September 2021 wurde das Prüfungsergebnis zusammen mit dem Verbandsprüfer und dem Vorstand umfassend erörtert. Der Aufsichtsrat wird in der kommenden Mitgliederversammlung am 27. Juni 2022 über das Ergebnis der Prüfung berichten.

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

Mit der virtuellen Mitgliederversammlung am 17. August 2021 endete die mehr als 15-jährige Aufsichtsrats Tätigkeit von Rita Kessler, der wir an dieser Stelle für ihre ehrenamtliche Tätigkeit und ihr Engagement für die Genossenschaft und ihre Mitglieder unseren herzlichen Dank aussprechen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsgenossenschaft für die engagierte und erfolgreiche Arbeit, die wieder zu einem guten Jahresergebnis geführt hat. Ebenso dankt der Aufsichtsrat den Mitgliedern der Genossenschaft für das entgegengebrachte Vertrauen. Als Vorsitzender des Aufsichtsrates danke ich allen Aufsichtsratsmitgliedern für ihr Engagement.

Witten, den 18. Mai 2022

Rainer Nickel
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Jahresabschluss 2021



Bilanz zum 31.12.2021

Aktiva

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| entgeltlich erworbene Lizenzen | | 4.216,00 | 7.432,00 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 66.303.557,72 | | 66.247.999,71 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.786.196,97 | | 1.907.245,45 |
| Grundstücke ohne Bauten | 1.015.838,32 | | 657.473,16 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 131.271,00 | | 137.585,00 |
| Anlagen im Bau | 1.721.605,59 | | 93.094,62 |
| Bauvorbereitungskosten | 177.560,00 | 71.136.029,60 | 517.435,13 |
| Finanzanlagen | | | |
| Beteiligungen | | 999,92 | 999,92 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 71.141.245,52 | 69.569.264,99 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 3.258.493,95 | | 3.000.034,48 |
| Andere Vorräte | 43.624,24 | 3.302.118,19 | 26.771,88 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 46.669,18 | | 47.723,28 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 15.324,76 | 61.993,94 | 114.698,95 |
| Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten | 143.187,20 | | 251.409,53 |
| Bausparguthaben | 936.976,81 | 1.080.164,01 | 1.835.397,16 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 8.677,00 | 17.646,00 |
| Bilanzsumme | | 75.594.198,66 | 74.862.946,27 |



Bilanz zum 31.12.2021

Passiva

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 150.800,00 | | 186.420,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 8.820.682,49 | | 8.322.002,28 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | 79.531,49 | 9.051.013,98 | 103.870,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: EUR 8.700,71 | | | (10.216,78) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 2.393.808,50 | | 2.356.295,50 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: EUR 37.513,00 | | | (44.754,13) |
| Bauerneuerungsrücklage | 1.150.133,81 | | 1.150.133,81 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 17.842.941,35 | | 17.761.934,60 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: EUR 81.006,75 | | 21.386.883,66 | (24.581,75) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresüberschuss | 375.126,89 | | 447.541,36 |
| Einstellungen in Ergebnisrücklagen | - 37.513,00 | 337.613,89 | - 44.754,13 |
| Eigenkapital insgesamt | | 30.775.511,53 | 30.283.443,42 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen | 3.223.356,00 | | 2.870.178,00 |
| Sonstige Rückstellungen | 66.230,00 | 3.289.586,00 | 72.390,00 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 34.884.402,04 | | 35.516.099,86 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 331.168,48 | | 404.411,48 |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.530.679,00 | | 3.622.036,69 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 119.041,86 | | 97.215,85 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.706.000,34 | | 1.090.094,64 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 93.215,41 | 40.664.507,13 | 90.224,33 |
| davon aus Steuern: EUR 16.384,78 | | | (17.386,85) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 7.366,11 | | | (6.751,25) |
| Passive Rechnungsabgrenzungsposten | | 864.594,00 | 816.852,00 |
| Bilanzsumme | | 75.594.198,66 | 74.862.946,27 |



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2021

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|---------------------|---------------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung | 10.863.068,58 | | 10.640.334,23 |
| Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 5.610,00 | 10.868.678,58 | 7.542,50 |
| Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen | | 258.459,47 | 36.848,23 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 230.148,74 | 445.811,63 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 148.239,49 | 117.442,86 |
| Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung | | 4.829.721,77 | 4.380.597,34 |
| Rohergebnis | | 6.675.804,51 | 6.867.382,11 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.211.622,48 | | 1.153.359,88 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 567.233,73 | 1.778.856,21 | 496.327,01 |
| davon für Altersversorgung: EUR 339.010,72 | | | (284.406,68) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 2.735.124,69 | 2.927.363,76 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 580.936,71 | 522.207,12 |
| davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB: EUR 10.183,00 | | | (10.183,00) |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 4.650,76 | 10.243,13 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon Aufwand für Aufzinsung: EUR 66.251,00 | | 607.920,63 | 737.103,82 (70.275,00) |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 2.094,58 | 1.803,47 |
| Ergebnis nach Steuern | | 975.522,45 | 1.039.460,18 |
| Sonstige Steuern | | 600.395,56 | 591.918,82 |
| Jahresüberschuss | | 375.126,89 | 447.541,36 |
| Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in die gesetzliche Rücklage | | 37.513,00 | 44.754,13 |
| Bilanzgewinn | | 337.613,89 | 402.787,23 |



Anhang Jahresabschluss 2021



A. Allgemeine Angaben

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

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

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Anlagevermögen

Immaterielle Vermögensgegenstände

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

Sachanlagevermögen

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

Planmäßige Abschreibungen

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

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

Für das angeschaffte Objekt Hellweg 14 (drei ETW) wurde aufgrund des Alters der Immobilien die steuerrechtliche Abschreibung von 2,5 % p.a. gewählt (§ 7 Abs. 4 Nr. 2 b EStG -Baujahr 1900-).

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 werden auf 20 Jahre abgeschrieben.

Im Geschäftsjahr wurden die Einstellplätze Bellerslohstraße 23 komplett abgeschrieben. Auf diesem Grundstück entsteht der Büroneubau.



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 33 1/3 % 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 1,5 % angesetzt. Die Abzinsung erfolgte mit einem Rechnungszinssatz von 1,87 % 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

| | Zugang | Abgang | Umbuchungen (+/-) | Anschaffungs-/Herstellungskosten 31.12.20 | Abschreibungen (kumuliert) 01.01.21 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Abschreibungen Abgänge | Abschreibungen Umbuchungen (+/-) | Abschreibungen (kumuliert) 31.12.21 | Buchwert am 31.12.20 | Buchwert am 31.12.21 |
|--|--------------|------------|-------------------|---|-------------------------------------|------------------------------------|------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 145.988,74 | 138.536,74 | 3.216,00 | 0,00 | 0,00 | 141.752,74 | 7.432,00 | 4.216,00 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 3.219.475,68 | 640.809,64 | - 511.866,34 | 120.524.062,18 | 52.209.261,77 | 2.646.499,29 | 635.256,60 | 0,00 | 54.220.504,46 | 66.247.999,71 | 66.303.557,72 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 11.556,10 | 0,00 | - 84.404,48 | 2.583.272,11 | 748.875,04 | 48.200,10 | 0,00 | 0,00 | 797.075,14 | 1.907.245,45 | 1.786.196,97 |
| Grundstücke ohne Bauten | 0,00 | 0,00 | 358.365,16 | 1.015.838,32 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 657.473,16 | 1.015.838,32 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 30.895,30 | 11.910,02 | 0,00 | 520.064,18 | 363.493,90 | 37.209,30 | 11.910,02 | 0,00 | 388.793,18 | 137.585,00 | 131.271,00 |
| Anlagen im Bau | 826.307,30 | 0,00 | 802.203,67 | 1.721.605,59 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 93.094,62 | 1.721.605,59 |
| Bauvorbereitungskosten | 224.422,88 | 0,00 | - 564.298,01 | 177.560,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 517.435,13 | 177.560,00 |
| Finanzanlagen | 4.312.657,26 | 652.718,66 | 0,00 | 126.542.402,38 | 53.321.630,71 | 2.731.908,69 | 647.166,62 | 0,00 | 55.406.372,78 | 69.560.833,07 | 71.136.029,60 |
| Beteiligungen | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 999,92 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 999,92 | 999,92 |
| | 4.312.657,26 | 652.718,66 | 0,00 | 126.689.371,04 | 53.460.167,45 | 2.735.124,69 | 647.166,62 | 0,00 | 55.548.125,52 | 69.569.264,99 | 71.141.245,52 |



2. Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.258.493,95 EUR (Vorjahr 3.000.034,48 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 | 46.669,18 | 0,00 | 0,00 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 15.324,76 | 0,00 | 0,00 |
| Gesamtbetrag | 61.993,94 | 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 317.289,00 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 66.251,00 Euro. Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung 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 30.548,00 Euro.

5. Sonstige Rückstellungen

Die Bilanzposition Sonstige Rückstellungen umfasst folgende Rückstellungen:

| | 31.12.2021 EUR | 31.12.2020 EUR |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Prüfungskosten | 19.900,00 | 19.100,00 |
| Beratungs- und Jahresabschlusskosten | 18.500,00 | 18.500,00 |
| Verpflichtungen aus Personalkosten | 27.830,00 | 34.790,00 |
| Gesamtbetrag | 66.230,00 | 72.390,00 |



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 | 34.884.402,04 (35.516.099,86) | 1.453.946,03 (4.464.053,30) | 6.869.581,51 (6.416.770,89) | 26.560.874,50 (24.635.275,67) | 34.884.402,04 (35.516.099,86) | GPR* |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 331.168,48 (404.411,48) | 80.175,57 (79.025,91) | 62.206,14 (130.047,14) | 188.786,77 (195.338,43) | 331.168,48 (404.411,48) | GPR* |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.530.679,00 (3.622.036,69) | 3.530.679,00 (3.622.036,69) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | - - |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 119.041,86 (97.215,85) | 119.041,86 (97.215,85) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | - - |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.706.000,34 (1.090.094,64) | 1.706.000,34 (1.090.094,64) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | - - |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 93.215,41 (90.224,33) | 93.215,41 (90.224,33) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | - - |
| Gesamtbetrag | 40.664.507,13 (40.820.082,85) | 6.983.058,21 (9.442.650,72) | 6.931.787,65 (6.546.818,03) | 26.749.661,27 (24.830.614,10) | 35.215.570,52 (35.920.511,34) | GPR* GPR |

* GPR = Grundpfandrecht



7. Passive Rechnungsabgrenzung

Unter der Bilanzposition werden Tilgungsnachlässe der NRW.BANK in Höhe von 864.594,00 Euro (Vorjahr 816.852,00 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 66.251,00 Euro (Vorjahr 70.275,00 Euro) angefallen.

E. Sonstige Angaben

| Mitgliederbewegung | Anzahl | Anteile |
|----------------------------|--------|---------|
| Anfang des Geschäftsjahres | 2.319 | 32.100 |
| Zugang | 115 | 3.005 |
| Abgang | 124 | 1.072 |
| Ende des Geschäftsjahres | 2.310 | 34.033 |

Der Abgang setzt sich wie folgt zusammen:

66 Kündigungen (290 Anteile), 29 Todesfälle (286 Anteile), 3 Ausschlüsse (12 Anteile), 26 Übertragungen (135 Anteile) und Anteilskündigungen (349 Anteile).

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 498.680,21 Euro erhöht auf 8.820.682,49 Euro.

Mitarbeiter der Genossenschaft

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

| | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|--|----------------------|----------------------|
| Kaufmännische und technische Mitarbeiter | 15 | 2 |

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr durchschnittlich 5 geringfügig Beschäftigte und 1 Auszubildende (Ausbildungsende Juni 2021) beschäftigt.

Mitglieder des Aufsichtsrates

| | |
|-----------------|----------------------|
| Rainer Nickel | Vorsitzender |
| Reinhard Diße | Stellv. Vorsitzender |
| Rita Kessler | (bis 17.08.2021) |
| Lothar Zimmer | (ab 18.08.2021) |
| Bettina Göldner | |
| Hartmut Claes | |

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 375.126,89 Euro. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 375.126,89 Euro einen Betrag von 37.513,00 Euro im Rahmen der Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Des Weiteren wird der Mitgliederversammlung vorgeschlagen, aus dem Bilanzgewinn von 337.613,89 Euro die gemäß Satzung höchstmögliche Ausschüttung von 4 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben nach dem Stand vom 01. Januar 2021 in Höhe von 8.320.962,28 Euro =

332.838,49 EURO

zu beschließen.

Der Betrag von 4.775,40 Euro soll in die Ergebn isrücklagen eingestellt werden.

Witten, den 18. Mai 2022

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
Dieckhoffsfeld 1 Telefon 0 23 02 / 2 81 43 - 0
58452 Witten Telefax 0 23 02 / 2 81 43 - 45

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

