
Geschäftsbericht 2025

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	725 WE
Bottrop	402 WE
Gelsenkirchen	244 WE
Marl	<u>213 WE</u>
Gesamt	<u>3.003 WE</u>

Die Gremien

Vorstand	Markus Brüning, Geschäftsführer Anne-Kathrin Krause Kai Oliver Lehmann
Aufsichtsrat	Daniel Igloffstein, Vorsitzender Dr. Sarah Rosner, stv. Vorsitzende Verena Krypczyk Stefanie Stroff Arnd Bockelbrink Artur Schimanski
Mitgliederversammlung	Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2024 hat am 3. Juni 2025 stattgefunden. Für 2024 hat die Mitgliederversammlung die Feststellung des Jahresabschlusses gebilligt. Weiter hat die Mitgliederversammlung beschlossen, den Bilanzgewinn in Höhe von 47.989,20 € 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 2024	8
Bestandsmanagement	10
Grundstücksbewirtschaftung	10
Wohnungsbestand	10
Vermietungsmanagement	11
Bestandspflege durch Modernisierung/Instandhaltung	12
Bauplanungen	15
Neues Verwaltungsgebäude	15
Rückbau	16
WBGW BauService Wattenscheid GmbH	16
WBGW WohnBau Wattenscheid GmbH	16
Personal/Organisation	17
Wirtschaftliche Lage	18
Vermögens- und Kapitalstruktur	18
Finanzlage	19
Ertragslage	19
Kennzahlen/Finanzielle Leistungsindikatoren – 5-Jahres-Vergleich	20
Risiko- und Chancenbericht	21
Risiken der zukünftigen Entwicklung	21
Risikomanagementsystem	21
Risikoanalyse	21
Chancen der zukünftigen Entwicklung	22
Ausblick – Prognosebericht	22
Jahresabschluss	24

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat und der aus seiner Mitte gebildete Prüfungsausschuss sind im Geschäftsjahr 2025 über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft regelmäßig und umfassend unterrichtet worden. Wir sind somit von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt.

Zur Wahrnehmung unserer nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben haben wir in 2025 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 2025 aufgestellte Jahresabschluss und Lagebericht wurde durch den Aufsichtsrat geprüft. Erkennbare Beanstandungen haben sich nicht ergeben.

Der Bilanzgewinn des Jahres 2025 entwickelt sich wie folgt:

Jahresüberschuss	2.119.996,17 €
Zuweisungen zu	
der gesetzlichen Rücklage	212.847,57 €
den anderen Ergebnismrücklagen	1.858.000,00 €
Bilanzgewinn	49.148,60 €

Der Bilanzgewinn soll nach Beschluss der nächsten Mitgliederversammlung für die ausstehende Dividendenzahlung 2025 verwendet werden.

Der Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, hat die nach der Satzung vorgeschriebene gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2024 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 31.12.2024 testiert.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern und dem Vorstand für die im Geschäftsjahr 2025 erbrachten Leistungen, das gezeigte Engagement und die Umsetzung der markt- und serviceorientierten Geschäftspolitik.

Bochum-Wattenscheid, 5. Mai 2026

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 mit der Gründung der jetzigen Wohnungsbaugenossenschaft Wattenscheid im Jahr 1926 ihren wohnungswirtschaftlichen Beginn. Seit nahezu 100 Jahren erfüllen wir den satzungsmäßigen Zweck der Förderung unserer Mitglieder. Das Kerngeschäft der WBGW ist die kaufmännische und technische Bewirtschaftung unserer in fünf Städten befindlichen Quartiere mit über 3.000 Wohnungen.

Wir geben den Menschen in der Region bezahlbaren Wohnraum und lebenswerte Quartiere. Dies erreichen wir durch eine ausgewogene Mietpreisstruktur sowie Bestandsentwicklung und kontinuierlichen Wohnungsneubau. Fundament unserer Geschäftspolitik ist dabei die Beachtung der Wirtschaftlichkeit im Interesse unserer Mitglieder.

Als Genossenschaft haben wir in Krisen regionale aber auch eine spezielle soziale Verantwortung, die sich durch kundennahen Service und nachhaltiges Handeln zeigt.

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, in der wir mit inzwischen 19 Mitarbeitern im Handwerksbereich ausschließlich für die Genossenschaft tätig sind.

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der wirtschaftliche Rahmen, in dem sich die WBGW bewegt, ist weiter geprägt durch tiefgreifende strukturelle Umbrüche und Probleme. Belastend wirkt der Zollkonflikt mit den USA und die Unsicherheit über die zukünftige geopolitische Entwicklung. Gleichzeitig ist eine Entkopplung der deutschen Wirtschaft vom Weltgeschehen festzustellen, so dass die exportorientierten deutschen Unternehmen weniger von globalen Aufschwüngen profitieren. Zukünftig wird der entscheidende Faktor für die wirtschaftliche Entwicklung die deutlich ausgeweiteten öffentlichen Investitionen und damit der Staatskonsum sein.

Dieser war neben den gestiegenen Konsumabgaben der privaten Haushalte entscheidend für die Steigerung des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts (BIP) um 0,2 %.

Trotz des schwierigen Umfelds ist die Lage auf dem Arbeitsmarkt robust. Die Zahl der Erwerbstätigen war in 2025 nahezu unverändert, die Zahl der Arbeitslosen stieg aber an.

Hohe Zinsen und hohe Baupreise verringerten die Bauinvestitionen deutlich. Die Bruttowertschöpfung im Baugewerbe sank um 3,6 % und die Zahl der Insolvenzen nahm zu. Baugenehmigungen und Baufertigstellungen sind deutlich rückläufig, stiegen aber in 2025 erstmals wieder leicht an. Die Rückgänge der Bauinvestitionen und damit auch der Fertigstellungen der letzten Jahre führen zu einer noch größeren Lücke zwischen Baubedarf und Bauleistung.

Geschäftspolitik und Geschäftsverlauf 2025

Der Jahresüberschuss liegt im Jahr 2025 mit 2.120 T€ deutlich über Planniveau. Der deutliche Anstieg des wirtschaftlichen Ergebnisses um rd. 735 T€ ist auf erhöhte Umsatzerlöse wegen durchgeführter Mietanpassungen im Vor- und Berichtsjahr sowie deutlich gesunkene Personalaufwendungen zurückzuführen. Weiter waren höhere Erträge aus den Gewinnabführungen der beiden Tochterunternehmen zu verzeichnen. Dem wirken höhere Instandhaltungsaufwendungen und Sonstige betriebliche Aufwendungen sowie geringe Sonstige betriebliche Erträge entgegen.

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. Die permanente Bestandspflege steht im Fokus unserer Geschäftsausrichtung.

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

Die Bautätigkeit hat sich im Jahr 2025 wie im Vorjahr auf die Fertigstellung der neuen Geschäftsstelle der WBGW-Gruppe fokussiert. In St. Nikolaus sind seit dem Bezug in 2025 alle Unternehmensteile zentral vertreten und dabei deutlich besser miteinander verbunden. Die umfassende Sanierung in Westenfild wurde mit Baubeginn der Häuser Wattenscheider Hellweg 25-29 weitergeführt.

Immer noch liegen die Mieten, auch nach notwendigen Mietanpassungen, in den WBGW-Quartieren deutlich unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmieten. Das gute Preis-Leistungs-Verhältnis trägt entscheidend zum Vermietungserfolg bei. Die gestiegenen Baukosten zwingen uns hier aber zu Anpassungen in Richtung Marktmiete.

Als Konsequenz aus den steigenden Baupreisen hat die WBGW zum 1. Januar 2018 einen Handwerkerbetrieb gegründet. Die hier zum 31.12.2025 beschäftigten 17 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.

Bestandsmanagement

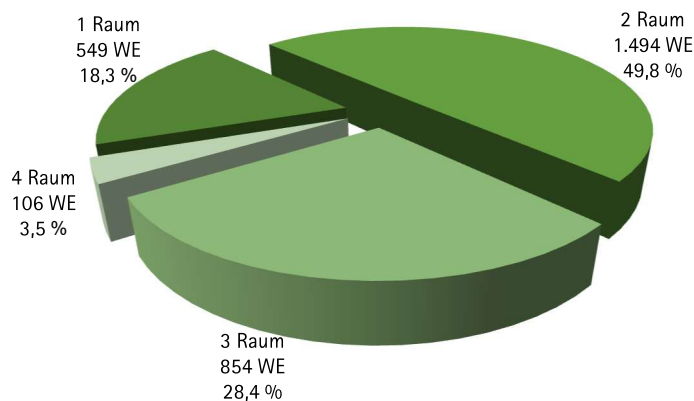
Grundstücksbewirtschaftung

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.

Wohnungsbestand

Zum 31. Dezember 2025 bewirtschaftete die WBGW 3.003 Mietwohnungen, 674 Garagen/Stellplätze und 13 sonstige Vermietungseinheiten. Die Wohn- und Nutzfläche betrug insgesamt 179.076 qm; hiervon entfielen 167.586 qm oder 93,6 % 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
2021	8.737	4,46	1,86
2022	8.897	4,18	1,87
2023	9.948	4,35	1,75
2024	10.022	4,74	1,90
2025	11.046	4,99	2,02

Die deutliche Steigerung der Sollmiete in 2025 im Vergleich zum Vorjahr ist auf die in 2024 und 2025 durchgeführten allgemeinen Mieterhöhungen zurückzuführen. 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.

Die Vermietungssituation zum 31. Dezember 2025 ist weiter zufriedenstellend, hat sich wegen der deutlich erhöhten Mieterwechsel zum Jahreswechsel jedoch leicht verschlechtert. Ende 2025 standen insgesamt 45 Wohnungen leer. Die Leerstandquote liegt bei 1,5 %. Genossenschaften vergleichbarer Größe hatten laut Statistiken des VdW Rheinland Westfalen Ende 2024 im Durchschnitt eine Leerstandquote von 1,8 %.

Die Zahl der Mieterwechsel hat sich leicht erhöht. Nach 193 Mieterwechseln in 2024 fanden im vergangenen Geschäftsjahr 229 Mieterwechsel statt. Die Fluktuationsquote erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 1,2 % Punkte auf 7,6 %.

Die Forderungen aus Vermietung liegen zum 31.12.2025 bei 39 T€. Abschreibungen zu Mietforderungen waren 2025 in Höhe von 150 T€ vorzunehmen.

In 2025 mussten 8, im Vorjahr 4 Wohnungen gerichtlich zwangsgeräumt werden. Die niedrige Zahl der Zwangsräumungen zeigt die Bedeutung der sorgfältigen Auswahl unserer Mieterinnen und Mieter sowie des straffen Mahn- und Klagewesens.

Die Mieterwechsel vollzogen sich im Geschäftsjahr 2025 und im Vergleich zum Vorjahr aus folgenden Gründen:

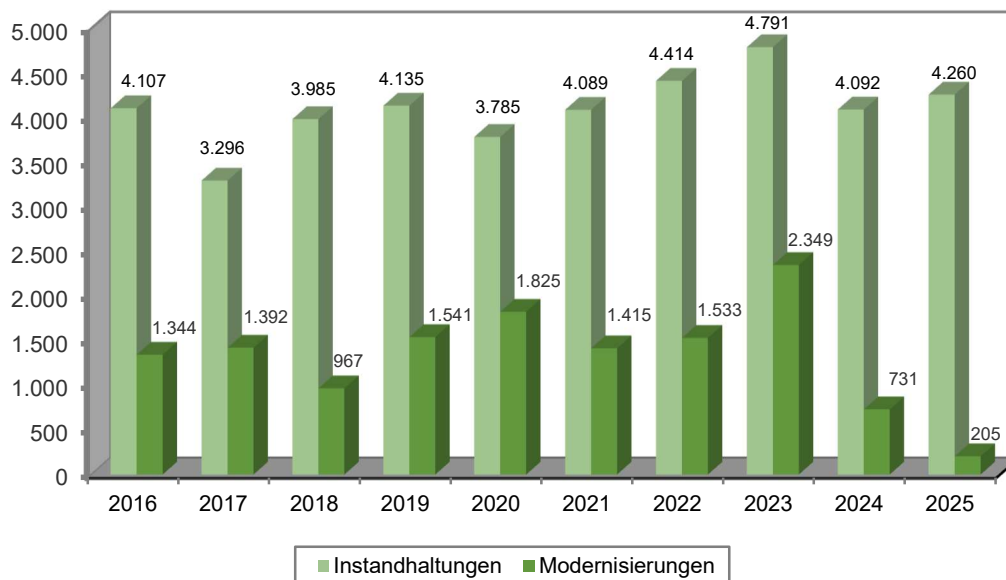
Kündigungsgrund	2025	2024
Sterbefall/Auflösung Haushalt	107	57
Umzug innerhalb der Genossenschaft	24	25
Umzug in Eigentum	5	2
Zwangsmaßnahmen	9	6
Wohnung zu klein	26	26
Wohnung zu teuer/zu groß	3	6
Wechsel des Arbeitsplatzes	19	31
Sonstiges bzw. keine Angaben	36	40

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 4.260 T€ aufgewandt worden. Dies entspricht einem Kostensatz von 24,11 €/qm Wohnfläche. Im Vorjahr waren die Instandhaltungskosten wegen außergewöhnlich wenigen Mieterwechseln besonders niedrig.

Die aktivierungspflichtigen Modernisierungsaufwendungen betreffen in 2025 fast ausschließlich Restarbeiten aus in Vorjahren begonnenen Sanierungen sowie vorbereitende Arbeiten für die Häuser Wattenscheider Hellweg 25-29.

Im Quartier Westenfeld wird seit 2010 die Sanierung aller 68 Häuser mit 360 Wohnungen durchgeführt. Nahezu abgeschlossen ist die Sanierung bereits für 324 Wohnungen in 62 Häusern, d. h. für 90 % unseres Bestands in Westenfeld.

Schwerpunkt der nach den Standards der aktuellen EnEV durchgeführten Sanierung ist die Dämmung der Gebäudehülle sowie der Austausch der Nachtspeicherheizungen. Diese wurden bis 2022 durch Gaszentralheizungen ersetzt. Im Jahr 2023 erfolgte ein Strategiewechsel. Die Nachtspeicherheizungen wurden durch Wärmepumpen ersetzt. Weiter wurden PV-Anlagen auf den Dächern errichtet und der dort produzierte Strom soll als sogenannter Mieterstrom an die Mieter verkauft werden.

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.

Die Weiterführung der Sanierung erfolgt in 2026 am Wattenscheider Hellweg 25-29, wo in 2025 bereits vorbereitende Arbeiten durchgeführt wurden.



Im Hintergrund der Wattenscheider Hellweg 25-29



Abbruch der Balkone am Wattenscheider Hellweg 25-29

Den Abschluss des Sanierungsprojekts bilden dann voraussichtlich ab 2027 die Häuser Brucknerstraße 1-5.

Neues Verwaltungsgebäude

Die WBGW-Gruppe hat im Sommer 2025 ihr neues Verwaltungsgebäude in und an der ehemaligen Kirche St. Nikolaus bezogen. Der Baubeginn für das im Jahr 2020 erworbene Kirchengrundstück war in 2023. Hier hat die WBGW in einem Wahrzeichen Wattenscheids moderne Büroräume für alle Mitarbeiter und eine servicefreundliche Anlaufstelle für ihre Mieter und Mitglieder geschaffen. Insbesondere die Zusammenführung aller Unternehmensteile an einem zentralen Ort werden die Unternehmensentwicklung positiv beeinflussen.

Für die bisherige Geschäftsstelle an der Franz-Werfel-Straße 7 in Wattenscheid laufen die Planungen für eine weitere Bewirtschaftung des Grundstücks.



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 fehlenden Wirtschaftlichkeit und 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 2025 beschäftigte die WBGW BauService Wattenscheid GmbH 17 Mitarbeiter unterschiedlicher Gewerke, die im Laufe des Jahres voll ausgelastet waren. Zurzeit beschäftigt die Gesellschaft 19 Mitarbeiter.

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 2025 noch 28 Wohnungen und Tiefgaragenplätzen an der Saarlandstraße 29 - 31 sowie am Gertrudenhof 11 - 17 übernommen.

In 2025 hat die Gesellschaft zwei Wohnung 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:

	31.12.2025	31.12.2024
Vorstand		
Geschäftsführung	1	1
Nebenamtlich	2	2
Vorstandssekretariat	1	2
Kaufmännische Mitarbeiter		
Vermietung	3	3
Rechnungswesen	6	6
Objektbetreuung		
Zentrale/Empfang	2	2
Technik/Regie	3	4
Sozialmanagement	1	1

Die WBGW-Gruppe beschäftigt im April 2026 insgesamt 36 Mitarbeiter.

Wirtschaftliche Lage

Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzstruktur der Genossenschaft stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2025		31.12.2024		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen	82.476	92,6	79.385	92,7	3.091
Umlaufvermögen kurzfristig	6.559	7,4	7.372	7,3	-813
Gesamtvermögen	89.035	100,0	86.757	100,0	2.278
Kapitalstruktur					
Eigenkapital	45.850	51,5	43.738	51,2	2112
Fremdkapital					
Langfristig	36.366	40,8	37.012	40,6	-646
Kurzfristig	6.819	7,7	6.007	8,2	812
Gesamtkapital	89.035	100,0	86.757	100,0	2.278

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 % erhöht. Ursächlich hierfür ist der Bezug der neuen Geschäftsstelle. Die Vermögensseite ist branchenspezifisch durch das Anlagevermögen geprägt. Die Anlagenintensität beträgt 92,6 %. Die Eigenkapitalquote hat sich um 1,1 % Punkte auf 51,5 % gesteigert. Die Abnahme des langfristigen Fremdkapitals ist auf den Rückgang von Finanzierungsmitteln und der langfristigen Rückstellung zurückzuführen.

Kurzfristiges Umlaufvermögen und Fremdkapital haben sich stichtagsbedingt verändert.

Finanzlage

Die Finanzlage der WBGW ist ordnungsgemäß. Die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen war in 2025 jederzeit gewährleistet. Zum 31. Dezember 2025 betrug die bilanzmäßige Stichtagsliquidität wegen der hohen Bautätigkeit -289 T€.

Die in Zukunft erwarteten jährlichen Liquiditätsüberschüsse von über 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 2025 wurde ein Jahresüberschuss von 2.119.996,17 € erwirtschaftet. Das wirtschaftliche Ergebnis resultiert im Wesentlichen aus dem Kerngeschäftsbereich der Hausbewirtschaftung. Die Zunahme des Jahresergebnisses ist ursächlich auf die gestiegenen Mieterlöse sowie die Abnahme der Personalaufwendungen zurückzuführen. Dem wirken gestiegene Sonstige Aufwendungen und gesunkene Erträge entgegen. Die Instandhaltungsaufwendungen sind leicht gestiegen.

Der Cashflow, welcher die Innenfinanzierungskraft der Genossenschaft zeigt, liegt in 2025 bei 4.011 T€. Der Mittelzufluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit wurde zu einem großen Teil reinvestiert.

Für das Jahr 2026 wird wiederum mit einem positiven und zufriedenstellenden Jahresergebnis gerechnet.

Kennzahlen/Finanzielle Leistungsindikatoren – 5-Jahres-Vergleich

	2025	2024	2023	2022	2021
Interne Kennzahlen					
Bestandszahlen					
Wohneinheiten	3.003	3.002	3.002	3.002	2.948
Gewerbe / Sonstiges	13	11	11	10	10
Garagen / Stellplätze	674	674	658	642	588
Wohn- und Nutzfläche	179.076	178.973	178.935	177.752	173.127
Jahresabschlusskennzahlen					
Eigenkapitalquote in %	51,5	50,4	51,2	52,7	54,3
Cashflow in T€	4.011	3.209	2.336	2.622	2.669
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Durchschnittliche Sollmiete WE in € / qm / Monat	4,99	4,74	4,18	4,46	4,44
Instandhaltungskosten in € je qm Wohnfläche	24,11	22,86	24,90	25,04	23,18
Fluktuationsquote in %	7,6	6,4	7,5	7,4	7,8
Leerstandquote in %	1,5	0,8	1,3	1,0	0,4
Rentabilitätskennzahlen					
Gesamtkapitalrentabilität in %	3,2	2,2	1,2	1,5	2,1
Eigenkapitalrentabilität in %	4,7	3,1	1,2	1,7	2,6

Risiko- und Chancenbericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Zur frühzeitigen Erkennung, zur Bewertung und zum Umgang mit Risiken ist ein Risikomanagementsystem eingeführt worden, welches permanent weiterentwickelt wird. 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. Dies erfolgt im Rahmen unterjähriger Controlling-Prozesse. Weiter finden eine fortlaufende Prognose des Jahresergebnisses und eine 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.

Im Vordergrund unseres Risikomanagements steht das Bestreben, Veränderungen rechtzeitig festzustellen, damit frühzeitig negative Auswirkungen auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Fluktuation und Leerstand stellen besondere Risiken in der Immobilienwirtschaft dar. Dabei sind einzelne Standorte differenziert zu betrachten.

Aufgrund der fairen wirtschaftlichen Mietpreispolitik sowie der Stabilität unserer Quartiere sind in den nächsten zwei Jahren keine erhöhten Leerstand- 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. Bei Neuvermietung werden Bonitätsprüfungen durchgeführt, um das Mietausfallrisiko zu begrenzen.

Steigende Baukosten, Materialengpässe und Zinssteigerung für Baudarlehen führen zu einer Investitionszurückhaltung. Die Lage auf dem Wohnungsmarkt wird sich hierdurch weiter verschärfen.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Das Zinsänderungsrisiko ist aufgrund steigender Tilgungsanteile überschaubar. Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte werden nicht angewendet.

Zur Umsetzung der Klimaziele nach dem Bundes-Klimaschutzgesetz steht die Erarbeitung einer Emissionsbilanz, eine technische Bestandsanalyse sowie eine daraus folgende Klimastrategie noch aus.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die Entwicklung unserer Quartiere und unseres Dienstleistungsangebots, Modernisierungen und Neubau, aber auch der Verkauf und Rückbau nicht rentabler Objekte bieten besondere Zukunftschancen und führen zu einer deutlichen Verbesserung unseres Immobilienbesitzes und damit unserer Marktstellung.

Wichtiger Teil der strategischen Ausrichtung der WBGW-Gruppe ist ein eigenes Handwerksunternehmen. Die WBGW BauService Wattenscheid GmbH mit inzwischen 19 Mitarbeitern verringert unsere Abhängigkeit von Fremdh Handwerkern und ermöglicht uns, eine höhere Preisstabilität zu realisieren.

Weiter richten wir den Fokus auf den Ausbau und die Professionalisierung unseres Service- und Dienstleistungsangebots, welches auch Digitalisierungsprojekte beinhaltet.

Der Bau unserer neuen Geschäftsstelle für die gesamte WBGW-Gruppe hat die Unternehmensteile zusammengeführt. Die modernen Arbeitsplätze werden unsere Attraktivität als Arbeitgeberin steigern. Das außergewöhnliche Bauprojekt wird auch unsere Marktstellung weiter verbessern.

Ausblick – Prognosebericht

Die Entwicklung im abgelaufenen Wirtschaftsjahr hat unsere Erwartungen übertroffen. Das prognostizierte Jahresergebnis wurde deutlich gesteigert.

Im Mittelpunkt des Geschäftsmodells steht weiter eine nachhaltige Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Bestandsportfolios durch umfassende Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen.

Neben der zukunftsorientierten Entwicklung bestehender Objekte werden auch zukünftig Neubauprojekte umgesetzt. Hierbei werden uns zurzeit durch die Baukosten und die Zinsentwicklung Grenzen gesetzt, die einen rentablen Neubau erschweren.

Wegen des niedrigen Leerstandniveaus sehen wir trotz des leichten Anstiegs in 2025 in diesem Bereich kein nennenswertes Potenzial für eine weitere Reduzierung der Leerstände.

Der Digitalisierung sehen wir als Chance für unser Unternehmen und treiben sie deshalb voran. Sie wird künftig Freiräume für weiteres Wachstum schaffen.

Angesichts des prognostizierten Bedarfs an Wohnraum, der positiven Ertragslage, der geplanten Bautätigkeit und der Optimierung der Prozessabläufe gehen wir von einer weiterhin positiven Entwicklung aus.


Das Geschäftsjahr 2025 war mit dem Umzug in die neue Geschäftsstelle sowie personeller Umstrukturierung sehr herausfordernd. Umso mehr danken wir allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die in 2025 erfolgreich geleistete Arbeit. Dem Aufsichtsrat danken wir für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit zum Wohle unserer Mitglieder.

Bochum-Wattenscheid, 5. Mai 2026

Der Vorstand



Markus Brüning



Anne-Kathrin Krause



Kai Oliver Lehmann

1. Bilanz zum 31.12.2025

Aktiva	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
	EUR	EUR
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	1.777,00	4.229,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	68.144.677,85	69.544.284,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	13.146.729,31	3.586.339,55
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	983,26	983,26
Technische Anlagen und Maschinen	85.786,00	85.410,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	537.225,00	60.829,00
Anlagen im Bau	0,00	5.543.425,38
Bauvorbereitungskosten	0,00	0,00
Sachanlagen gesamt	81.915.401,42	78.821.272,04
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	559.000,00	559.000,00
Anlagevermögen gesamt	82.476.178,42	79.384.501,04
Umlaufvermögen		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	5.000.853,92	4.918.787,00
Andere Vorräte	1.319,00	4.224,73
Vorräte gesamt	5.002.172,92	4.923.011,73
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	38.764,16	69.033,02
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	422.056,90	10.330,21
Sonstige Vermögensgegenstände	78.063,37	67.221,37
Forderungen gesamt	538.884,43	146.584,60
Flüssige Mittel		
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	1.017.623,18	2.302.761,42
Bilanzsumme	89.034.858,95	86.756.858,79

Passiva	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
	EUR	EUR
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	29.000,00	14.020,00
der verbleibenden Mitglieder	1.253.072,36	1.229.965,00
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	0,00
Geschäftsguthaben gesamt^{x1}	1.282.072,36	1.243.985,00
Kapitalrücklagen	45.436,24	43.646,24
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	4.501.366,31	4.288.518,74
Bauerneuerungsrücklage	360.000,00	360.000,00
Andere Ergebnisrücklagen	39.612.000,00	37.754.000,00
Ergebnisrücklagen gesamt	44.473.366,31	42.402.518,74
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	0,00	0,00
Jahresüberschuss	2.119.996,17	1.366.566,92
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-2.070.847,57	-1.318.577,72
Bilanzgewinn	49.148,60	47.989,20
Eigenkapital gesamt	45.850.023,51	43.738.139,18
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen	8.569.357,00	8.671.722,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	126.000,00	126.000,00
Sonstige Rückstellungen	350.342,00	278.380,00
Rückstellungen gesamt	9.045.699,00	9.076.102,00
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.918.604,36	23.331.576,14
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.831.798,24	4.962.617,36
Erhaltene Anzahlungen	5.215.745,24	5.092.671,65
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	161.428,94	105.688,38
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	917.308,46	348.249,99
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten ^{x2,x3}	94.251,20	101.814,09
Verbindlichkeiten gesamt	34.139.136,44	33.942.617,61
Bilanzsumme	89.034.858,95	86.756.858,79

^{x1} Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 26.427,64 €/VJ: 20.015,00 €

^{x2} davon aus Steuern: 42.901,85 €/VJ: 46.027,02 €

^{x3} davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 31.534,51 €/VJ: 29.492,53 €

2. Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01. – 31.12.2025

	Geschäftsjahr 2025	Vorjahr 2024
	EUR	EUR
Umsatzerlöse		
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	15.848.112,37	14.768.597,24
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	171.749,08	164.752,77
Umsatzerlöse gesamt	16.019.861,45	14.933.350,01
Veränderung des Bestands an unfertigen Leistungen	82.066,92	139.739,10
Andere aktivierte Eigenleistungen	244.795,52	222.149,00
Sonstige betriebliche Erträge	409.372,12	507.959,46
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	9.168.777,45	8.886.640,57
Rohergebnis	7.587.318,56	6.916.557,00
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.372.717,03	1.460.692,10
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung ^{x1}	285.308,87	430.490,18
Personalaufwand gesamt	1.658.025,90	1.891.182,28
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.993.255,51	1.927.889,43
Sonstige betriebliche Aufwendungen	761.482,58	554.426,55
Erträge aus Gewinnabführung	164.998,87	48.370,81
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge ^{x2}	23.191,90	32.088,52
Aufwendungen aus Verlustübernahme	0,00	4.656,88
Zinsen und ähnliche Aufwendungen ^{x3}	822.431,30	771.644,17
Steuern vom Einkommen und Ertrag	33.448,74	39.984,47
Ergebnis nach Steuern	2.506.865,30	1.807.232,55
Sonstige Steuern	386.869,13	440.665,63
Jahresüberschuss	2.119.996,17	1.366.566,92

^{x1} davon für Altersversorgung: 8.125,98 €/VJ: 150.297,21 €

^{x2} davon aus verbundenen Unternehmen: 880,00 €/VJ: 880,00 €

^{x3} davon aus Aufzinsung: 162.344,00 €/VJ: 156.851,00 €