



# GENERATIONEN

Geschäftsbericht 2021





„Bei unserer täglichen Arbeit ist eine der entscheidenden Fragen „Für wen machen wir das eigentlich?“. Die Antwort liegt für uns als Wohnungsgenossenschaft auf der Hand: „Für jetzige, aber auch für künftige Generationen“. Aus dieser simplen Tatsache ergeben sich große Teile unserer Strategie: Bei allem, was wir planen, berücksichtigen wir die Bedürfnisse von Familien und Kindern ebenso wie die älterer Menschen. Dabei ist Nachhaltigkeit für uns nicht einfach ein Schlagwort: Klimaneutralität ist ein Thema, das wir mit aller Kraft angehen, um auch den nächsten Generationen ein gutes und sicheres Leben zu ermöglichen.“

# Die hwg Unternehmensgruppe

<b>A</b>	 Thomas Albers Prokurist hwg immobilien GmbH	 Peter Fishedick Handwerker	<b>H</b>	 Jens Haarmann Handwerker	 Fabian Kohlmann Instandhaltung	 Erika Müller-Finkenstein Vorstand und Geschäftsführerin	<b>S</b>	 Juan Carlos Sauret Kranz Instandhaltung	<b>T</b>	 Peter Tetzlaff Immobilien- beratung
	 Viktor Altergott Bezirkshausmeister	 Lara Fitzner Ausbildung		 Claudia Hartmann Kommunikation	 Heinrich Kriegeskorte Handwerker	<b>O</b>	 Maren Opt-Eynde Betriebskosten- abrechnung	 Christian Schmelzing Instandhaltung	 Volker Thein Architekt	
<b>B</b>	 Thomas Babiennnek Projektsteuerung	 Simon Flügel Ausbildung		 Dirk Heinenberg Gärtner	<b>L</b>	 Andreas Lamla Abteilungsleiter Technik	<b>P</b>	 Pierre Petereit Gärtner	 Ramona Schneider Planungsrechnung	 Henrik Tilse Zentraler Kunden- service
	 Stephanie Baltes Zentraler Kunden- service	 Ferdi Frieler Handwerker		 Louisa Helleckes Ausbildung	 Michael Leveringhaus Gärtner	 Martin Peuser Gärtner	 Dirk Sodtke Handwerker	 Angelika Triestram Teamassistentin		
	 Julian Berchner Vorarbeiter „Bereich Garten“	<b>G</b>	 Evelin Gehling In Elternzeit	<b>J</b>	 Nina Jäger Unternehmens- kommunikation	 Klaus Lohmann Gärtner	 Detlef Pfeiffer Systemadmini- strator	 Laura Söhnchen Vermietung	<b>U</b>	 Christian Uhl Anlagenbuch- haltung
	 Michael Borsutzky Prokurist/ Abteilungsleiter Finanzen	 Arne Giersz-Okoniewski Bestandskunden- betreuung		 Anna-Lena Janczak Zentraler Kunden- service	 Mark Lorenz Instandhaltung	 Felix Pfeiffer Systemadmini- strator	 Marc Spitzenberg Stellv. Abteilungs- leiter, Vermietung	<b>W</b>	 Susanne Wagner Betriebskostenab- rechnung	
<b>D</b>	 Johann Drzewiecki Gärtner	 Andrzej Golz Gärtner	<b>K</b>	 Lisa Kaffka Bestandskunden- betreuung	<b>M</b>	 Michelle Maul Ausbildung	 Heike Pfeiffer Vorstandsassistentin, Personalreferentin	 Lisa Sponagel-Becker Neukundenbetreuung	 Christoph Wiesmann Abteilungsleiter Kundencenter	
<b>F</b>	 Barbara Fels Mieten-/Mitglieder- buchhaltung	 Svetlana Grasmick Sekretariat		 Marcus Kibilka Stellv. Abteilungs- leiter, Projekt- steuerung	 Moritz Mehring Ausbildung	 Jutta Podoll Forderungs- management	 Britta Stolte Kreditorenbuch- haltung	 Dr. David Wilde Vorstandsvor- sitzender und Geschäftsführer		
	 Viktor Ferderer Gärtner	 Jola Gresik Betriebskosten- abrechnung		 Arnold Klaka Finanzbuchhaltung	 Sebastian Meister Handwerker	<b>R</b>	 Marco Rogge Instandhaltung	 Stipo Stojak Gärtner	<b>Z</b>	 Guido Zander Projektbetreuung
	 Sabrina Fieseler Vermietung, Aus- bilderin	 Oguz Güdek Instandhaltung		 Guido Knepper Quartiersentwick- lung	 Jörg Menge Instandhaltung	 Philipp Rüßel Finanzierung und Liegenschafts- management	 Daniel Stracke Gärtner			

**Legende**

-  hwg
-  hwg services
-  hwg immobilien

Zur Information  
**Mutterschutz/  
Elternzeit:**  
Evelin Gehling  
Stand: April 2022

# Inhaltsverzeichnis

- 03 Die hwg Unternehmensgruppe
- 06 Grußwort des Vorstands

## **EINS**

### Die Verwaltungsorgane der hwg

- 10 Die Vertreterversammlung
- 12 Der Aufsichtsrat
- 14 Die Verantwortlichen
- 15 Das Ausbildungsteam

## **ZWEI**

### Das treibt uns an

- 18 1. Generationenübergreifend
- 22 2. Generationengerecht
- 26 3. Generationenhaus
- 32 4. Generationenwechsel

## **DREI**

### Das Geschäftsjahr 2021

- 38 Lagebericht
- 48 Jahresabschluss
- 57 Mitgliedschaften und Beteiligungen
  
- 58 Impressum

# Grußwort des Vorstands

**Liebe Mitglieder,  
liebe Gremienvertreter\*innen,  
sehr geehrte Geschäftspartner\*innen,**

mit 2020 und 2021 liegen zwei schwierige, von der Covid-19-Pandemie geprägte Jahre hinter uns. Bisher hätten wir nicht für möglich gehalten, dass es noch schwieriger werden könnte – aber so ist es gekommen. Das laufende Jahr ist geprägt vom Krieg in Europa. Welche Auswirkungen sich in den kommenden Monaten und Jahren noch zeigen werden, ist heute nicht abzuschätzen. Für uns als hwg steht jedenfalls fest, dass wir solidarisch handeln und die geflüchteten Menschen aus der Ukraine unterstützen und auch weiterhin unterstützen werden. Die große Hilfsbereitschaft unserer Mitglieder und Mitarbeiter\*innen zeigt, dass wir mit dieser Haltung vielen aus dem Herzen sprechen.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir uns – wie bereits 2020 – auf die Ausnahmesituation einer Pandemie eingestellt. Dies hatte Auswirkungen auf den Kundenservice und unsere Gremien- und Büroarbeit, denn die Gesundheit aller Beteiligten steht für uns an oberster Stelle. Auch die finanzielle Lage vieler Mieter\*innen haben wir berücksichtigt und 2021 noch einmal auf Mietanpassungen nach Mietspiegel verzichtet.

Trotz dieser Ausnahmesituation verlief unser Geschäftsjahr erfolgreich: Wir haben einen Jahresüberschuss von 557 T€ erzielt. Das ist ein schöner Erfolg, vor allem, wenn man die Rahmenbedingungen bedenkt. Vielen Dank an alle Mitarbeiter\*innen der hwg, die diesen Erfolg gemeinsam erarbeitet haben!

Unsere wirtschaftliche Stabilität versetzt uns in die Lage, Strategien und Projekte umzusetzen, die wir für zukunftsfähig halten. Dazu gehört vor allem, dass wir unser Handeln immer nachhaltiger gestalten. Wir haben in diesem Jahr zum ersten Mal einen Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht, der unsere zahlreichen Aktivitäten zusammenfasst. Wir dokumentieren damit unsere Verantwortung, auch kommenden Generationen ein gutes und sicheres Leben zu ermöglichen. Unser Ziel ist vor allem die Klimaneutralität, das entsprechende Projekt heißt „#nettonull“. In diesem Frühjahr haben wir mit unseren

Mitarbeitenden bereits Workshops veranstaltet, in denen wir auch die Frage diskutiert haben, wie es uns gelingt, unsere Mieter\*innen auf dem Weg zur Klimaneutralität mitzunehmen und welchen Beitrag IT und Technik leisten können.

Die Verantwortung für die Zukunft hat uns zum Titel unseres diesjährigen Geschäftsberichts gebracht, denn „**Genera-tionen**“ ist ein Begriff, der vielfältig mit unserer Arbeit als Wohnungsgenossenschaft verbunden ist. Dahinter steht die schlichte Frage: „Für wen machen wir das alles eigentlich?“ Die Antwort ist einfach: für die heutige und definitiv für kommende Generationen. Verantwortungsvolle Wohnungswirtschaft denkt und handelt in Jahrzehnten, nicht in Quartalen. Das bedeutet für uns: Bei allen unseren Entscheidungen fragen wir, wie nachhaltig unser Handeln ist und wie wir den Nutzen für junge und alte Menschen optimieren können. In den vergangenen Jahren sind auf diese Weise viele wertvolle Projekte entstanden: Wohnprojekte wie WiWoZu oder ProWoHat, die Nahwärmestation an der „Isenhöhe“ in Niederwengern oder Neubauvorhaben wie das am Hölter Busch mit Kita und Demenz-Wohngemeinschaften. Letztere haben wir im Geschäftsjahr generationsübergreifend an unsere Mieter übergeben.

„Generationen“ – das hat auch auf einer anderen Ebene mit Veränderungen zu tun, nämlich mit personellen. Auch unser Aufsichtsgremium ist generationenübergreifend auf-

**Der Begriff Generationen ist vielfältig mit unserer Arbeit als Wohnungsgenossenschaft verbunden**



gestellt: Adolf Meier ist nach mehr als 25 Jahren aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat der hwg ausgeschieden. Als Nachfolgerin wurde einstimmig Anne Hofmeister gewählt. Wir danken beiden von Herzen; Herrn Meier für die konstruktive Arbeit und Loyalität zur Genossenschaft und Frau Hofmeister für ihre Bereitschaft, die hwg mit ihrem Engagement zu unterstützen.

Als verantwortungsbewusstes Wohnungsunternehmen werden wir diesen „Generationen“-Weg weitergehen und maßvoll mit den Ressourcen unseres Planeten umgehen lernen. Dabei können wir auf die Unterstützung unserer

Mitarbeitenden und Mitglieder, unseres Aufsichtsrats und Betriebsrats sowie unserer Geschäftspartner\*innen zählen. Herzlichen Dank an Sie alle für Ihr Engagement und Ihre Unterstützung.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen.  
Herzliche Grüße

  
Dr. David Wilde

  
Erika Müller-Finkenstein

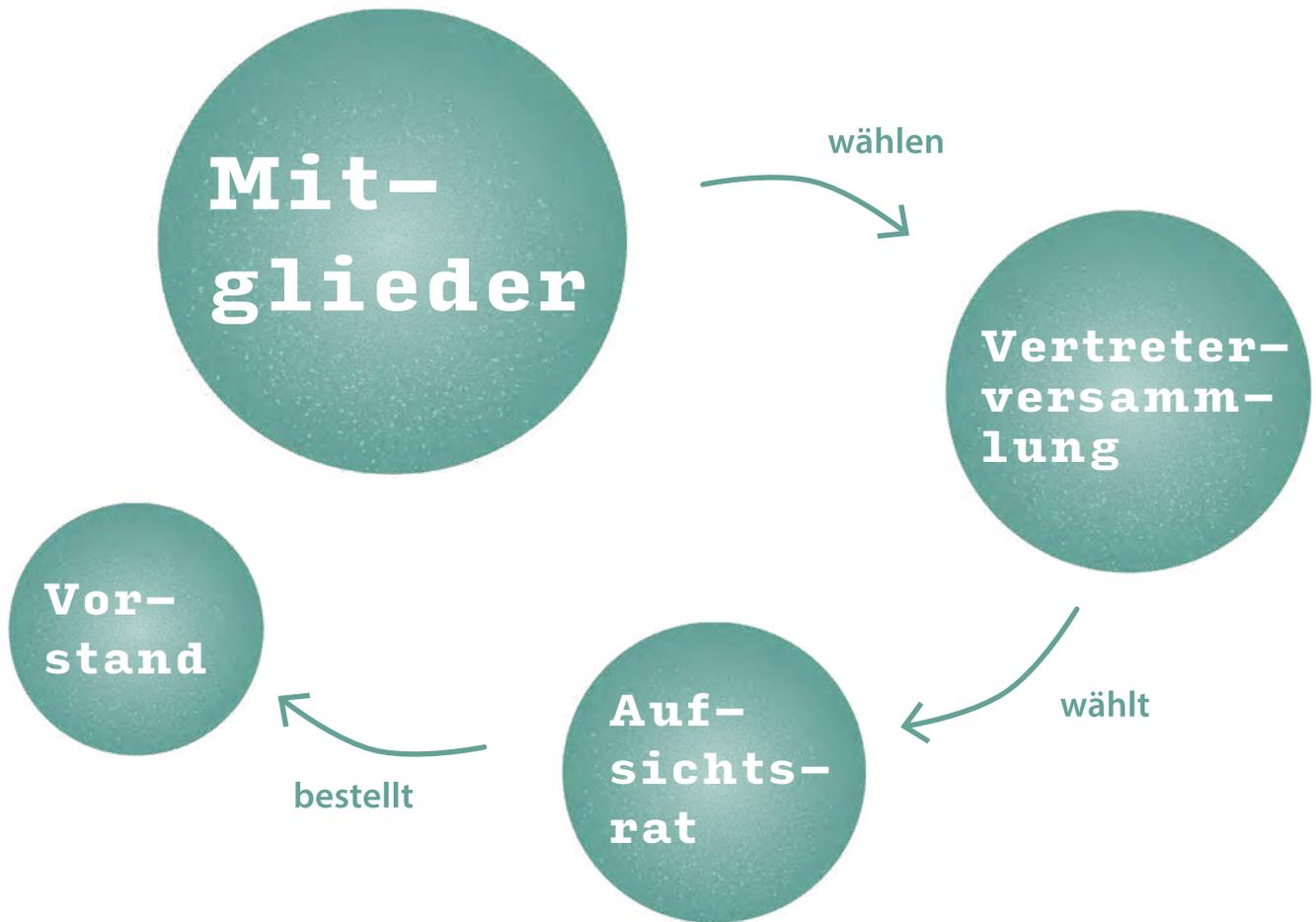




# EINS

Die Verwaltungsorgane  
der hwg

# Die Vertreterversammlung



## Was ist die „Vertreterversammlung“?

Die Vertreterversammlung ist das höchste Organ der Genossenschaft. In ihr vollzieht sich die gemeinsame Willensbildung der Mitglieder bzw. der gewählten Mitgliedervertreter\*innen. Alle den Kernbereich der Genossenschaft betreffenden Beschlüsse werden durch die ehrenamtlich tätigen Vertreter gefasst.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand im letzten Geschäftsjahr zum zweiten Mal in der Geschichte unserer Genossenschaft im schriftlichen Verfahren per Umlaufbeschluss statt. Die Beschlussfähigkeit war durch die Rücksendung von 45 Abstimmungsbögen von 54 amtierenden Vertretern\*innen (83 %) gewährleistet.

Sie fassten unter anderem Beschlüsse über den Jahresabschluss zum 31.12.2020, Berichte des Vorstands und des Aufsichtsrats, Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie zu Wahlen des Aufsichtsrats.

**Die Vertreterversammlung ist das höchste Organ der Genossenschaft**



# Der Aufsichtsrat

## Mitglieder des Aufsichtsrats



**Thomas Klein**  
(Vorsitzender)

Rechtsanwalt  
Rechtsanwaltssozietät  
und Notariat Klein & Euler,  
Hattingen



**Michael Neitzel**  
(stellvertr. Vorsitzender)

Dipl.-Ökonom  
Geschäftsführer InWIS GmbH,  
Bochum



**Christa Beermann**

Dipl.-Theologin und  
-Pädagogin  
Demografiebeauftragte  
Ennepe-Ruhr-Kreis,  
Schwelm



**Martina Bröckerhoff**

Kauffrau in der Grundstücks-  
und Wohnungswirtschaft  
Immobilienberaterin  
Engel & Völkers,  
Hattingen



**Rudolf Hermanns**

Dipl.-Kaufmann  
Vorstandsvorsitzender  
Volksbank Sprockhövel eG,  
Sprockhövel



**Anne Hofmeister**

Wirtschaftsingenieurin,  
Hattingen



**Sabine Söhngen-Hille**

Steuerberaterin  
Steuerberatersozietät  
Söhngen – Söhngen-Hille – Allerding,  
Hattingen

## Bericht des Aufsichtsrats

Die Aufgaben des Aufsichtsrats sind durch das Genossenschaftsgesetz, die Satzung der hwg sowie durch die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats geregelt. Diese wurden auch im Geschäftsjahr 2021 vom Gremium ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat der Aufsichtsrat den Vorstand bei wesentlichen Entscheidungen beratend begleitet, gefördert und in seiner Geschäftsführungsarbeit überwacht.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form über wesentliche Belange der Genossenschaft. Auch das Geschäftsjahr 2021 war geprägt von der vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Das Aufsichtsratsteam wurde vom Vorstand in alle wichtigen Entscheidungsprozessen und insbesondere in die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft eingebunden.

Der Aufsichtsrat tagte im Geschäftsjahr insgesamt viermal. Während der Sitzungen beschäftigte sich dieser intensiv mit allen Fragen rund um die Belange der hwg eG. Wesentliche Punkte hierbei waren unter anderem das langfristige Investitionsprogramm. Für die Beschlussfassungen wurden umfassende Unterlagen wie Baupläne und Investitionsberechnungen angefertigt, intensiv geprüft und diskutiert. Die Aufsichtsratssitzungen fanden aufgrund der Corona-Pandemie hauptsächlich in digitaler Form statt. Die Beschlüsse

fasste der Aufsichtsrat vornehmlich schriftlich per Umlaufbeschluss.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden mit dem Wirtschaftsprüfer des Prüfungsverbandes erörtert. Es ergaben sich keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Jahresabschluss 2021, einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags sowie dem Lagebericht zu.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. hat die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt und dem Jahresabschluss 2021 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Das gesamte Aufsichtsratsgremium dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der hwg sowie den Vertreter\*innen für das Engagement und die erfolgreiche Arbeit unter den besonderen Umständen im Geschäftsjahr 2021.

Hattingen, Mai 2022

**Thomas Klein**

Vorsitzender des Aufsichtsrats



### Langjähriges Aufsichtsratsmitglied Adolf Meier

Wir danken unserem langjährigen Aufsichtsratsmitglied Adolf Meier für seine Loyalität und sein ehrliches Interesse am Wohlergehen unserer Genossenschaft. Er hat sich immer als Bindeglied zwischen Mieter\*innen und Gremien verstanden und mit Mut und Haltung zum Wohle der hwg agiert.

Adolf Meier ist im Geschäftsjahr aus Altersgründen nach mehr als 25 Jahren aus unserem Aufsichtsrat ausgeschieden.

# Der Vorstand



**Dr. David Wilde**  
Vorstandsvorsitzender



**Erika Müller-Finkenstein**  
Vorstand

# Die Vertretungsberechtigten

Unsere vertretungsberechtigten Kolleg\*innen sind handlungsbevollmächtigt gemäß § 42 GenG.



**Christoph Wiesmann**  
Abteilungsleiter  
Kundencenter

**Heike Pfeiffer**  
Vorstandsassistentin,  
Personalreferentin

**Andreas Lamla**  
Abteilungsleiter  
Technik

**Michael Borsutzky**  
Prokurist/Abteilungsleiter  
Finanzen

# Der Betriebsrat



**Guido Zander**  
Vorsitzender



**Jutta Podoll**



**Henrik Tilse**

Die Interessen der hwg-Mitarbeitenden werden von einem dreiköpfigen Betriebsrat vertreten. Er nimmt in bestimmten betrieblichen Fragen seine Mitbestimmungs-, Beratungs-

und Informationsrechte wahr. Im Mai 2018 wurden Jutta Podoll, Henrik Tilse und als Vorsitzender Guido Zander für vier Jahre gewählt.

# Das Ausbildungsteam

Wir investieren aus Überzeugung in unseren Nachwuchs und legen großen Wert auf eine gute und umfassende Ausbildung. Diese ist die Grundlage für ein erfolgreiches Arbeits-

leben. Unser Ausbildungsteam begleitet unsere Auszubildenden mit großem Engagement und Wohlwollen auf ihren ersten Schritten ins Berufsleben.



**Heike Pfeiffer**

Ausbilderin bei der hwg



**Sabrina Fieseler**

Ausbilderin bei der hwg



**Lisa Sponagel-Becker**

Ausbildungsbeauftragte  
Kundencenter



**Marco Rogge**

Ausbildungsbeauftragter  
Technik



**Ramona Schneider**

Ausbildungsbeauftragte  
Finanzen





# ZWEI

Das treibt uns an

# 1.

## Ge|ne|ra|ti|o|nen|über|grei|fend

Adjektiv – mehrere Generationen umfassend



Welcher Begriff könnte den zeitlichen Horizont einer Wohnungsgenossenschaft besser beschreiben als das Wort „generationenübergreifend“? Wenn wir einen Neubau planen, ist uns bewusst, dass wir damit das Lebensumfeld vieler Menschen für lange Zeit beeinflussen, sogar das Gesicht eines Stadtteils mitprägen. Diese Verantwortung nehmen wir gern an.

## **Für Familien und demenziell erkrankte Menschen: „Isenhöhe“ in Niederwenigern**

Die Isenhöhe hat durch unsere Baumaßnahme mit dem renommierten Architekturbüro Astoc aus Köln ein völlig neues Gesicht bekommen. Aus alten 50er-Jahre-Häusern wurden hochmoderne und stylische Gebäudekomplexe. Nach Fertigstellung der Maßnahme werden es ca. 17 Wohnungen mehr sein, dazu eine Kita und eine Wohngemeinschaft für demenziell Erkrankte. Im Frühjahr 2021 haben wir den dritten Bauabschnitt abgeschlossen: Die Gebäude Im Eickhof 1, 3, 5 sowie Burgaltendorfer Straße 2 wurden umfangreich modernisiert. Dabei wurden die bestehenden Dächer durch neue, flachere ersetzt. Die Dachgeschosse wurden asymmetrisch ausgebaut, wodurch viel neuer Wohnraum und Keller entstand. Außerdem wurden die Gebäude gedämmt und mit ansprechendem, sandfarbenem Putz versehen. Alle Häuser wurden mit neuen Fenstern und „schwebenden“ Balkonen, Terrassen im Erdgeschoss sowie Dachterrassen in den neu aufgesetzten Dächern ausgestattet. Die Modernisierung schloss auch das Innere der Häuser ein: Die Bäder, Wohnungseingangstüren und Treppenhäuser wurden erneuert, dazu kamen neue Versorgungsleitungen. Umfangreiche Arbeiten im Bereich Garten- und Landschaftsbau bildeten den Abschluss dieses Bauabschnitts. Im August 2021 begannen mit dem Abriss des Gebäudes Isenbergstraße 86–88 die Maßnahmen für den vierten Bauabschnitt. Im Oktober 2021 wurde mit dem Rohbauarbeiten für die Kindertagesstätte begonnen und im Mai 2022 fertig gestellt. Der Innenausbau wird rund ein Jahr in Anspruch nehmen, sodass die Kindertagesstätte voraussichtlich im Frühjahr 2023 übergeben werden kann.

## **Neue Planung für die „Alte Feuerwache“**

Im Laufe des Geschäftsjahrs 2021 haben wir entschieden, das städtebauliche Entwicklungskonzept für die „Alte Feuerwache“ zu aktualisieren und die Neubauplanungen noch enger an die von der Bundesregierung verabschiedeten Klimaziele anzupassen, sodass die Themen Nachhaltigkeit, Klimaneutralität und Grünflächenplanung die wesentlichen Merkmale der zukünftigen Bebauung sind.

## **4,6 Millionen Euro in Modernisierungen investiert**

Zu unserer langfristigen Planung gehört auch die kontinuierliche Modernisierung unserer Bestandsgebäude, die wir auch

im Geschäftsjahr 2021 fortgesetzt haben. Dafür haben wir insgesamt 4,6 Millionen Euro investiert. Zwei Häuser an der Droste-Hülshoff-Straße mit 12 Wohnungen erhielten unter anderem neue Fenster; die Balkone wurden saniert und mit neuen Brüstungen versehen. Außerdem erhielten die Hausfassaden einen frischen Anstrich. Sechs Wohnungen konnten wir nach der Modernisierung an die neue Zentralheizung anschließen. Im Zuge des Umbaus von drei Wohnungen zu einer Gewerbeeinheit wurden auch die Außenanlagen erneuert. Die Kosten für diese Maßnahme betragen insgesamt mehr als 350.000 Euro.

Am Wildhagen wurden fünf weitere Gebäude mit insgesamt 30 Wohnungen ebenfalls mit neuen Fenstern versehen. Außerdem wurden die Fassaden gestrichen, die Treppenhäuser saniert sowie Wohnungseingangstüren und Balkonverkleidungen erneuert. Außerdem wurde für die Bewohner eine Sprechanlage installiert. Zusätzlich wurden an 13 Gebäuden in diesem Quartier die Kellerdecken gedämmt. Die hwg investierte hier insgesamt 600.000 Euro.

An unserem Hochhaus an der Jenaer Straße 2 haben wir umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Es wurden unter anderem die Versorgungsstränge erneuert, das Eingangsportal modernisiert und die Kellerdecke gedämmt. Alle Wohnungen wurden mit einem barrierefreien Badezimmer ausgestattet. Das Gesamtauftragsvolumen lag bei rund zwei Millionen Euro.

## **Badumbau nach individueller Wohnberatung**

Altengerechte Badezimmer sind ein wichtiger Aspekt, wenn es darum geht, dass Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden leben können. Seit mehreren Jahren bieten wir unseren Mieter\*innen deshalb die Möglichkeit an, u. a. das Bad an ihre Bedürfnisse anzupassen. In den vergangenen fünf Jahren haben wir fast 80 Bäder so hergerichtet, dass ihre Bewohner\*innen sie nun aufgrund ihrer gesundheitlichen Einschränkungen viel besser nutzen können. Die Maßnahmen reichen von Haltegriffen bis zum Einbau bodengleicher Duschen. Allein im Geschäftsjahr 2021 haben wir im Anschluss an eine umfassende und individuelle Wohnberatung 16 Bäder umgebaut oder angepasst. Hinzu kamen weitere Maßnahmen, bei denen zum Beispiel Rampen, Unterstellplätze für Rollstühle oder Handläufe hergerichtet wurden. Die Maßnahmen werden häufig mit Zuschüssen der Pflegekassen umgesetzt, sodass die hwg durchschnittlich rund ein Drittel der Kosten trägt.



## Die modernisierte Isenhöhe



# 2.

## Ge|ne|ra|ti|o|nen|ge|recht

Adjektiv



„Generationengerechtigkeit“ beschreibt den Ausgleich der zu tragenden gesellschaftlichen Lasten zwischen den Generationen. Als Wohnungsgenossenschaft ist es unser Ziel, unterschiedliche Bedürfnisse unserer Mitglieder bei allen Planungen und Entscheidungen zu berücksichtigen.

## **Coronapandemie: Verzicht auf Mietanpassungen**

2020 und 2021 haben wir auf Mietanpassungen nach Mietspiegel verzichtet, Ausnahmen gab es nur nach Modernisierungsarbeiten. Diese Entscheidung haben wir als Genossenschaft sehr bewusst getroffen, weil die gesetzlich vorgegebenen Corona-Einschränkungen für einige Mitglieder eine Herausforderung darstellten. Zum 1. Februar 2022 haben wir die Nutzungsgebühren angepasst, um unter anderem Instandhaltungen, Modernisierungen, aber auch soziale Projekte weiter entwickeln zu können. Vor dem Hintergrund massiv gestiegener Bau- und Energiekosten werden Anpassungen der Nutzungsgebühren auch in Zukunft notwendig. Wichtig ist uns, dass wir dabei maßvoll vorgehen.

Die durchschnittliche Anpassung der Mieten lag mit 1 bis 1,5 Prozent unter der Lohn- und Rentenentwicklung. Rund 2.900 der ca. 3.500 freifinanzierten Wohnungen der hwg liegen unter Mietspiegelniveau. Im Fall einer neu errichteten oder umfassend modernisierten Wohnung kommt es vor, dass der Mietzins auch über dem Mietspiegel liegt.

2021 lag der Durchschnitt der hwg-Mieten bei 6,03 Euro pro Quadratmeter. Auf Grundlage des Hattinger Mietspiegels hätte sich auch ein Durchschnittswert für hwg-Wohnungen von 6,58 Euro pro Quadratmeter Kaltmiete ergeben können. Das Preisniveau des Hattinger Wohnungsmarktes lag 2021 bei 7,07 Euro pro Quadratmeter.

## **Freizeitmöglichkeiten für Jung und Alt: Spielplätze und Gemeinschaftsflächen**

Zur hwg gehören 36 Spielplätze unterschiedlicher Größen: Manchmal sind es nur Sandkästen, aber auch bis zu 1.500 Quadratmeter große Spielflächen mit verschiedenen Spielgeräten, wie Schaukeln, Nestschaukeln, Wipptieren, Rutschtürmen und Kletterkombinationen. Dabei steht die Sicherheit natürlich an erster Stelle. Deshalb werden unsere Spielplätze alle zwei Wochen routinemäßig überprüft, alle drei Monate folgt eine größere Inspektion und einmal pro Jahr gibt es eine umfangreiche Hauptkontrolle. Pflege und Kontrolle unserer Spielplätze kosten im Jahr insgesamt mehr als 40.000 Euro. Hinzu kommen Investitionen in neue Spielgeräte. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir neun neue Spielgeräte für Kleinst- und Kleinkinder installiert.

Was den Kindern die Spielplätze sind, sind den Älteren die Gärten und Grünflächen der hwg. 95 Prozent der Grünflächen stehen unseren Mieter\*innen zur Verfügung, um zu verweilen, sich zu erholen oder sich sportlich zu betätigen.

## **Sponsoring fortgesetzt**

Insgesamt spendete die hwg im Jahr 2021 rund 20.000 Euro an Hattinger Projekte und Vereine. Unterstützt wurden unter anderem verschiedene Sportvereine sowie Bildungsprojekte für Kinder. Bereits seit Jahren sponsern wir den Hattinger Ferienspaß, der auch mit unserer Unterstützung im Sommer 2021 1.057 Plätze für Hattinger Kinder und Jugendliche anbieten konnte.

Die größte Einzelspende ging mit 3.000 Euro an den Sportjugendpreis ENgagiert. Mit dem Preis zeichnet die Sportjugend im Kreissportbund Ennepe-Ruhr e.V. junge Menschen aus, die sich ehrenamtlich im Sport engagieren. Eine Jury wählte zehn Preisträger\*innen aus, die als Anerkennung für ihren Verein je 500 Euro erhielten.

## **hwg ist ein „Familienfreundliches Unternehmen“**

Die Bedürfnisse verschiedener Generationen sind uns auch innerhalb des Unternehmens wichtig: So hat die Zufriedenheit unserer Mitarbeitenden auch damit zu tun, wie gut diese Beruf und Familie in Einklang bringen können. Dabei gehören zur Familie auch immer häufiger ältere Angehörige, die pflegebedürftig sind. Familienfreundliche Arbeitszeiten, Teilzeitmodelle, Home-Office-Möglichkeiten und mobiles Arbeiten helfen dabei, eine gesunde Balance zwischen Arbeit und Privatleben zu schaffen. Konkrete Zahlen zeigen, dass die Angebote bei unseren Mitarbeitenden gut ankommen: In den vergangenen Jahren haben fast alle Berechtigten Elternzeit in Anspruch genommen, sowohl Mütter als auch Väter und zwar unabhängig von ihrer Tätigkeit in unserer Genossenschaft. Für dieses Engagement wurden wir zum wiederholten Male als „Familienfreundliches Unternehmen“ ausgezeichnet. Im laufenden Jahr steht die Rezertifizierung an.

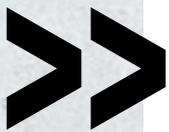




# 3.

## Ge|ne|ra|ti|o|nen|haus

Substantiv, Neutrum – Mehrgenerationenhaus ...



Sehr viele Hausgemeinschaften der hwg sind „Generationenhäuser“: Menschen unterschiedlichen Alters leben unter einem Dach und in guter Nachbarschaft. Vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung haben wir in den letzten Jahren immer wieder lebenswerte Wohnprojekte umgesetzt, die die Bedürfnisse unterschiedlicher Generationen berücksichtigen – mit Mehrwert und Gewinn für alle.



## **Am Hölter Busch unter einem Dach: Kita und Demenz-Wohngemeinschaften**

Am Hölter Busch ist im Frühjahr 2021 im Erdgeschoss des neu gebauten Wohnkomplexes die Kita „Kleine Strolche“ in Betrieb gegangen. Seitdem werden dort rund 75 Kinder betreut. Für die hwg war dieses Projekt etwas Neues, denn zum ersten Mal errichteten wir für die Stadt Hattingen einen Kindergarten. Betrieben wird dieser von den Kinderzentren Kunterbunt. Den Kindern stehen rund 715 Quadratmeter zum Spielen zur Verfügung, zum Toben im Freien sind es rund 800 Quadratmeter.

Auch die beiden Demenz-Wohngemeinschaften und acht Servicewohnungen am Hölter Busch sind zum 1. Juni 2021 bezogen worden. Die Evangelische Stiftung Volmarstein betreibt die Einrichtung und kümmert sich um die Bewohner\*innen. Damit haben wir hier mit der Kombination aus Demenz-WG und Kindergarten ein Mehrgenerationenhaus geschaffen, das einen Mehrwert für Jung und Alt hat.

## **Mehrgenerationen-Wohn-gemeinschaften: Eine Tradition bei der hwg**

Mehrere Generationen in enger Nachbarschaft – das hat bei der hwg Tradition. Das erste Wohnprojekt in Hattingen entstand mit dem Verein WiWoZu, „wir wohnen zusammen e. V.“. Das Zusammenwohnen mehrerer Generationen von Menschen mit verschiedenen Wohnvorstellungen wird durch nachbarschaftliches Miteinander und regelmäßiger Begegnungen verwirklicht. Seit 2011 leben in 14 Wohnungen Menschen unterschiedlicher Generationen unter einem Dach. Ein weiteres Wohnprojekt wurde 2019 gemeinsam mit den Bewohner\*innen des Vereins „ProWoHat“ entwickelt. Auch dieses Wohnprojekt steht unter dem schönen Motto „Gemeinsam wohnen und Verantwortung tragen“.



**Demenz-WG in der Südstadt**



# Das Wohnprojekt WiWoZu





# 4.

## Ge|ne|ra|ti|o|nen|wech|sel

Substantiv, maskulin – Generationswechsel ...



**Der Wechsel von einer Generation zur nächsten ist auch für eine Wohnungsgenossenschaft ein natürlicher Vorgang. Das gilt sowohl für unsere Mieter\*innen, Mitglieder und Vertreter\*innen, als auch für Mitarbeitende und Aufsichtsratsmitglieder. Erfahrung wertschätzen und Neuem gegenüber offen sein – auf dieser Grundlage entwickeln wir uns erfolgreich weiter.**

## Verantwortung für die nächste Generation

Schon seit vielen Jahren setzt die hwg auf ihren eigenen Nachwuchs und sorgt damit für ein wertvolles, generationenübergreifendes Mitarbeiterteam. Traditionsbewusste Werte wie Beständigkeit und Loyalität mischen sich mit einem hohen Maß an Flexibilität und Kreativität.

Im Geschäftsjahr 2021 haben zwei Auszubildende ihre Ausbildung als Immobilienkaufleute abgeschlossen und wurden in ein Anstellungsverhältnis übernommen. Auch in den vergangenen Jahren haben alle Azubis einen Arbeitsvertrag erhalten.

Wenn wir als Unternehmen über Nachhaltigkeit sprechen, hat das immer auch etwas mit unserer Verantwortung für kommende Generationen zu tun. Was liegt also näher, als jungen Menschen einen Teil dieser Verantwortung zu übertragen? So ist der erste Nachhaltigkeitsbeauftragte der hwg ein junger Mann, der vor zwei Jahren bei uns seine Ausbildung zum Immobilienkaufmann abgeschlossen hat. 2021 haben wir außerdem ein Azubi-Projekt gestartet, bei dem es um die Frage geht, was die jungen Kolleg\*innen in Sachen Nachhaltigkeit von den aktuellen Führungskräften erwarten. Die Liste der Vorschläge ist lang: von „weniger Papier durch mehr Digitalisierung“ über die „Verwendung von natürlichen Dämmstoffen wie Hanf, Lehm und Kork“ bis hin zu „Ausgleichsmaßnahmen für die Natur, um Bauprojekte auszugleichen“. Nach Einschätzung der Azubis ist „die hwg schon auf einem guten Weg und hat bereits viele Dinge umgesetzt, auf die unsere Auszubildende stolz sind. Allerdings sehen sie auch noch Steigerungspotenzial.“

Im Geschäftsjahr 2021 haben sich drei langjährige und verdiente Mitarbeiter\*innen in den Ruhestand verabschiedet, ihre Nachfolge haben drei jüngere Kolleg\*innen aus den Reihen der hwg angetreten.

## Verabschiedung und Begrüßung im Aufsichtsrat

Nach mehr als 25 Jahren ist Adolf Meier im Jahr 2021 aus Altersgründen aus dem Aufsichtsrat der hwg ausgeschieden. Als Nachfolgerin wählte der Aufsichtsrat einstimmig Anne Hofmeister. Die Diplom-Wirtschaftsingenieurin ist auch stellvertretende Fraktionsvorsitzende der Grünen im Rat der Stadt Hattingen sowie Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Mobilität und Klimaschutz der Stadt Hattingen.

## Interview mit Adolf Meier und Anne Hofmeister

**Frau Hofmeister, warum haben Sie „Ja“ gesagt, als Sie gefragt wurden, ob Sie Interesse hätten, Aufsichtsrätin der hwg zu werden?**

A.Hofmeister: Als Mieterin hat mir die hwg schon immer gut gefallen. Wir wohnen seit 2016 in einer Genossenschaftswohnung. Ich empfinde es als große Ehre, als Aufsichtsrätin an der Entwicklung der Genossenschaft beteiligt zu sein, hinter die Kulissen schauen zu dürfen. Außerdem macht es mir als Wirtschaftsingenieurin Spaß, in diese für mich neue Branche hineinzusehen. Im Aufsichtsrat habe ich mich dann sofort willkommen gefühlt. Herr Meier ist übrigens ein Nachbar, wir wohnen nur 200 Meter von einander entfernt und treffen uns öfter auf der Straße.

A.Meier: Ja, das ist wirklich ein schöner Zufall. Ich kann tatsächlich von meiner Wohnung aus den Vorgarten von Frau Hofmeister sehen.

**Herr Meier, was waren rückblickend aus Ihrer Sicht die wichtigsten Entscheidungen des Aufsichtsrates?**

A.Meier: Zum einen auf jeden Fall die Verkleinerung des Aufsichtsrates von 15 auf 7 Personen und die Abschaffung des Präsidiums. Die Diskussionen wurden dadurch offener, nachvollziehbarer, das Gremium arbeitsfähiger. Das war aus meiner Sicht eine echte Bereicherung. Zum anderen ist auch die Wahl von mehr Frauen in den Aufsichtsrat eine wichtige Entscheidung gewesen. Wir hatten uns immer vorgenommen, die Struktur der Mitgliedschaft im Aufsichtsrat abzubilden, das ist uns in diesem Zusammenhang auf jeden Fall gelungen. Mit Frau Hofmeister sind die Frauen jetzt sogar in der Überzahl.

**Worin liegen für Sie persönlich die wichtigsten Aufgaben des Aufsichtsrates?**

A.Hofmeister: Grundsätzlich hat der Aufsichtsrat natürlich eine Aufsichtsfunktion, aber ich persönlich habe großes Vertrauen in den Vorstand der hwg. Deshalb sehe ich meine Aufgabe momentan eher darin, Anregungen zu geben und dem Vorstand zu helfen, die Auswirkungen seiner Entscheidungen aus verschiedenen Blickwinkeln zu verstehen. Insbesondere die Perspektive als Mieterin und Mutter von drei Kindern kann ich dabei sehr gut einbringen.

## Welche inhaltliche Themen liegen Ihnen besonders am Herzen?

A. Hofmeister: Vor allem Klima- und Umweltschutz habe ich mir auf die Fahne geschrieben, aber auch sozialpolitische Themen wie barrierefreies, bezahlbares Wohnen. Zum Glück laufe ich da bei der hwg offene Türen ein, aber ich möchte diese Themen noch weiterdenken. Zum Beispiel bei der Klimaanpassung: Wie können wir es schaffen, dass Quartiere langfristig lebenswert bleiben, indem die zunehmende Hitze eingedämmt wird und das Regenwasser versickert, ohne dass es zu Überflutungen kommt?

Ich sehe die hwg aber auch als „Ermöglicher“ für Nahmobilität. Ein Beispiel: Wenn Mieter\*innen ihre Elektrofahrräder nicht in den Keller tragen müssen, steigt die Chance, dass sie das Auto öfter stehen lassen.

Und das vierte Thema, das mir besonders am Herzen liegt, ist die Interaktion im Quartier. Bei uns in der Südstadt leben viele ältere Menschen, aber auch viele Familien mit kleinen Kindern. Wir könnten noch mehr dafür sorgen, dass die unterschiedlichen Generationen zusammenfinden.

## Und wie war das bei Ihnen, Herr Meier?

A. Meier: Ehrlich gesagt, haben mich immer alle Themen rund ums Wohnen interessiert, nichts war langweilig. Dabei war es mir immer ein besonderes Anliegen, die Mitglieder mitzunehmen, sich ihren unterschiedlichen Belangen wirklich zu stellen. Denn den Mitgliedern gehört die hwg, sie sind die hwg. Deshalb war es mir immer wichtig, Wohnraum für Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und finanziellen Möglichkeiten bereitzustellen. Das ist Aufwand, aber es ist uns auch ganz gut gelungen.

## Was sind für Sie beide die wichtigsten Zukunftsthemen einer Wohnungsgenossenschaft?

A. Hofmeister: Zum einen natürlich die Klimaneutralität der Gebäude und Quartiere, da wir dies als Gesellschaft bis 2045 erreichen wollen und auch die Wohnungsgenossenschaften einen wichtigen Teil leisten müssen, damit dies gelingt. Zum anderen aber auch die Digitalisierung. Außerdem bin ich davon überzeugt, dass sich die Wohnungsgenossenschaft in Zukunft mehr in Richtung „Quartiersbetreiber“ entwickelt, indem sie sich nicht nur ums Wohnen, sondern auch um weitere Bedürfnisse der Menschen kümmert, wie zum Beispiel (Nah-)Mobilität, als Anbieter von Sharingangeboten zum Beispiel. Ich finde es erstrebenswert, wenn Wohnungsgenossenschaften noch mehr zu ihren Wurzeln zurückfinden. In den Anfängen hat jeder der Genossenschaft das gegeben, was er geben konnte.

Mir gefällt dieser Gedanke, mehr als nur den Mitgliedsbeitrag beizusteuern und die Schwarmintelligenz und die Schwarmfähigkeiten zum Wohle aller zu nutzen. Gemeinschaft ist etwas Großes, das wir nutzen und bewahren sollten.

A. Meier: Das sehe ich ganz genauso. Der genossenschaftliche Gedanke muss im Vordergrund bleiben. Die Mitglieder sollen im Mittelpunkt jeder Entscheidung stehen, wobei man die wirtschaftlichen Aspekte natürlich im Auge behalten und sich den damit verbundenen Herausforderungen stellen muss. Wenn die hwg die wichtigen Themen genauso offensiv angeht wie in den letzten Jahren, mache ich mir keine Sorgen.

## Wo sehen Sie die hwg in 50 Jahren?

A. Meier: Wohnen wird immer ein Grundbedürfnis bleiben, deshalb sehe ich eine großartige Zukunft für die hwg. Aus meiner Sicht sind der Vorstand, der Aufsichtsrat und die Vertreter Garanten dafür.

A. Hofmeister: Ich sehe einen verlässlichen Partner für Stadt und Mitglieder, der seine Geschäfte klug führt und sich nicht durch kurzlebige Trends aus dem Konzept bringen lässt. Das Motto: *Miteinander* wohnen, nicht *nebeneinander*. Und für die Südstadt wünsche ich mir, was die älteren Bewohner immer berichten: Dass sie als Kinder auf der Straße gespielt haben. Vielleicht gelingt es uns, weniger Platz für Autos und mehr Platz für Menschen zu schaffen.

## Herr Meier, was wünschen Sie Ihrer Nachfolgerin?

A. Meier: Ich wünsche Frau Hofmeister von Herzen viel Freude, Hartnäckigkeit, Offenheit und Kollegialität. Und hoffe, dass ich selbst etwas davon einbringen konnte.

Herzlichen Dank liebe Frau Hofmeister, herzlichen Dank lieber Herr Meier!

13a







# DREI

Das Geschäftsjahr 2021

# Lagebericht

## 1. Grundlagen des Unternehmens

### 1.1 Geschäftsmodell

Zweck der hwg ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Die hwg kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

### 1.2 Ziele und Strategien

Die hwg ist mit einem Bestand von rund 4.100 Wohnungen und Gewerbeobjekten die größte Wohnungsgenossenschaft Hattingens und des Ennepe-Ruhr-Kreises. Kerngeschäft sind die Vermietung mit dem Ziel einer nachhaltigen und wertorientierten Entwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestandes. Maßgeblicher Teil der hwg-Unternehmensstrategie ist darüber hinaus die Betreuung und Förderung der Genossenschaftsmitglieder.

Der vorhandene Immobilienbestand wird im Sinne einer nachhaltigen Unternehmensstrategie zukunftsorientiert angepasst. Hierbei werden Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen in den einzelnen Quartieren vor allem von der demografischen Entwicklung, den gesellschaftlichen Bedarfen sowie den gesetzlichen Anforderungen beeinflusst. Insbesondere die Transformation des Wohnungsbestandes hin zu einem CO<sub>2</sub>-neutralen Standard spielt dabei eine zunehmend wichtige Rolle.

Der größtenteils aus den 1950er und 1960er Jahren stammende Wohnungsbestand wird bereits seit zehn Jahren sukzessive modernisiert und kontinuierlich aufgewertet.

Neben der baulichen Weiterentwicklung wird aus Sicht der Genossenschaft insbesondere die Servicequalität ein zunehmendes Erfolgskriterium in der Wohnungswirtschaft sein. Aus diesem Grund liegt ein weiterer Schwerpunkt der strategischen Ausrichtung auf der kontinuierlichen Verbesserung des Kundenservice über den gesamten Vermietungsprozess hinweg.

## 2. Wirtschaftsbericht

### 2.1 Branchenbezogene Rahmenbedingungen<sup>1</sup>

#### Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst leicht

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie in Deutschland leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden €.

#### Gebremste Dynamik in der Bauwirtschaft

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft in 2021 und im ersten Quartal 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit erwies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors. In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Milliarden €.

#### Wohnungsbaugenehmigungen steigen

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg ge-

<sup>1</sup> Grundlage: GdW Information 163; Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022 (Kurzbericht); Januar 2022

bracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084).

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gesplattene Dynamik: Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

## Baufertigstellungen steigen 2021 auf 315.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt. 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen.

## Branchenspezifische Entwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis

Die Bevölkerungsentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis und in Hattingen ist leicht rückläufig, wobei der Rückgang in Hattingen unterhalb des Kreisdurchschnitts liegt. Der Kreis ist ein beliebter Wohnstandort für Familien. Dies zeigt sich an den Wanderungsbewegungen der letzten vier Jahre. Insbesondere junge Erwachsene im Alter von 18 bis 25 sowie ältere ab 65 Jahren zieht es aus dem Kreis weg. Hattingen hingegen kann diese Zielgruppe bislang halten, das heißt in dieser Altersgruppe liegt ein Wanderungsüberschuss vor. Die stärksten Zuzüge finden jedoch sowohl im Kreis, als auch in Hattingen, bei den Familienhaushalten statt.<sup>2</sup>

Der Immobilienmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis entwickelt sich weiterhin gut. Die Nachfrage nach Mietwohnungen befindet sich auch weiterhin auf einem hohen Niveau, was zu einem Anstieg des Angebotspreises führt. Das durchschnittliche

<sup>2</sup> Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH auf Grundlage der Statistik von IT.NRW

Haushaltseinkommen<sup>3</sup> beträgt 2021 im Ennepe-Ruhr-Kreis 3.590 € pro Monat und ist im Vergleich zu 2020 um 0,96 % beziehungsweise um 34 € pro Monat gestiegen. Diese Daten zugrunde gelegt, liegt der Anteil des Haushaltseinkommens, der durchschnittlich für die Kaltmiete aufgebracht werden muss, in 2021 bei 13,00 % und damit auf einem etwa gleichen Niveau wie 2020. In Hattingen liegt der Anteil mit 13,4 %, auf einem leicht höheren Niveau.

## 2.2 Geschäftsverlauf

### Entwicklung Wohnungsbestand 2021

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich am 31.12.2021 insgesamt 646 Häuser mit 4.075 Wohnungen sowie 59 Gewerbeeinheiten. Ferner waren 664 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 389 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.

Die in den letzten Jahren festzustellende Tendenz zu Single- und Zwei-Personen-Haushalten hält bei steigendem Wohnflächenverbrauch je Einwohner und Wohnung weiterhin an. Das Wohnungsangebot der Genossenschaft spiegelt die schwerpunktmäßige Nachfrage nach 2- und 3-Raum-Wohnungen wider. Durch unterschiedliche Wohnungsgrößen kann die Genossenschaft weiterhin die verschiedenen Ansprüche ihrer Mieter\*innen erfüllen. Die Wohnraumpalette bietet somit für Singles, Paare und Familien ein breit gefächertes Angebot.

### Entwicklung Leerstand

Der prozentuale Leerstand, bereinigt um modernisierungsbedingten Leerstand, hat sich zum Stichtag 31.12.2021 gegenüber dem Vorjahr auf 0,6 % (2020: 0,7 %) verringert, die dadurch bedingten Erlösschmälerungen sanken von rund 672 T€ (2020) auf rund 644 T€ im Geschäftsjahr 2021. Der Leerstand zum Stichtag 31.12.2021 beträgt 25 Wohnungen (2020: 27 Wohnungen).

### Entwicklung der Mieten

Die durchschnittliche Sollmiete im Gesamtwohnungsbestand hat sich im Berichtszeitraum auf 6,07 € pro Quadratmeter Wohnfläche erhöht (2020: 5,98 €) womit die Mietsteigerung mit 1,5 % genau auf dem Vorjahresniveau liegt. Die Erhöhung

<sup>3</sup> Quelle: InWIS Forschung & Beratung GmbH auf Grundlage der GfK-Daten

## Wohnungsbestand

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
<b>Bestand am 01.01.2021</b>	<b>647</b>	<b>4.096</b>	<b>664</b>	<b>260.952</b>
Zugang durch				
Kauf				
Neubau	2	10		1.342
Umbau		1		223
Sonstige				
Abgang durch				
Abriss	-2	-11		-593
Verkauf	-1	-20		-1.467
Sonstige		-1		0
<b>Bestand am 31.12.2021</b>	<b>646</b>	<b>4.075</b>	<b>664</b>	<b>260.456</b>

Quartier/Stadtteil	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Gesamt
Südstadt	1.283	17	133	1.433
Rauendahl	1.133	8	212	1.353
Innenstadt	760	18	142	920
Holthausen	457	15	56	528
Rosental	235	0	59	294
Niederwenigern	123	0	19	142
Winz-Baak	48	0	0	48
Blankenstein	36	1	43	80
<b>Bestand am 31.12.2021</b>	<b>4.075</b>	<b>59</b>	<b>664</b>	<b>4.798</b>

dieses Durchschnittswertes ist ausschließlich auf Mietanpassungen bei Erst- bzw. Neuvermietungen sowie auf moderate Mietanpassungen bestehender Nutzungsverträge nach Modernisierungsmaßnahmen zurückzuführen, da in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Corona-Pandemie vollständig auf die turnusmäßige Erhöhung von Bestandsmieten verzichtet wurde. Die Mietanpassungen erfolgen stets mit dem Ziel, die Mieter:innen nicht zu überfordern. Der Vergleich der durchschnittlichen Angebotsmieten (Miete bei Neuvermietungen) macht deutlich, dass dieses Ziel durchaus erreicht wurde. Während die durchschnittliche Neuvermietungsmiete im 4. Quartal 2021 bei der hwg bei 6,24 €/m<sup>2</sup> lag<sup>4</sup>, verzeichnete die Angebotsmiete<sup>5</sup> im Ennepe-Ruhr-Kreis 2021 bei 6,88 €/m<sup>2</sup> (Median) gegenüber 2020 einen prozentualen Anstieg von 3,5 %.

<sup>4</sup> Quartalsbericht IV 2021, hwg

<sup>5</sup> Unter Berücksichtigung aller Angebote, die über ImmobilienScout24 angeboten wurden (zugrunde gelegt wurden Angeboten mit 3,00 bis 30,00 Euro/m<sup>2</sup>, 20 bis 300 m<sup>2</sup> Wohnfläche und alle Baujahre)

## Entwicklung der Mitgliederstruktur

Die Gesamtzahl der Mitglieder am 31.12.2021 ist gegenüber dem Vorjahr um 0,8 % gestiegen (2020: 0,5 %). Im Geschäftsjahr standen den 369 Zugängen, 324 Abgänge gegenüber.

Die Abgänge begründen sich durch 171 Kündigungen, 121 Sterbefälle, 18 Übertragungen sowie 14 Ausschlüsse.

Im Vergleich der Beitritte und Kündigungen konnte die hwg auch im Jahr 2021 einen positiven Saldo von 45 neuen Mitgliedern verzeichnen (2020: 27 Mitglieder). Dies ist ein Indikator für erfolgreiche Mitgliedergewinnung.

## Mitgliederbestand

	2021	2020	2019	2018
Mitgliederbestand am 01.01.	5.411	5.384	5.294	5.305
Zugänge	369	288	356	295
Abgänge	324	261	266	306
<b>Mitgliederbestand am 31.12.</b>	<b>5.456</b>	<b>5.411</b>	<b>5.384</b>	<b>5.294</b>

## Investitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung

	2021		2020		2019		2018	
	T€	€/m <sup>2</sup>						
Instandhaltung	5.712	19,87	6.089	21,16	5.153	18,02	4.419	15,52
Modernisierung	4.561	15,87	3.803	13,21	8.076	28,24	6.767	23,77
<b>Ausgaben für den Bestand</b>	<b>10.273</b>	<b>35,74</b>	<b>9.892</b>	<b>34,37</b>	<b>13.229</b>	<b>46,25</b>	<b>11.186</b>	<b>39,28</b>
Neubau	3.399	11,82	5.889	20,46	6.157	21,53	4.005	14,07
<b>Gesamt</b>	<b>13.672</b>	<b>47,56</b>	<b>15.780</b>	<b>54,83</b>	<b>19.386</b>	<b>67,78</b>	<b>15.191</b>	<b>53,35</b>

### Erläuterung der Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

Zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder sowie zur nachhaltigen Entwicklung unseres Wohnungsbestands wurden auch im Geschäftsjahr 2021 umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung belief sich im Geschäftsjahr 2021 auf rund 13.700 T€. Hierzu zählten auch die Pflege und Anlage der Außenanlagen sowie die Erneuerung von Spielgeräten auf unseren Kinderspielplätzen.

Mit der kontinuierlichen Weiterentwicklung unserer Quartiere sichern wir auch im laufenden Geschäftsjahr den Erfolg der hwg. Das Modernisierungsprojekt „SüdstadtGarten“ wurde fortgeführt. Im Mittelpunkt standen Einzelmaßnahmen wie die Modernisierung der Droste-Hülshoff Straße 43/45.

Für das an die Südstadt angrenzende Quartier „Wildhagen“ wurde die im Geschäftsjahr 2020 begonnene Modernisierungsmaßnahme fortgesetzt.

In Niederwenigern wurden im Quartier „Isenhöhe“ die Baumaßnahmen des dritten Modernisierungsabschnittes Im Eickhof 1, 3, 5 sowie Burgaltendorfer Straße 2 fertiggestellt. Die Arbeiten werden aktuell im westlichen Teil des Quartiers mit dem Abriss der Objekte Isenbergstraße 86 und 88 und dem Neubau eines gemischt genutzten Objektes mit KiTa und Demenz-Wohngemeinschaft fortgesetzt.

Im Quartier Holthausen wurde der Neubau, der aus einem vier-zügigen Kindergarten, zwei Demenz-Wohngemeinschaften und acht Senioren-Wohnungen besteht, fertiggestellt und bezogen.

Des Weiteren wurden im Quartier Rauendahl Einzelmaßnahmen, wie die Strangsanierung des Objektes Jenaer Straße 2 abgeschlossen.

## 2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Genossenschaft hat sich im Vergleich zu den Vorjahren wie folgt verändert:

Vermögensstruktur	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
<b>Anlagevermögen</b>	<b>192.708</b>	<b>90,3</b>	<b>191.796</b>	<b>91,6</b>	<b>912</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	65	0,0	26	0,0	39
Sachanlagen	192.242	90,1	191.365	91,3	877
Finanzanlagen	401	0,2	405	0,2	-4
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>20.586</b>	<b>9,7</b>	<b>17.698</b>	<b>8,4</b>	<b>2.888</b>
langfristig	6.019	2,8	5.016	2,4	1.003
mittelfristig	28	0,0	28	0,0	0
kurzfristig	14.539	6,9	12.654	6,0	1.885
<b>Bilanzsumme</b>	<b>213.294</b>	<b>100,0</b>	<b>209.494</b>	<b>100,0</b>	<b>3.800</b>
<b>Kapitalstruktur</b>	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>	<b>Veränderung</b>		
	T €	%	T €	%	T €
<b>Eigenkapital</b>	<b>54.248</b>	<b>25,4</b>	<b>53.768</b>	<b>25,7</b>	<b>480</b>
langfristig					
Geschäftsguthaben	11.333	5,3	11.283	5,4	50
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	42.173	19,8	41.842	20,0	331
kurzfristig					
Geschäftsguthaben/Dividende	742	0,3	643	0,3	99
<b>Fremdkapital</b>	<b>159.046</b>	<b>74,6</b>	<b>155.726</b>	<b>74,3</b>	<b>3.320</b>
langfristig	147.402	69,1	143.696	68,6	3.706
mittelfristig	0	0,0	0	0,0	0
kurzfristig	11.644	5,5	12.030	5,7	-386
<b>Bilanzsumme</b>	<b>213.294</b>	<b>100,0</b>	<b>209.494</b>	<b>100,0</b>	<b>3.800</b>

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund 3.800 T€ (1,8 %) erhöht.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird durch das Anlagevermögen bestimmt. Die Sachanlagen (vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr auf 192.242 T€ (+ 877 T€). Zugängen durch Investitionen (8.805 T€) – vor allem durch Neubauten und Modernisierung des Wohnungsbestandes der Quartiere, Isenhöhe, Rauendahl und Holthausen – standen hauptsächlich Abgänge aus planmäßigen Abschreibungen (5.819 T€),

außerplanmäßigen Abschreibungen (757 T€), verrechnete Tilgungszuschüsse (558 T€) und Buchwertabgänge (794 T€) gegenüber.

Der Wert des Umlaufvermögens stieg um 2.888 T€ überwiegend bedingt durch Zugänge bei der Position Bausparguthaben in Höhe von 1.003 T€, sowie der Position flüssige Mittel in Höhe von 1.468 T€. Eine Zunahme um 335 T€ verzeichnete die Bilanzposition „unfertige Leistungen“.

Kapitalseitig hat sich das langfristige Eigenkapital durch den erzielten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung des Geschäftsguthabens um 381 T€ auf 53.506 T€ gegenüber

dem Vorjahr erhöht. Gleichzeitig hat das langfristige Fremdkapital um 3.320 T€, insbesondere durch Neuaufnahme von Darlehen, zugenommen. Die Eigenkapitalquote (langfristig) hat sich um 0,3 %-Punkte auf 25,1 % verringert.

## Finanzstruktur

Nach Aufgliederung der Bilanzzahlen ergaben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

### Darstellung der Deckungsverhältnisse

	31.12.2021	31.12.2020	Veränderung
	T€	T€	T€
<b>Lang- und mittelfristiger Bereich</b>			
Vermögenswerte	198.755	196.840	1.915
Finanzierungsmittel	200.908	196.821	4.087
<b>Über- /Unterdeckung</b>	<b>2.153</b>	<b>-19</b>	<b>2.172</b>
<b>Kurzfristiger Bereich</b>			
Finanzmittelbestand	5.924	4.456	1.468
Sonstige Vermögenswerte	8.615	8.198	417
<b>Summe Vermögenswerte</b>	<b>14.539</b>	<b>12.654</b>	<b>1.885</b>
Verpflichtungen	12.386	12.673	-287
<b>Mittelbestand</b>	<b>2.153</b>	<b>-19</b>	<b>2.172</b>

Am 31.12.2021 waren die lang- und mittelfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristige zur Verfügung stehende Verbindlichkeiten bzw. Rechnungsabgrenzungsposten gedeckt. Kurzfristiger Finanzmittelbedarf wird durch die Inanspruchnahme von angesparten und zuteilungsfähigen Bausparguthaben gedeckt.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reichte aus, die Abflüsse für planmäßige Darlehnstilgungen, Dividenden und Einzahlungen auf Bausparverträge zu decken, die Finanzlage ist geordnet.

## Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete die hwg einen Jahresüberschuss in Höhe von 557 T€. Dieser setzte sich wie folgt zusammen:

<b>Geschäftsbereiche</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	2.280	1.681	599
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-1.080	-1004	-76
Bauträgertätigkeit	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbereich	-606	-640	34
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>594</b>	<b>37</b>	<b>557</b>
<b>Beteiligungs- und Finanzergebnis</b>	<b>-401</b>	<b>-448</b>	<b>47</b>
<b>Neutrales Ergebnis</b>	<b>364</b>	<b>1.911</b>	<b>-1.547</b>
<b>Ergebnis vor Steuern</b>	<b>557</b>	<b>1.500</b>	<b>-943</b>
Ertragsteuern	0	4	-4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>557</b>	<b>1.504</b>	<b>-947</b>
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-56	-151	95
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	-250	-1.100	850
Einstellung in andere Rücklagen	0	0	0
Gewinnvortrag	107	68	39
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>358</b>	<b>321</b>	<b>37</b>

Die Ertragslage war wiederholt im Wesentlichen von den Erträgen aus der Hausbewirtschaftung sowie dem neutralen Ergebnis geprägt.

Nach Geschäftsbereichen betrachtet teilte sich das Jahresergebnis wie folgt auf:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 599 T€ verbessert. Den um 586 T€ erhöhten Erträgen stehen um 13 T€ gesunkene Aufwendungen gegenüber.

Ergebnisverbessernd wirken sich die um 377 T€ gesunkenen Instandhaltungskosten (einschließlich zugeordneter Personal- und Sachaufwendungen) sowie die um 298 T€ gestiegenen Sollmieten vor Erlösschmälerungen aus. Dem gegenüber steht im Wesentlichen eine Zunahme der Abschreibungen auf Sachanlagen um 200 T€.

Das Ergebnis der Neubau- und Modernisierungstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr (-1.004 T€) auf -1.080 T€ verändert. Auch im Geschäftsjahr wirkten sich in diesem Bereich insbesondere die Großbaumaßnahmen in den Quartieren Isenhöhe und im Holthausen aus.

Das ausgeglichene Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung resultierte aus den in Höhe der Umsatzerlöse zugeordneten eigenen Personal- und Sachaufwendungen, für die Geschäftsbesorgung der hwg services GmbH sowie die Verwaltungsbetreuung.

Der sonstige Geschäftsbereich schließt mit einem Fehlbetrag von 606 T€ (2020: Fehlbetrag von 640 T€) ab, welches maßgeblich durch Aufwendungen für ausgeschiedene Mitarbeitende und Pensionäre beeinflusst wurde.

Das Betriebsergebnis erhöht sich um 557 T€ auf 594 T€.

Das neutrale Ergebnis ist im Wesentlichen geprägt durch Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens (1.640 T€), Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten (757 T€), einem einmaligen Sondereffekt bei der Zuführung Pensionsrückstellungen (414 T€) sowie Abbruch- und Rückbaukosten (115 T€).

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres beträgt 557 T€ und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 947 T€ verringert. Der

Rückgang gegenüber dem geplanten Ergebnis 2021 in Höhe von 1.300 T€ resultiert im Wesentlichen durch außerplanmäßige Abschreibungen aus Bauvorbereitungskosten in Höhe von 757 T€.

Nach Einstellung von 56 T€ in die gesetzliche und 250 T€ in die Bauerneuerungsrücklage verblieb ein Bilanzgewinn von rund 358 T€ (Gewinnvortrag 107 T€).

## 2.4 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Die wirtschaftliche Entwicklung der hwg in den letzten vier Jahren stellt sich im Überblick wie folgt dar:

### Finanzielle Leistungsindikatoren

Leistungsindikatoren	Einheit	2021	2020	2019	2018
<b>Jahresabschlusskennzahlen</b>					
Eigenkapitalquote (bilanziell)	%	25,1	25,4	25,5	26,6
Fremdkapitalquote	%	74,9	74,6	74,5	73,4
Cash Flow	T€	8.634	7.077	7.658	6.971
<b>Kennzahlen zur Rentabilität</b>					
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,4	1,9	1,8	1,8
Eigenkapitalrentabilität	%	1,0	2,8	2,2	2,0
<b>Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen</b>					
Sollmieten	T€	20.080	19.782	19.378	18.928
Durchschnittliche Sollmiete Wohnen	€/m <sup>2</sup> /mtl.	6,07	5,98	5,89	5,77
Instandhaltungskosten	T€	5.712	6.089	5.153	4.419
- je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	€/m <sup>2</sup> /mtl.	1,66	1,76	1,50	1,29
Fremdkapitalzinsen Hausbewirtschaftung	T€	2.331	2.413	2.431	2.453
- je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	€/m <sup>2</sup> /mtl.	0,68	0,70	0,71	0,71
Abschreibung auf Sachanlagen	T€	5.664	5.464	5.082	4.805
- je m <sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche	€/m <sup>2</sup> /mtl.	1,64	1,58	1,48	1,40
Verwaltungskosten	T€	3.214	3.537	3.599	3.205
Erlösschmälerungen (Sollmiete)	T€	547	567	493	539
Fluktuationsquote	%	9,4	8,7	9,8	7,5
Leerstandsquote	%	1,7	2,1	1,8	2,1
<b>in Relation zur Jahressollmiete</b>					
Instandhaltungskosten	%	28,4	30,8	26,6	22,7
Fremdkapitalzinsen Hausbewirtschaftung	%	11,6	12,2	12,5	13,0
Abschreibung auf Sachanlagen	%	28,2	27,6	26,2	25,4
Verwaltungskosten	%	16,0	17,9	18,6	16,9
Erlösschmälerungen (Sollmiete)	%	2,7	2,9	2,5	2,8

### 3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

#### 3.1 Prognosebericht

Das wichtigste Ziel der hwg ist es, das in uns gesetzte Vertrauen zu bestätigen.

Unseren Mitgliedern, Mieter:innen, Mitarbeitenden und den Menschen in Hattingen gilt unser Hauptaugenmerk, unsere Unternehmensstrategie richtet sich maßgeblich an ihren Bedürfnissen aus. Deshalb werden wir unsere Strategie in den kommenden Jahren weiter fortsetzen und dabei vor allem das Investitionsvolumen auf hohem Niveau halten.

Unsere Planung sieht für das Jahr 2022 Investitionen für Modernisierung und Neubau in Höhe von 5.140 T€ vor. Für die Instandhaltung sind 5.450 T€ geplant. Finanziert werden die Investitionssummen durch Eigenmittel sowie die Aufnahme von Darlehen.

Im Mittelpunkt der Maßnahmen steht dabei die qualitative und energetische Aufwertung des vorhandenen Wohnungsbestandes – insbesondere unter dem Aspekt der Verringerung von CO<sub>2</sub>-Emissionen - sowie der Neubau von Wohngebäuden.

Die 5-Jahres-Unternehmensplanung der hwg wurde auf diese Investitionsmaßnahmen ausgerichtet, sodass trotz des Investitionsvolumens für die kommenden Geschäftsjahre positive Jahresüberschüsse erwartet werden.

Für das kommende Geschäftsjahr 2022 wird ein Überschuss in Höhe von 1.275 T€ erwartet. Dieser begründet sich hauptsächlich durch steigende Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung bei annähernd konstanten Aufwendungen der Hausbewirtschaftung. Die Finanzierung des Bauprogramms für die kommenden Geschäftsjahre wurde bereits bei der Unternehmensplanung berücksichtigt.

Neben diesen technischen Aktivitäten setzen wir auch die permanente Verbesserung der Servicequalität der hwg weiter fort. Voraussetzung hierfür sind unsere gut ausgebildeten, erfahrenen und motivierten Mitarbeitenden.

Auch in den kommenden Jahren werden wir unsere Mitarbeitenden durch Fort- und Weiterbildung sowie individuelle Personalentwicklung noch weiter qualifizieren. Unser Ziel ist es, die bereits vorhandenen Leistungen weiter zu optimieren, unsere Mitglieder durch Ausweitung des Dienstleistungsangebots noch stärker zu fördern und die Zufriedenheit unserer Kund\*innen weiter zu steigern.

#### 3.2 Risikobericht

Als Wohnungsunternehmen sehen wir aktuell drei wesentliche Bereiche, die ein potenzielles Risiko beinhalten: die Zinsentwicklung, die Entwicklung der Wohnungsnachfrage sowie die Entwicklung der Baukosten.

Um das Zinsänderungsrisiko zu minimieren, betreiben wir ein aktives Zinsmanagement, optimieren laufend unser Kreditportfolio und erstellen für unseren Wohnungsbestand Analysen und Entwicklungsszenarien zur Vorbereitung von strategischen und investiven Entscheidungen.

Aufgrund des historisch niedrigen Zinsniveaus, das wir bei bestehenden Darlehensverträgen über lange Zeiträume mit Festzinsvereinbarungen gesichert haben, ergibt sich ein wesentliches Zinsänderungsrisiko für bestehende Darlehen nicht. Das anhaltend niedrige Zinsniveau konnte auch im Geschäftsjahr 2021 durch Umfinanzierung von Darlehen genutzt und über verschiedene Maßnahmen langfristig gesichert werden. Für das Jahr 2022 wird mit moderat steigenden Zinssätzen gerechnet. Um Zinsänderungsrisiken aus Prolongationen zu minimieren, prüfen wir bereits im Vorfeld proaktiv die Möglichkeiten einer frühzeitigen Zinssicherung, z.B. über Forward-Vereinbarungen.

Ein wesentliches Werkzeug für die Gestaltung und aktive Steuerung der Finanzseite stellt hierbei die regelmäßig aktualisierte 5-Jahres-Unternehmensplanung dar, die neben einer Investitions- und Erfolgsplanung auch eine detaillierte Finanzplanung umfasst.

Durch die nachhaltige Modernisierung und Instandhaltung in den vergangenen Jahren ist eine dauerhafte Vollvermietung der modernisierten Wohnungen aus heutiger Sicht weiterhin zu erwarten. Wichtige Kenngrößen zur Vermietungssituation werden regelmäßig erfasst und ausgewertet. Die bisherigen Erfahrungen der Modernisierungs- und Neubauprojekte zeigen, dass alle Wohnungen in der Regel schon vor Fertigstellung vermietet sind und die prognostizierten Mieteinnahmen durchgehend realisiert werden. Aufgrund der, aus Vermietersicht, günstigen Wohnungsmarktsituation und der kontinuierlichen Weiterentwicklung unseres Wohnungsbestandes an aktuelle technische Standards, ist auch in naher Zukunft weder mit nennenswerten Leerständen noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Dagegen waren, wie auch schon im Vorjahr, deutliche Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Die hohen Ansprüche an Energieeffizienz und Barrierefreiheit, die daraus resultierenden steigenden Baukosten sowie steigende Grund-

stückspreise können eine massive Bremse für die Errichtung des dringend benötigten bezahlbaren Wohnraums darstellen. Gesetzesinitiativen mit möglichen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit unserer Bautätigkeiten sind für unsere Genossenschaft zwar verfolgbar, aber letztendlich nur schwer planbar. Wir stehen hierzu in engem Austausch mit den Interessenvertretungen der Branchenverbände und mit anderen Wohnungsunternehmen, um notwendige Maßnahmen konstruktiv begleiten und mögliche Risiken daraus zu minimieren. Wie sich der aktuelle Krieg in der Ukraine auf die weitere Preisentwicklung, insbesondere bei Energie und Rohstoffen darstellen wird, bleibt abzuwarten. Derzeit ist in dieser Hinsicht bereits eine weitere deutliche Preissteigerung feststellbar.

### 3.3 Chancenbericht

Die künftige Entwicklung der hwg wird maßgeblich von der Qualität und Marktfähigkeit des vermietbaren Wohnungsangebots bestimmt.

Die hwg wird auch in den kommenden Jahren als Ziel eine nachhaltige und wertorientierte Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Wohnungsbestands, durch umfangreiche Investitionsprojekte verfolgen. So können die Chancen des sich wandelnden Wohnungsmarktes optimal genutzt werden. Neben dem Großprojekt „SüdstadtGarten“ und dem im Jahr 2018 gestarteten Modernisierungsprojekt „Isenhöhe“, wird auch der übrige Immobilienbestand sukzessiv mit umfangreichen Investitionen weiterentwickelt. Hierbei kommt der energetischen Modernisierung zur Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen in den kommenden Jahren eine besondere Bedeutung zu.

Der Maßnahmenmix umfasst je nach Bedarf, neben Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen, auch weitergehende Umbauaktivitäten sowie punktuellen Abriss und Neubau. Die wirtschaftliche Tragfähigkeit dieser Maßnahmen wird durch ausführliche Investitionsrechnungen sowie ein laufendes Projektcontrolling sichergestellt.

Bei allen Geschäften streben wir profitables Wachstum an. Auch Investitionsentscheidungen wurden und werden grundsätzlich nach diesem Kriterium beurteilt.

Chancen für unsere Genossenschaft sehen wir auch zukünftig in einer nachfrageorientierten Vermietungssituation und sehr geringen Leerständen. Die vorteilhaften Bedingungen an den Kapitalmärkten betrachten wir als Chance für eine weiterhin positive Ertragsentwicklung. Wir suchen kontinuierlich nach Möglichkeiten, die immer noch sehr günstigen Zinskonditionen möglichst lange festzuschreiben und diese optimal zu nutzen.

Hattingen, den 04.05.2022

# Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2021

## Aktivseite

in €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		56.068,00	25.619,00
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen		8.776,76	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	184.194.679,14		176.010.602,37
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.098.052,30		1.739.023,44
3. Grundstücke ohne Bauten	3.683.945,25		3.914.256,43
4. Technische Anlagen und Maschinen	922.104,00		714.799,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	398.598,00		461.372,00
6. Anlagen im Bau	1.363.311,19		7.431.064,46
7. Bauvorbereitungskosten	337.078,61		1.093.584,59
8. Geleistete Anzahlungen	244.254,22		0,00
		192.242.022,71	
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00		300.000,00
2. Beteiligungen	10.400,00		10.400,00
3. Sonstige Ausleihungen	87.456,99		91.887,61
4. Andere Finanzanlagen	3.100,00	400.956,99	3.100,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>192.707.824,46</b>	<b>191.795.708,90</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten	28.405,00		28.405,00
2. Unfertige Leistungen	8.108.585,38		7.775.146,31
3. Andere Vorräte	9.057,57	8.146.047,95	8.173,69
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	179.176,40		171.180,75
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	15.060,58		47.134,40
3. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		1.358,77
4. Sonstige Vermögensgegenstände	271.640,10	465.877,08	179.956,59
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		5.924.329,51	4.456.015,36
2. Bausparguthaben		6.019.198,65	5.015.716,85
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		<b>20.555.453,19</b>	<b>17.683.087,72</b>
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>30.355,64</b>	<b>15.527,54</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>213.293.633,29</b>	<b>209.494.324,16</b>

## Passivseite

In €	Geschäftsjahr		Vorjahr
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	516.096,92		428.826,71
2. der verbleibenden Mitglieder	11.332.620,64		11.283.012,33
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	11.848.717,56	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 74.842,24			(35.331,70)
<b>II. Ergebnismrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	6.141.000,00		6.085.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 56.000,00			(151.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	23.100.000,00		22.850.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 250.000,00			(1.100.000,00)
3. Andere Ergebnismrücklagen	12.800.000,00		12.800.000,00
		42.041.000,00	
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	106.860,36		68.089,60
2. Jahresüberschuss	557.236,10		1.503.949,55
3. Einstellungen in Ergebnismrücklagen	-306.000,00	358.096,46	-1.251.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>54.247.814,02</b>	<b>53.767.878,19</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	15.741.449,00		14.272.276,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung	376.200,00		376.200,00
3. Sonstige Rückstellungen	1.011.469,54	17.129.118,54	1.042.821,00
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Anleihen	5.705.000,00		5.726.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.374.483,65		115.617.638,08
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	6.448.089,79		6.329.336,46
4. Erhaltene Anzahlungen	8.677.563,65		8.310.563,73
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung	298.524,02		261.876,96
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.350.002,63		2.172.856,26
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.028.130,24		870.494,38
8. Sonstige Verbindlichkeiten	128.515,79	141.010.309,77	163.338,46
davon aus Steuern: 59.471,28			(101.202,27)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 9.987,04			(10.875,51)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>906.390,96</b>	<b>583.044,64</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>213.293.633,29</b>	<b>209.494.324,16</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 – 31.12.2021

In €	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	27.694.677,90		27.093.794,07
b) aus Betreuungstätigkeit	18.875,66		21.241,51
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	129.001,85	27.842.555,41	164.728,20
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		333.439,07	311.512,77
3. Sonstige betriebliche Erträge		2.220.487,13	2.529.355,78
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		12.925.158,23	13.086.615,49
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	2.837.753,17		2.812.176,66
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	2.216.499,55	5.054.252,72	1.654.350,91
davon für Altersversorgung:	1.713.622,10		( 1.169.716,43 )
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.600.445,47	5.649.909,66
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.429.928,27	1.460.273,14
8. Erträge aus Beteiligungen	2.249,60		0,00
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.415,92		1.332,30
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.398,07	21.063,59	13.434,96
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme		74.063,12	54.310,48
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.677.475,58	2.820.613,61
davon an verbundene Unternehmen	18.750,00		( 18.750,00 )
davon aus Aufzinsung	325.998,00		( 385.608,00 )
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	-3.556,20
<b>14. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.656.221,81</b>	<b>2.600.705,84</b>
15. Sonstige Steuern		1.098.985,71	1.096.756,29
<b>16. Jahresüberschuss</b>		<b>557.236,10</b>	<b>1.503.949,55</b>
Gewinnvortrag		106.860,36	68.089,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-306.000,00	-1.251.000,00
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>358.096,46</b>	<b>321.039,15</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2021

## A. Allgemeine Angaben

Die hwg eG hat ihren Sitz in Hattingen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Essen (Reg. Nr. GenR 344). Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs aufgestellt. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (Formblatt VO), wobei für die Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu Anschaffungskosten, vermindert um zeitanteilige Abschreibung, angesetzt.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2021 sind als Anschaffungs- und Herstellungskosten die Fremdkosten angesetzt. Es wurden keine technischen Eigenleistungen bzw. Fremdkapitalzinsen aktiviert.

Die Abschreibungen wurden bei folgenden Vermögensgegenständen entsprechend der geschätzten Nutzungsdauer nach der linearen Methode berechnet.

Die angewandte Abschreibungsdauer beträgt bei

- Immateriellen Vermögensgegenständen 3 Jahre
- Wohnbauten 75 Jahre
- Garagen 20 Jahre
- Gewerbe-/Geschäfts- und andere Bauten 25 bzw. 50 Jahre
- Außenanlagen 10 bzw. 20 Jahre
- Technische Anlagen und Maschinen 10 – 15 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 – 23 Jahre

Neubaugleich modernisierte bzw. umfassend modernisierte Wohnbauten werden mit 2,0 % bzw. 2,5 % der Anschaffungs-/Herstellungskosten abgeschrieben. Teilmodernisierte Objekte werden unter Zugrundelegung

einer neuen Nutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben. Mit Abrissabsicht erworbene Objekte werden über die verbleibenden Restnutzungsdauer abgeschrieben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je 1.000,00 € (ohne Umsatzsteuer) werden in einem Sammelposten zusammengefasst und über 5 Jahre mit jährlich 20 % linear abgeschrieben.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Alle Beteiligungen und andere Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten abzüglich notwendiger Abschreibungen aktiviert.

Die sonstigen Ausleihungen sind mit den Rückzahlungsbeträgen bilanziert.

Die zum Verkauf bestimmten Grundstücke wurden mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Die unfertigen Leistungen betreffen Betriebskosten; sie sind mit den Anschaffungs-/ Herstellungskosten abzüglich einer Wertberichtigung für leerstehende Wohnungen bewertet.

Die Vorräte sind zu Einstandspreisen bewertet, wobei das Fifo-Verfahren zugrunde gelegt wurde.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten bewertet. Erkennbaren Ausfallrisiken wurde durch Abschreibungen oder Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen. Die Wertberichtigungen sind aktivisch bei den jeweiligen Bilanzpositionen abgesetzt.

Bei der Genossenschaft bestehen Differenzen zwischen den handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen (Aktiva: Sachanlagevermögen, Passiva: Rückstellungen für Pensionen) und ihren steuerlichen Wertansätzen, die sich in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Diese Differenzen werden insgesamt zu einer Steuerentlastung führen, so dass in der Bilanz latente Steuern grundsätzlich angesetzt werden können. Von diesem Wahlrecht hat die Genossenschaft jedoch keinen Gebrauch gemacht.

Die Pensionsrückstellung ist aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens unter Zugrundelegung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck

nach dem Teilwert-verfahren mit einem Rechnungszinsfuß von 1,87 % (Vorjahr 2,30 %) ermittelt worden. Der bei der Abzinsung verwendete Rechnungszinssatz wurde gemäß 253 Abs. 2 Satz 2 HGB mit einem durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ermittelt. Ferner flossen in die Berechnung langfristige Trendannahmen ein: Einkommenstrend einschließlich Karrieretrend 2,0 %, Rententrend 1,5 %.

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des sieben- und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes gemäß § 253 Abs 6 Satz 1 HGB beträgt 1.227.762,00 €.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde in Vorjahren nach § 249 Abs. 2 HGB für Instandhaltungsmaßnahmen an den Gebäuden der Bauabschnitte 139, 140 und 141 gebildet. Von dem Wahlrecht der Beibehaltung gem. Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Anleihen und Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WohnbauG sind ausnahmslos passiviert.

- Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

## C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

- Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2021: siehe Seite 54 – 55.
- Die hwg eG besitzt Kapitalanteile an Unternehmen, bei denen der Anteilsbesitz der Herstellung einer dauernden Verbindung dient. Die hwg eG hält eine Beteiligung in Höhe von 100 % an der hwg services GmbH mit Sitz in Hattingen. Das Eigenkapital der Tochtergesellschaft beträgt am 31.12.2021 300.000,00 €. Der Jahresfehlbetrag 2021 in Höhe von 74.063,12 € wurde aufgrund des im Jahre 2005 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der hwg eG übernommen.

- Die „Sonstigen Ausleihungen“ beinhalten Arbeitgeberdarlehen in Höhe von 72.456,99 € (Vorjahr: 76.887,61 €) sowie ein zinsloses Darlehen zur Gründung des Vereins „Verein DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.“ in Höhe von 15.000,00 €.

- In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 8.108.585,38 € (Vorjahr: 7.775.146,31 €) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

- Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

- In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

- In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

• Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen	295.502,00 €
• Rückstellung für Erschließungskosten	288.233,97 €
• Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	110.000,00 €

- In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

- Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte: siehe nächste Seite

- In der Position „Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen“ ist neben Verbindlichkeiten aus laufender Geschäftstätigkeit insbesondere folgende Verbindlichkeit mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

• Darlehen der hwg services GmbH	750.000,00 €
----------------------------------	--------------

- In der Position „Passive Rechnungsabgrenzungsposten“ sind Tilgungsnachlässe enthalten, die über die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung ertragswirksam aufgelöst werden.

**Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:**

Verbindlichkeiten	Insgesamt 31.12.2021 (Vorjahr)	Davon				
		Restlaufzeit				gesichert
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	größer 1 Jahr (Vorjahr)	davon		
in €				1 bis 5 Jahre	über 5 – 10 Jahre	
Anleihen	5.705.000,00 (5.726.000,00)	2.105.000,00 (673.000,00)	3.600.000,00 (5.053.000,00)	3.600.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	117.374.483,65 (115.617.638,08)	4.402.308,31 (5.404.448,58)	112.972.175,34 (110.213.189,50)	17.970.979,53	95.001.195,81	117.220.839,43*
Verbindlichkeiten gegen über anderen Kreditgebern	6.448.089,79 (6.329.336,46)	371.926,26 (318.567,27)	6.076.163,53 (6.010.769,19)	1.429.858,56	4.646.304,97	6.407.290,84*
Erhaltene Anzahlungen	8.677.563,65 (8.310.563,73)	8.677.563,65 (8.310.563,73)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	298.524,02 (261.876,96)	298.524,02 (261.876,96)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.350.002,63 (2.172.856,26)	1.350.002,63 (2.172.856,26)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.028.130,24 (870.494,38)	278.130,24 (120.494,38)	750.000,00 (750.000,00)	750.000,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	128.515,79 (163.338,46)	128.515,79 (163.338,46)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>141.010.309,77</b> <b>(139.452.104,33)</b>	<b>17.611.970,90</b> <b>(17.425.145,64)</b>	<b>123.398.338,87</b> <b>(122.026.958,69)</b>	<b>23.750.838,09</b>	<b>99.647.500,78</b>	<b>123.628.130,27</b>

( ) = Vorjahreszahlen, \* = Art der Sicherung: Grundpfandrecht

## II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse werden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB erfasst.
- In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche außergewöhnliche und periodenfremde Erträge/Aufwendungen enthalten:
  - Erträge aus Anlageabgängen 1.639.594,60 €
  - Außerordentliche Abschreibungen auf
  - Kosten der Bauvorbereitung 756.981,71 €
  - Abbruchkosten 114.940,67 €

## D. Sonstige Angaben

- Es bestehen nach § 285 Nr. 3a HGB finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von 75.258,33 € (Vorjahr 102.296,47 €) bis 2024.

Das Bestellobligo für vergebene Aufträge bzw. im Geschäftsjahr 2022 begonnene Bauprojekte im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit in Höhe von 7.021.000,00 € wird branchenüblich durch die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von 4.835.000,00 € sowie aus Eigenmitteln bzw. aus dem laufenden Cashflow in Höhe von 2.186.000,00 € finanziert.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer\*innen betrug:
  - Kaufmännische Mitarbeitende  
Vollbeschäftigte: 19, Teilzeitbeschäftigte: 6
  - Technische Mitarbeitende  
Vollbeschäftigte: 12, Teilzeitbeschäftigte: 1

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

## Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2021

### Anschaffungs- und Herstellungskosten

in €	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2021
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	869.534,84	55.115,65	8.414,50	0,00	0,00	916.235,99
Geleistete Anzahlungen	0,00	8.776,76	0,00	0,00	0,00	8.776,76
	<b>869.534,84</b>	<b>63.892,41</b>	<b>8.414,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>925.012,75</b>
<b>Sachanlagen</b>						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	285.459.958,20	827.401,39	1.365.885,31	13.710.199,38	0,00	298.631.673,66
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	8.112.498,38	0,00	2.128.782,66	0,00	0,00	5.983.715,72
Grundstücke ohne Bauten	4.148.423,94	0,00	0,00	-230.311,18	0,00	3.918.112,76
Technische Anlagen und Maschinen	874.331,39	264.209,58	0,00	8.299,15	0,00	1.146.840,12
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.517.088,92	48.655,68	8.155,77	0,00	0,00	1.557.588,83
Anlagen im Bau	7.431.064,46	7.131.912,94	0,00	-13.199.666,21	0,00	1.363.311,19
Bauvorbereitungskosten	1.093.584,59	288.996,87	756.981,71	-288.521,14	0,00	337.078,61
Geleistete Anzahlungen	0,00	244.254,22	0,00	0,00	0,00	244.254,22
	<b>308.636.949,88</b>	<b>8.805.430,68</b>	<b>4.259.805,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>313.182.575,11</b>
<b>Finanzanlagen</b>						
Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00
Beteiligungen	67.991,15	0,00	0,00	0,00	0,00	67.991,15
Sonstige Ausleihungen	91.887,61	0,00	4.430,62	0,00	0,00	87.456,99
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00
	<b>462.978,76</b>	<b>0,00</b>	<b>4.430,62</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>458.548,14</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>309.969.463,48</b>	<b>8.869.323,09</b>	<b>4.272.650,57</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>314.566.136,00</b>

Abschreibungen					Buchwerte		
kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen/ Zuschreibungen	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	Änderung der Abschreibungen in Zusammenhang mit Umbuchungen	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 01.01.2021
843.915,84	24.666,65	0,00	8.414,50	0,00	860.167,99	56.068,00	25.619,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.776,76	0,00
<b>843.915,84</b>	<b>24.666,65</b>	<b>0,00</b>	<b>8.414,50</b>	<b>0,00</b>	<b>860.167,99</b>	<b>64.844,76</b>	<b>25.619,00</b>
109.449.355,83	5.512.483,70	0,00	524.845,01	0,00	114.436.994,52	184.194.679,14	176.010.602,37
6.373.474,94	129.680,00	0,00	1.617.491,52	0,00	4.885.663,42	1.098.052,30	1.739.023,44
234.167,51	0,00	0,00	0,00	0,00	234.167,51	3.683.945,25	3.914.256,43
159.532,39	65.203,73	0,00	0,00	0,00	224.736,12	922.104,00	714.799,00
1.055.716,92	111.429,68	0,00	8.155,77	0,00	1.158.990,83	398.598,00	461.372,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.363.311,19	7.431.064,46
0,00	756.981,71	0,00	756.981,71	0,00	0,00	337.078,61	1.093.584,59
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	244.254,22	0,00
<b>117.272.247,59</b>	<b>6.575.778,82</b>	<b>0,00</b>	<b>2.907.474,01</b>	<b>0,00</b>	<b>120.940.552,40</b>	<b>192.242.022,71</b>	<b>191.364.702,29</b>
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	300.000,00
57.591,15	0,00	0,00	0,00	0,00	57.591,15	10.400,00	10.400,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	87.456,99	91.887,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00
<b>57.591,15</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>57.591,15</b>	<b>400.956,99</b>	<b>405.387,61</b>
<b>118.173.754,58</b>	<b>6.600.445,47</b>	<b>0,00</b>	<b>2.915.888,51</b>	<b>0,00</b>	<b>121.858.311,54</b>	<b>192.707.824,46</b>	<b>191.795.708,90</b>

### 3. Mitgliederbewegung im Jahre 2021

- Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres: 5.411 Mitglieder
- Zugang an Mitgliedern: 369 Mitglieder
- Abgang an Mitgliedern: 324 Mitglieder
- Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres: 5.456 Mitglieder

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um 49.608,31 €.

5. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.

6. Die hwg eG ist Alleingesellschafterin der hwg services GmbH, Hattingen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 € 300.000,00. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von € 74.063,12 wurde aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages von der hwg eG übernommen.

Ferner besteht über die hwg services GmbH eine 100%-ige mittelbare Beteiligung an der zum 3. Juli 2009 gegründeten hwg immobilien GmbH, Hattingen. Das Eigenkapital der Gesellschaft beträgt zum 31.12.2021 € 100.000,00. Das Geschäftsjahr 2021 der hwg immobilien GmbH schloss mit einem Jahresüberschuss von € 21.532,22, der aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages von der hwg services GmbH übernommen wurde.

### 7. Mitglieder des Vorstandes:

- Herr Dr. David Wilde bestellt bis 30.06.2024
- Frau Erika Müller-Finkenstein bestellt bis 31.12.2022

### 8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

- Herr Thomas Klein, Rechtsanwalt (Vorsitzender)
- Herr Michael Neitzel, Dipl.-Ökonom, Geschäftsführer (stellv. Vorsitzender)
- Frau Christa Beermann, Dipl.-Päd.
- Frau Martina Bröckerhoff, Immobilienberaterin
- Herr Rudolf Hermanns, Dipl. Kfm., Vorstandsvorsitzender
- Frau Anne Hofmeister, Diplom-Wirtschaftsingenieurin (ab 05.07.2021)
- Herr Adolf Meier, techn. Angestellter i. R. (bis 05.07.2021)
- Frau Sabine Söhngen-Hille, Steuerberaterin

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:

- Mitglieder des Vorstandes 9.413,23 €
- Mitglieder des Aufsichtsrates 0,00 €

10. Im Geschäftsjahr 2022 wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktunüblichen Bedingungen durchgeführt.

### 11. Nachtragsbericht:

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden Corona Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Betroffen sind zunehmend Gewerbe- und Wohnungsmieter\*innen durch Umsatzeinbußen, Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Belastungen. Erwartet wird bei Fortdauer der Situation ein Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Auswirkung auf das Jahresergebnis. Zusätzlich sind, aufgrund von Produktionsknappheit und Lieferengpässen während der Corona-Pandemie, steigende Baukosten erkennbar und damit erhöhte Investitionskosten in den Bereichen Instandhaltung und Modernisierung und Neubau die Folge. Aktuell sorgt der im Februar 2022 begonnene Angriffskrieg gegen die Ukraine für weitere Ressourcenknappheit, ein Engpass in der Energieversorgung und Baumaterial ist zu erwarten.

### 12. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 557.236,10 €

Vorstand und Aufsichtsrat schlagen vor 56.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 250.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

Es wird weiter vorgeschlagen, aus dem sich danach ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 358.098,46 € eine Dividende von 2,0 % auszuschütten und den verbleibenden Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Hattingen, den 04.05.2022

Der Vorstand



Dr. David Wilde



Erika Müller-Finkenstein

# Mitgliedschaften und Beteiligungen

- Akademie der Immobilienwirtschaft e.V. (BBA), Berlin
- Alzheimer Gesellschaft Bochum e.V., Bochum
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (AGV), Düsseldorf
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen des Ennepe-Ruhr-Kreises
- Biologische Station im Ennepe-Ruhr-Kreis e.V., Ennepetal
- Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW), Berlin
- Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e.V. (vhw), Berlin
- BürgerEnergieGenossenschaft eG, Wetter
- Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. DESWOS), Köln
- Deutsches Rotes Kreuz Ortsverein Hattingen e.V., Hattingen
- DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V., Berlin
- DZ HYP AG, Hamburg
- EBZ Service GmbH, Bochum
- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im Europäischen Bildungszentrum e.V., Bochum
- Forschungsgesellschaft für Genossenschaftswesen Münster e.V., Münster
- Gesellschaft der Freunde und Förderer des InWIS e.V.
- Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens e.V., Münster
- Haus,- Grund- und Wohnungseigentümergeverein Hattingen e.V., Hattingen
- hwg services GmbH, Hattingen
- Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet (IHK), Bochum
- Fischereigenossenschaft Hattingen, Hattingen
- NABU, Berlin
- Netzwerk ZENIT e.V., Mülheim an der Ruhr
- Verband bergbaugeschädigter Haus- und Grundeigentümer e.V. (VBHG), Herten
- Sozialverband VdK - Nordrhein-Westfalen e.V., Ortsverband Hattingen, Hattingen
- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. (VdW), Düsseldorf (wohnungswirtschaftlich regionaler Interessen- und Prüfungsverband)
- Volksbank Sprockhövel eG, Sprockhövel
- WGZ BANK AG Westdeutsche Genossenschafts Zentralbank, Düsseldorf
- Wohnen in Genossenschaften e.V., Münster

# Impressum

## Herausgeber

hwg eG  
Im Bruchfeld 17  
45525 Hattingen

## Gestaltung

6x7 – büro für gestaltung und fotografie  
Bettina Steinacker, Essen

## Fotografie

Titel, S. 8, 16, 36: Pexels, Askar Abayev  
Organigramm, S. 7, 12 – 15: Christine Sommerfeld  
S. 11, 24: 123RF; S. 20, 28: Walter Fischer  
S. 27: George Sommer, Sommer Medien  
S. 30, 35: Bettina Steinacker

## Text

Katja Weisker Kommunikation, Duisburg

## Projektleitung

Nina Jäger, hwg

## Druck

Blömeke Druck SRS GmbH, Herne

