hwg Richtig zuhause

WERTE

Geschäftsbericht 2022

Gemeinschaft und ein gutes Miteinander sind in herausfordernden Zeiten wichtige Werte, denen wir uns als Genossenschaft besonders verpflichtet fühlen. In der hwg-Unternehmensgruppe packen wir die Dinge gemeinsam an, um für unsere Mitglieder das Beste zu erreichen. Das gute Ergebnis und die vielen gelungenen Projekte des Geschäftsjahres 2022 sind das Resultat einer Teamleistung von Mitarbeitenden, Gremien und Mitgliedern.

Titelfoto: Unsere Maler Dennis Ramus und Sebastian Meister.

Die hwg Unternehmensgruppe

A

Thomas Albers
Geschäftsführer
hwg immobilien

Viktor Altergott
Bezirkshausmeister

B

Thomas Babiennek
Projektsteuerung

Stephanie Baltes
Empfang

Julian Berchner
Vorarbeiter „Bereich Garten“

Michael Borsutzky
Prokurist/Abteilungsleitung Finanzen

Laureen Brandt
Unternehmenskommunikation

D

Johann Drzewiecki
Gärtner

Nhi Do
Auszubildende

Mathias Dörr
Vorstand im Nebenamt

F

Barbara Fels
Mieten-/Mitgliederbuchhaltung

Viktor Ferderer
Gärtner

Sabrina Fieseler
in Elternzeit

Peter Fischedick
Sanitär

Lara Fitzner
Wohnungsabnahmen

Simon Flügel
Empfang

Ferdi Frieler
Sanitär

G

Evelin Gehling
Finanzbuchhaltung

Arne Giersz-Okoniewski
Kundenberatung

Andrzej Golz
Gärtner

Svetlana Grasmick
Sekretariat

Jola Gresik
Betriebskostenabrechnung

Oguz Güdek
Instandhaltung

H

Jens Haarmann
Elektro

Claudia Hartmann
Kommunikation

Dirk Heinenberg
Gärtner

Luisa Helleckes
Wohnungsabnahmen

J

Nina Jäger
Prozessmanagement Technik

Anna-Lena Janczak
Vermietung

K

Lisa Kaffka
Kundenberatung

Marcus Kibilka
Bereichsleiter Modernisierung und Neubau

Arnold Klaka
Finanzbuchhaltung

Guido Knepper
Kundenberatung

Fabian Kohlmann
Wohnungsabnahmen

L

Heinrich Kriegeskorte
Schlosser

Andreas Lamla
Prokurist/Abteilungsleitung Technik, Geschäftsführer hwg services

Charlotte Lemm
Betriebskostenabrechnung

Klaus Lohmann
Gärtner

Mark Lorenz
Wohnungsabnahmen

M

Michelle Maul
Ausbildung

Moritz Mehring
Finanzbuchhaltung

Sebastian Meister
Maler

Jörg Menge
Klima-, Energie- und Nachhaltigkeit

O

Maren Opt-Eynde
Betriebskostenabrechnung

P

Pierre Petereit
Gärtner

Martin Peuser
Gärtner

Detlef Pfeiffer
Haustechnik

Felix Pfeiffer
Systemadministrator

Heike Pfeiffer
Prokuristin/Personalreferentin

Ole Piorek
Auszubildender

Jutta Podoll
Forderungsmanagement

R

Dennis Ramus
Maler

Tim Richter
Gärtner

Marco Rogge
Bereichsleitung Instandhaltung

Philipp Rüßel
Finanzierung und Liegenschaftsmanagement

S

Juan Carlos Sauret Kranz
Fachbereich Heizung, Lüftung, Sanitär

Christian Schmelzing
Klima, Energie und Nachhaltigkeit

Ramona Schneider
Stellv. Abteilungsleiterin und Planungsrechnung

Dirk Sodtke
Bezirkshausmeister

Laura Söhnchen
Vermietung

Marc Spitzenberg
Stellv. Abteilungsleiter, Vermietung

Lisa Sponagel-Becker
Vermietung

Stipo Stojak
Gärtner

Daniel Stracke
Gärtner

Nick Stratmann
Auszubildender

T

Peter Tetzlaff
Immobilienberatung

Volker Thein
Architekt

Henrik Tilse
Reparaturannahme

U

Christian Uhl
Anlagenbuchhaltung

W

Susanne Wagner
Betriebskostenabrechnung

Christoph Wiesmann
Prokurist/Abteilungsleitung Kundencenter

Dr. David Wilde
Vorstandsvorsitzender, Geschäftsführer hwg services und hwg immobilien

Z

Guido Zander
Klima, Energie und Nachhaltigkeit

Legende
hwg
hwg services
hwg immobilien

Stand: Mai 2023

Inhaltsverzeichnis

03 Die hwg Unternehmensgruppe
06 Interview Vorstand

EINS
Die Verwaltungsorgane der hwg

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

ZWEI
Das treibt uns an

18 Wir senken Co_2-Werte
22 Wir schaffen Unternehmenswerte
24 Wir legen Wert auf Kundenservice
28 Wir stärken unsere inneren Werte

DREI
Das Geschäftsjahr 2022

32 Lagebericht
42 Jahresabschluss
51 Mitgliedschaften und Beteiligungen

52 Impressum

Interview Vorstand

Das Jahr 2022 war von besonderen wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen geprägt. Wie sieht Ihr Resümee aus?

Dr. David Wilde
Das stimmt, wir erleben gerade tatsächlich sehr herausfordernde Zeiten. Insbesondere für Wohnungsanbieter haben sich im vergangenen Jahr zahlreiche Verschiebungen ergeben, die gleichzeitig bewältigt werden müssen, wie die sprunghaft angestiegenen Zinsen und Baukosten sowie die durch den Krieg in der Ukraine explodierten Energiepreise. Und auch die Corona-Pandemie hatte im dritten Jahr noch immer spürbare Auswirkungen.

Vieles konnte nur durch einen größeren Arbeitseinsatz abgefangen werden. Deshalb gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern ein ganz besonderer Dank. Ohne ihr außergewöhnliches Engagement hätten wir es nicht geschafft, so gut durch das Geschäftsjahr 2022 zu kommen.

Es hat sich aber auch einmal mehr bestätigt, dass wir als Genossenschaft besonders gut für krisenhafte Situationen gerüstet sind. Hier zahlt sich aus, dass wir ein tolles Team haben, solide wirtschaften und bereits seit Jahren an wichtigen Themen wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz arbeiten.

Welche konkreten Auswirkungen gab es auf die hwg?

Dr. David Wilde
Das Jahr wird uns sicher in Erinnerung bleiben, weil wir in vielen Situationen unter unsicheren Bedingungen entscheiden und handeln mussten. Das hatte viel mit dem politischen Hin und Her zu tun. Man denke nur an die Energiepreisbremse, bei der grundlegende Beschlüsse auf den Weg gebracht und dann schon nach wenigen Tagen wieder gekippt wurden. Trotzdem mussten wir alle Vorgaben rechtssicher und im Sinne unserer Mitglieder umsetzen.

Erika-Müller-Finkenstein
Und dafür gab es kein Patentrezept. Hinzu kam, dass wir intern eine Softwareumstellung meistern mussten, die unsere Kernprozesse betraf und nicht so reibungslos funktionierte wie geplant. Krisenhafte Zeiten sind aber immer auch Momente, in denen sich Gutes zeigt. Wir haben zum Beispiel sehr viele positive Reaktionen unserer Mitglieder erhalten, die sich angesichts der vielen Herausforderungen gut informiert und sicher aufgehoben fühlten. Das hat das Vertrauen in die hwg noch einmal gestärkt.

Nach mehr als 18 Jahren im Vorstand haben Sie sich Ende 2022 in den Ruhestand verabschiedet, Frau Müller-Finkenstein. Welche Projekte betrachten Sie rückblickend als prägend?

Erika Müller-Finkenstein
Da gibt es viele, weil wir ja auch immer mutig waren, Veränderungen voranzutreiben und Neues auszuprobieren. Das erste Wohnprojekt in Hattingen, die erste Klimaschutzsiedlung oder die erste Demenz-Wohngemeinschaft zum Beispiel. In Erinnerung bleibt mir auf jeden Fall auch die Südstadt, das war schon eine Herzensangelegenheit. Und mit dem Wissen von heute sehen wir erst recht, wie froh wir sein können, dass wir dort so konsequent modernisiert haben. Auch die „Isenhöhe" in Niederwenigern ist meiner Meinung nach ein besonderes Projekt. Alle Menschen wollen schön wohnen. Unsere Architekten haben es geschafft, das in die Jahre gekommene Quartier wieder zu einem modernen und besonders lebenswerten Zuhause zu machen.

Wichtiger als einzelne Projekte waren mir persönlich allerdings immer das Team der hwg-Unternehmensgruppe und unsere Mitglieder. Es geht immer um die Menschen: diejenigen, die für das Unternehmen arbeiten und letztendlich das Unternehmen sind und diejenigen, die ihr Zuhause bei uns gefunden haben. Der Erfolg der vergangenen Jahre war nur möglich, weil alle an einem Strang gezogen haben: unsere Mitarbeitenden, die Mitglieder des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung sowie schließlich auch wir als Vorstand. Und weil es uns gelungen ist, eine gute Unternehmenskultur zu etablieren.

Und welche Themen waren für das Geschäftsjahr 2022 wichtig?

Dr. David Wilde
Energie und Klimaschutz waren sicherlich zwei Schwerpunktthemen. Wir haben unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht veröffentlicht und uns auch organisatorisch noch stärker auf die Energiewende eingestellt. Wir haben die hwg so umgebaut, dass wir den aktuellen und kommenden Anforderungen bestmöglich gerecht werden können. Dazu gehört, dass wir das Team Klima-, Energie und Nachhaltigkeit geschaffen und zusätzliche Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter in mehreren Bereichen eingestellt haben. Aber natürlich ist auch zusätzliches Know-how wichtig: Die Anzahl der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, die neben dem Beruf eine umfangreiche Weiterbildung absolvieren, ist 2022 deutlich gestiegen.

v. l. n. r.: Dr. David Wilde, Erika Müller-Finkenstein, Mathias Dörr

Im Januar 2023 haben Sie, Herr Dörr, Ihre Position als nebenamtlicher Vorstand der hwg angetreten. Welchen besonderen Aufgaben muss sich aus Ihrer Sicht eine Wohnungsgenossenschaft jetzt und in Zukunft stellen?

Mathias Dörr
Es geht immer um die Bedürfnisse der Menschen, die in den Häusern leben. Und diese Bedürfnisse ändern sich nun einmal im Laufe eines Lebens. Die hwg hat das genossenschaftliche Prinzip verinnerlicht und stellt den Menschen in den Mittelpunkt ihres Handelns. Der Bau des Kindergartens in Holthausen nebst Demenz-WG ist zum Beispiel aus meiner Sicht ein zukunftsweisendes Konzept. Aber auch die Frage der Bezahlbarkeit von Wohnraum und die Klimaneutralität sind grundlegende Zukunftsthemen. Wir müssen alles daransetzen, beides zu gewährleisten. Das ist eine anspruchsvolle Aufgabe und eine wirklich große Verantwortung der Wohnungsbranche. Als Genossenschaft sehen wir uns hier besonders in der Pflicht. Klar ist aber auch, dass es im Moment noch nicht genug technische Lösungen gibt, um die angestrebte Klimaneutralität erreichen zu können. Hier werden wir experimentieren und auch mal unkonventionell unterwegs sein müssen.

Welche künftigen Ziele verfolgt die hwg?

Dr. David Wilde
Wir stehen zum Ziel Klimaneutralität. Deshalb packen wir an und verlieren keine Zeit, auch wenn in den kommenden Jahren weitere technische Entwicklungen notwendig sind, die wir jetzt noch gar nicht kennen. Darüber hinaus werden wir den Dialog mit unseren Mitgliedern intensivieren, denn die Aufgabe ist so groß, dass wir es nur gemeinsam schaffen können. Wir stehen aber natürlich auch in Zukunft zu unseren genossenschaftlichen Werten und das bedeutet, dass wir unseren Mitgliedern attraktive Lebensräume zu bezahlbaren Preisen anbieten werden.

Apropos „Werte“: Warum ist das die Überschrift über dem aktuellen Geschäftsbericht?

Dr. David Wilde
Weil dieser Begriff im doppelten Wortsinn gerade jetzt besonders wichtig für uns ist. Werte können einerseits Zahlen, Daten und Fakten sein und damit werden wir als Unternehmen, aber auch unsere Mitglieder zunehmend konfrontiert. Ob das bis vor Kurzem die Corona-Inzidenzwerte waren oder die aktuellen Werte zu CO_2-Emissionen, zur Erderwärmung oder zum Anteil erneuerbarer Energien. Diese Zahlenflut kann erdrückend sein und schürt Sorgen bei vielen Menschen. Mit unserem Geschäftsbericht möchten wir zeigen, dass die Zahlen bei der hwg gut aussehen und wir für die Zukunft bestens aufgestellt sind.

Werte können auf der anderen Seite aber auch Ideale und Überzeugungen sein, die unser genossenschaftliches Selbstverständnis ausdrücken und denen wir auch unter den besonderen Umständen, die wir gerade erleben, treu bleiben. Gerade in diesen Zeiten bietet Genossenschaft Sicherheit in der Gemeinschaft. In diesem Zweiklang der verschiedenen Bedeutungen des Begriffs „Werte“, in diesem Spannungsfeld bewegen wir uns. Beides zu verbinden, ist möglich, davon bin ich überzeugt.

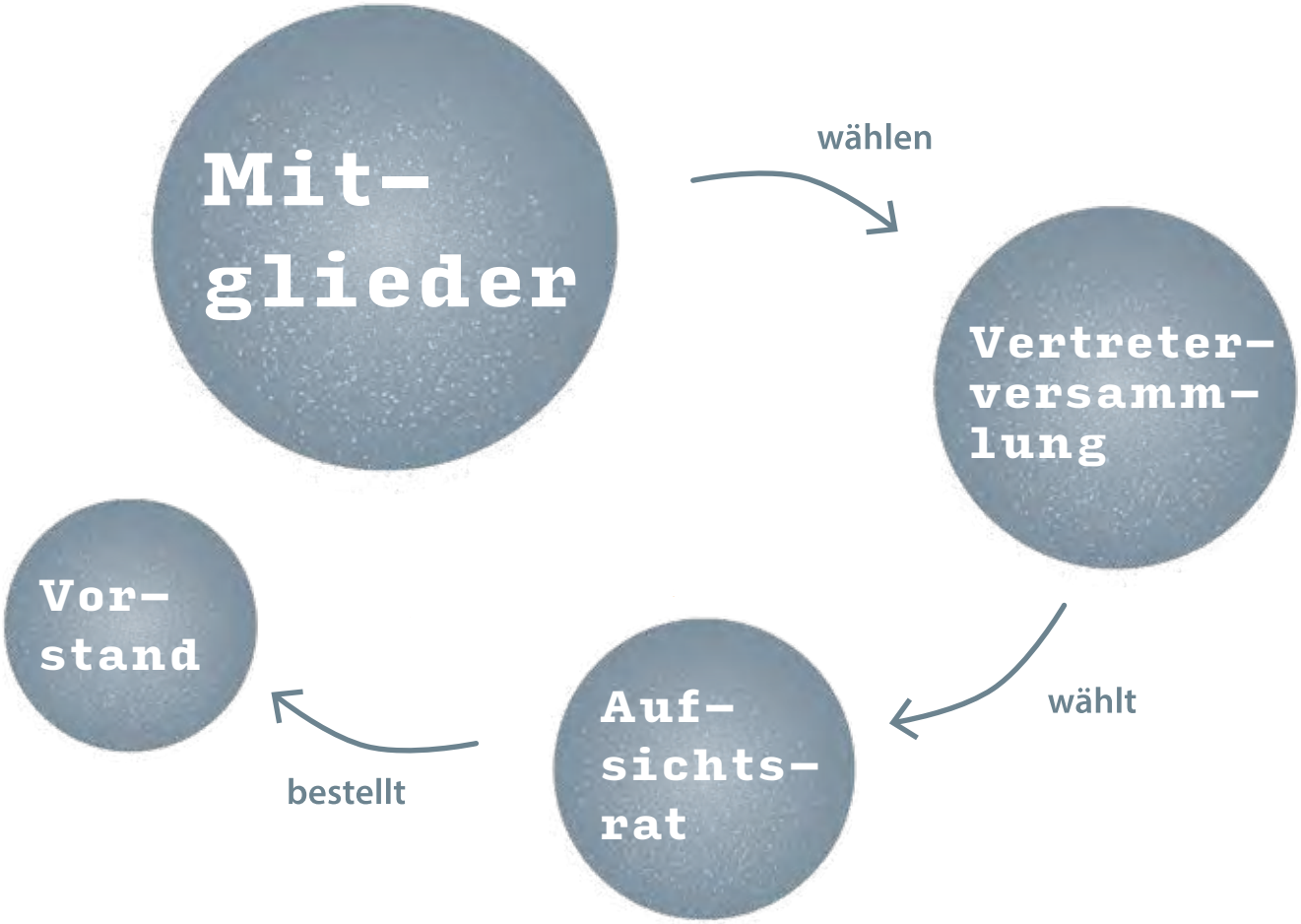
Team des hwg-Betriebsrats

„Die Unternehmenswerte sind uns wichtig und bilden die Grundlage unserer Arbeit, insbesondere dann, wenn wir gemeinsam mit dem Vorstand Lösungen erarbeiten. Immer das Beste für die Mitarbeitenden und für die hwg im Blick zu haben, ist unser Anspruch.“

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*innen gefasst.

Die ordentliche Vertreterversammlung fand im Juni 2022 statt. Die Beschlussfähigkeit war durch die Anwesenheit von 34 Vertreter*innen (65%) gewährleistet.

Sie fassten unter anderem Beschlüsse über die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrats über das Geschäftsjahr 2021, den Jahresabschluss zum 31.12.2021, über die Entlastung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie zu Wahlen des Aufsichtsrats.

Wir danken unseren Vertreter*innen und Ersatzvertreter*innen für ihr Engagement und freuen uns auf die Zusammenarbeit.

> **Die Vertreter-
versammlung
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 Neitzel Consultants GmbH

Christa Beermann

Dipl.-Theologin und -Pädagogin

Demografiebeauftragte Ennepe-Ruhr-Kreis, Schwelm

Martina Bröckerhoff

Kauffrau in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft

Selbständige Immobilienexpertin, KENSINGTON Immobilien Bochum/Hattingen

Rudolf Hermanns

Dipl.-Kaufmann

Vorstandsvorsitzender Volksbank Sprockhövel eG, Sprockhövel

Anne Hofmeister

Wirtschaftsingenieurin, Kämmerin der Stadt Sprockhövel

Sabine Söhngen-Hille

Steuerberaterin

Hattingen

Bericht des Aufsichtsrats

Die Aufgaben des Aufsichtsrats sind durch das Genossenschaftsgesetz, die Satzung der hwg sowie durch die Geschäftsordnung des Aufsichtsrats geregelt. Diese hat er auch im Geschäftsjahr 2022 ordnungsgemäß wahrgenommen. Insbesondere hat er 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 die wesentlichen Belange der Genossenschaft. Auch das Geschäftsjahr 2022 war geprägt von der vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Vorstand und Aufsichtsrat. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in alle wichtigen Entscheidungen und die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft eingebunden.

Der Aufsichtsrat tagte im Geschäftsjahr insgesamt viermal. Während den Sitzungen beschäftigte er sich intensiv mit allen Fragen rund um die Belange der hwg. Wesentliche Punkte hierbei waren unter anderem die strategische Weiterentwicklung der Genossenschaft sowie ihr langfristiges Bauprogramm. Für die Beschlussfassungen wurden umfassende Unterlagen, wie Baupläne und Investitionsberechnungen, angefertigt, intensiv geprüft und besprochen. Ferner wurde Mathias Dörr zum nebenamtlichen Vorstand berufen.

Darüber hinaus hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand am 17. März 2022 einen Workshop zum Thema „#nettonull – unser Weg zur Klimaneutralität“ durchgeführt, an dem neben Mitarbeitenden auch der Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen Alexander Rychter teilgenommen hat.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. hat die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung bestätigt und dem Jahresabschluss 2022 den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Jahresabschluss und der Prüfungsbericht lagen dem Aufsichtsrat vor und wurden in einer gemeinsamen Sitzung in Anwesenheit der Vertreter des Prüfungsverbandes mit dem Vorstand erörtert. Es ergaben sich seitens des Aufsichtsrats keine Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat stimmte dem Jahresabschluss 2022, einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags sowie dem Lagebericht zu.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitenden der hwg sowie den Vertreter*innen für ihr Engagement und die erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2022.

Hattingen, April 2023

Thomas Klein
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Der Vorstand

Dr. David Wilde
Vorstandsvorsitzender

Erika Müller-Finkenstein
Vorstand
(bis 31.12.2022)

Mathias Dörr
Vorstand im Nebenamt
(ab 01.01.2023)

Die Vertretungsberechtigten

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

Christoph Wiesmann
Prokurist/Abteilungsleiter
Kundencenter

Heike Pfeiffer
Prokuristin/Personal-
referentin

Andreas Lamla
Prokurist/Abteilungsleiter
Technik

Michael Borsutzky
Prokurist/Abteilungsleiter
Finanzen

Der Betriebsrat

Guido Zander
Vorsitzender

Jutta Podoll

Laura Söhnchen

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 2022 wurden Jutta Podoll, Laura Söhnchen 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 Arbeitsleben. 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

Azubi-Team der hwg

„Die Unternehmenswerte der hwg haben auch für uns Azubis einen hohen Stellenwert und wir orientieren uns gern an ihnen. In Zukunft werden wir diese Werte aktiv mitgestalten und eigene Ideen einbringen.“

ZWEI

Das treibt uns an

Wir senken Co_2-Werte

Erster Nachhaltigkeitsbericht vorgelegt

Im Geschäftsjahr 2022 haben wir unseren ersten Nachhaltigkeitsbericht nach den Vorgaben des deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) veröffentlicht. Auf 41 Seiten haben wir dargelegt, welchen Stellenwert vor allem der Klimaschutz bei der hwg besitzt. Für den DNK-Bericht haben wir alle erforderlichen Daten zusammengetragen und planen, in Zukunft alle zwei Jahre einen Nachhaltigkeitsbericht zu veröffentlichen.

Auch wenn der Begriff „Nachhaltigkeit" inzwischen inflationär gebraucht wird, bezeichnet er doch die aus unserer Sicht einzige mögliche Zukunftsstrategie. Wir werden uns sozial, ökonomisch und vor allem ökologisch noch viel mehr als bisher an den Bedürfnissen künftiger Generationen ausrichten müssen. Wir führen schon seit vielen Jahren energetische Modernisierungen durch, die geforderte Klimaneutralität macht aber weitreichendere Entscheidungen notwendig. Deshalb wurde 2022 das hwg-Projekt #nettonull gestartet. Denn langfristig dürfen wir ausschließlich erneuerbare Energien nutzen, damit die Multiplikation Energieverbrauch mal CO_2-Faktor wirklich Null ergeben kann.

Pilotprojekt Im Westenfeld

Um das Ziel der Klimaneutralität zu erreichen, ist es wichtig, eine Strategie für Bestandsgebäude zu entwickeln. Deshalb beschäftigen wir uns unter anderem in einem Pilotprojekt mit der Frage, mit welchem technischen Aufwand es möglich ist, für Altbauten, die nicht in ein Quartier eingegliedert sind, eine CO_2-Neutralität herzustellen. Das Projekt soll Ergebnisse liefern, ob ein solches Konzept bei gleichen Rahmenbedingungen auf andere Gebäude übertragen werden kann. Konkret ist die Wärmeversorgung in einem modernisierten Gebäude Im Westenfeld mit fünf Wohneinheiten aus den 50er Jahren von Gaszentralheizung auf erneuerbare Energien (Wärmepumpe und Photovoltaikanlage) umgestellt worden. Dabei musste berücksichtigt werden, dass die Vorlauftemperatur wesentlich geringer ist als vorher. Deshalb wurden größere Heizkörper in den Wohnungen erforderlich. Inzwischen ist der Heizungsraum mit einem Datenanschluss versehen worden, der es ermöglicht, die Anlage aus der Ferne auszulesen.

Digitale Technik für Heizungsanlagen

Digitale Technik wird in Zukunft immer mehr dazu beitragen, Heizungsanlagen optimal einzustellen und dadurch Heizkosten und CO_2-Emissionen langfristig zu senken. Vor drei Jahren haben wir gemeinsam mit einem Partner damit begonnen, Mess-, Steuer- und Regeltechnik in verschiedenen Heizungsanlagen zu installieren. Dabei werden die Heizungspumpen und Stellmotoren mit Sensoren ausgestattet, die die Komponenten mit einem Computer verbinden. Relevante Anlagendaten werden so stündlich an die Ingenieure der Partnerfirma übertragen, so dass diese die Anlagen von ihrem Büro aus

effizient steuern können. Im Geschäftsjahr 2022 wurden zwei neue Anlagen mit digitaler Mess-, Steuer- und Regeltechnik ausgestattet: im Gebäude Rauendahlstraße 1, dort war die Heizungsanlage ein Jahr zuvor komplett erneuert worden, sowie Im Westenfeld 1. Diese Anlage wird aktuell über eine Handy-App überwacht.

Otto-Hue-Straße: Umfassende Modernisierung in bewohntem Zustand

Die energetische Modernisierung an der Otto-Hue-Straße haben wir in mehrere Phasen unterteilt, an insgesamt elf Gebäuden werden in den kommenden Jahren Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Durch den detaillierten Modernisierungsfahrplan stellen wir sicher, dass die Bewohner*innen trotz der umfassenden Maßnahmen nicht ausziehen müssen. Begonnen haben wir mit der Gebäudehülle von sechs Häusern an der Otto Hue Str. 26–30d , die Arbeiten wurden 2022 größtenteils abgeschlossen. Bei der Dämmung haben wir besonderen Wert auf Nachhaltigkeit gelegt und Mineralwolle eingesetzt. Diese zeichnet sich durch einen sehr geringen Energieaufwand bei der Herstellung aus und kann nach dem Rückbau problemlos deponiert oder recycelt werden. In den Dachgeschossen haben wir eine Dämmung aus rein natürlichem Muschelkalk sowie Recyclingmaterial verbaut. Auch bei der Neugestaltung der Balkone haben wir nachhaltiges Material eingesetzt: Ein Teil der Balkone ist mit neuartigen Bodenbelägen, so genannten Resysta-Bodendielen, ausgestattet worden. Sie bestehen größtenteils aus Reishülsen, sind zu 100 Prozent recyclingfähig und sehr langlebig. In die neu errichteten Balkonbrüstungen sind kleine Photovoltaikanlagen fest eingebaut worden, insgesamt 72 Module an 36 Balkonen. Sie haben eine Leistung von jeweils 600 Watt und die Mieter können damit einen Teil ihres Strombedarfs selbst decken. In den weiteren Phasen des Projekts sollen unter anderem die Gasetagenheizungen ersetzt sowie Photovoltaikanlagen auf den Dächern installiert werden. Nach Abschluss der Arbeiten werden wir die Energiebilanz der Häuser deutlich verbessert haben.

Serielle Sanierung Karl-Roth-Weg

Zu den neuen Konzepten, mit denen die energetische Sanierung von Wohngebäuden schnell, kostengünstig, nachhaltig und mieterfreundlich umgesetzt werden kann, zählt u. a. das so genannte „Energiesprong-Konzept". Dabei werden die Gebäude mittels Lasermessern Millimeter genau vermessen und dann die Fassaden- und Dachelemente passend genau industriell vorgefertigt (serielle Sanierung) und später vor die vorhandene Fassade montiert. Die Beheizung erfolgt dann mittels Luft-Wasser Wärmepumpen, die wiederum durch Photovoltaik auf dem Dach regenerativ angetrieben werden. Die hwg plant, diese neue Art der energetischen Sanierung auch in ihrem Bestand durchzuführen, zunächst am Karl-Roth-Weg 1–11. Erste Gespräche mit potentiellen Dienstleistern haben im Geschäftsjahr begonnen. In einem ersten Schritt wurde eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben, da das angestrebte Ziel #nettonull nicht immer erreicht werden kann und eine intensive Planung notwendig ist.

Pläne für „Alte Feuerwache“ überarbeitet

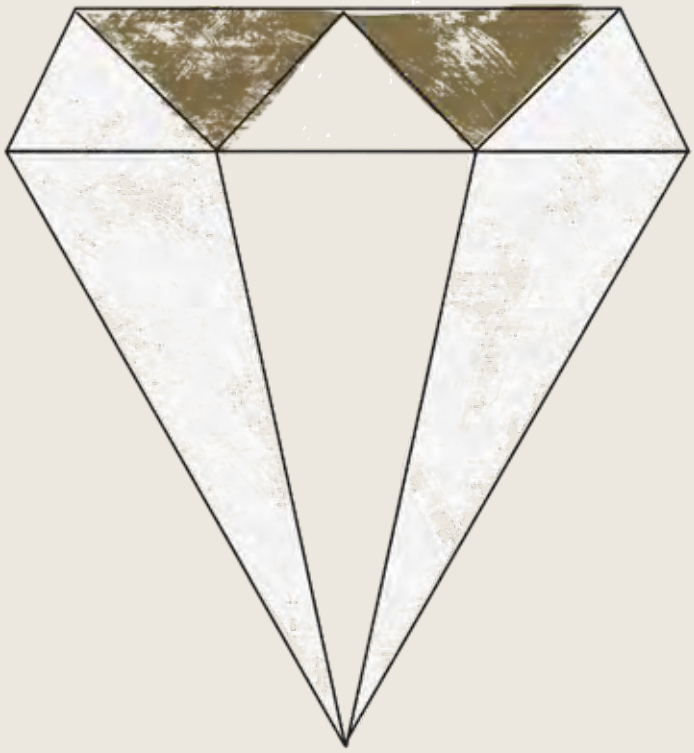
2021 haben wir entschieden, das städtebauliche Entwicklungskonzept für die „Alte Feuerwache“ zu aktualisieren und die Planungen noch stärker am Ziel der Klimaneutralität auszurichten. Anfang 2022 wurden drei Architekturbüros eingeladen, neue Vorschläge zu erarbeiten. Die Entwürfe wurden Vertretern der Ratsfraktionen vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Der Gewinnerentwurf sieht weiterhin ein barrierefreies Wohnquartier vor, das Platz für unterschiedliche Wohngemeinschaften, etwa für Senioren oder Menschen mit geistiger Beeinträchtigung, bietet. Die größten Unterschiede gibt es beim Energiekonzept und der Nachhaltigkeit des Projekts. Der ursprüngliche Entwurf sah ein Gas-Blockheizkraftwerk vor, der neue setzt ausschließlich auf erneuerbare Energie, zum Beispiel Photovoltaik und Wärmepumpen. Die Gebäude werden eine noch bessere Energieeffizienz haben als ursprünglich geplant. Als Baustoff soll unter anderem Holz zum Einsatz kommen.

Photovoltaik ausgebaut

Auf den Dachflächen unseres Wohnungsbestandes wurden in den vergangenen Jahren rund 2.500 Quadratmeter Photovoltaik installiert, die im Jahr 2022 insgesamt 362.289 kW/h Strom erzeugt haben. Davon wurden 333.923 kW/h durch PV-Anlagen unserer Kooperationspartner, der BürgerEnergieGenossenschaft eG und der Naturstrom AG, erzeugt und 28.366 kW/h durch unsere eigenen PV-Anlagen.

„energie lokal“ im Rauendahl eröffnet

Unser Ziel #nettonull ist nur zu erreichen, wenn uns unsere Mitglieder bei unseren Anstrengungen unterstützen, schließlich bestimmen sie den Energieverbrauch maßgeblich mit. Für diese Unterstützung ist umfassende Information erforderlich. Wir haben deshalb im Rauendahl das „energie lokal“ eröffnet. Dort können sich unsere Mitglieder über alternative Heizsysteme wie Wärmepumpen, Infrarot- oder Großflächenheizungen, Photovoltaik, Balkonkraftwerke aber auch CO_2-Reduktion und Klimaneutralität informieren. Die meisten Techniken, die immer mehr Einzug in den Alltag halten, werden im „energie lokal“ gezeigt. Die Digitalisierung ermöglicht außerdem, dass der Stromverbrauch der einzelnen Geräte auf einem Tabletcomputer angezeigt werden kann.



Wir schaffen Unternehmens-werte

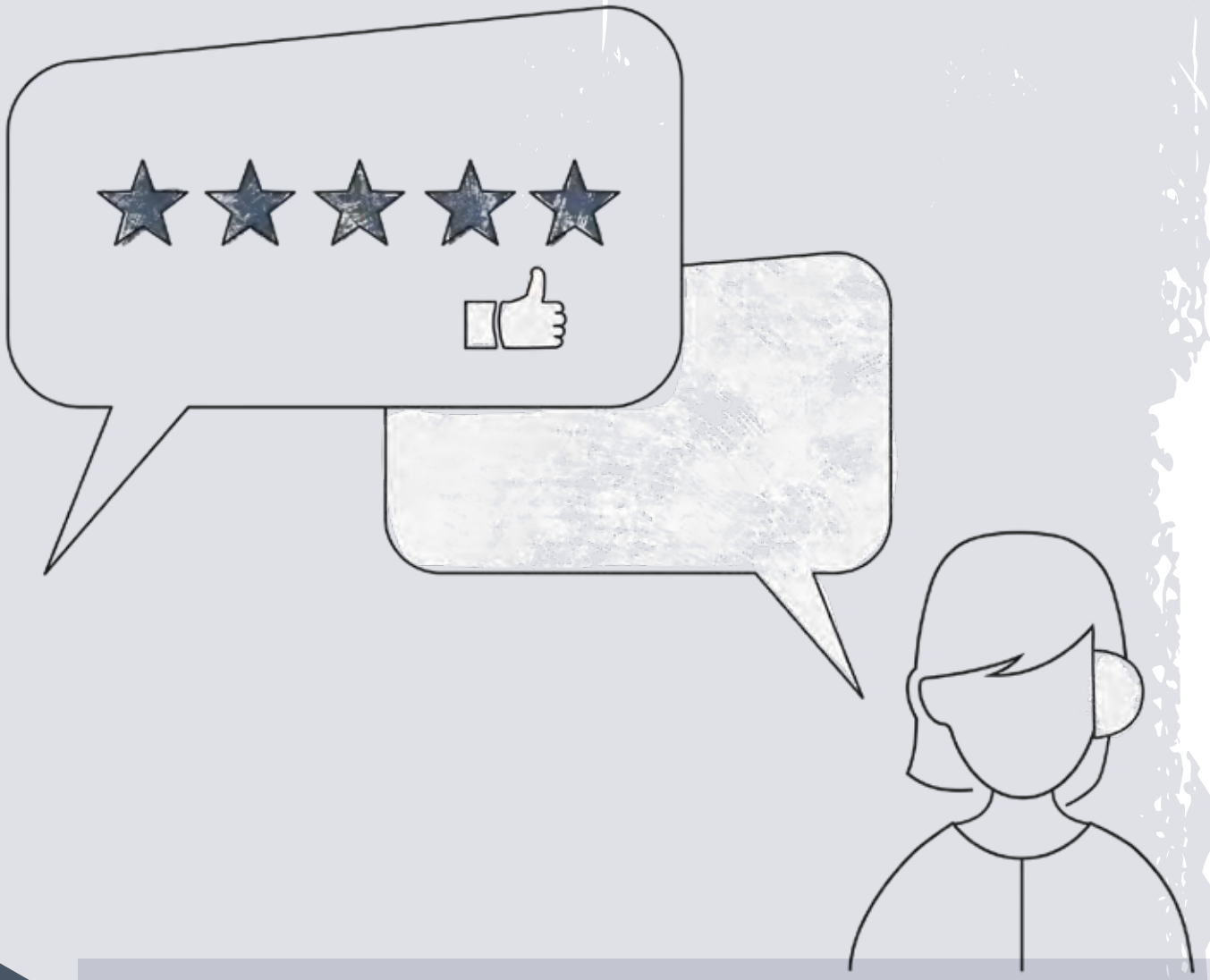
Fortschritte beim Projekt „Isenhöhe“

Im Geschäftsjahr 2022 haben die Arbeiten an unserem Neubau- und Modernisierungsprojekt Isenhöhe gute Fortschritte gemacht. An der Isenbergstraße wurden die Rohbauarbeiten für die Kindertagesstätte, die Demenz-Wohngemeinschaft und sechs Wohnungen abgeschlossen, ab Mai wurde der Dachstuhl gebaut, im Juli folgten die Fenster, im Herbst begannen die Fassadenarbeiten. Die Heizungsanlage war kurz vor Weihnachten betriebsbereit. Zum neuen Kindergartenjahr im Sommer 2023 wird die Kita an die Stadt Hattingen übergeben, kurz danach werden auch die Demenz-WG sowie die Wohnungen bezugsfertig sein. Darüber hinaus hat die hwg 2022 mit der Modernisierung der Gebäude im Eickhoff 8 und 10 begonnen. Die Häuser werden bis auf den Rohbau zurückgebaut und erhalten unter anderem neue Wasser- und Stromleitungen sowie neue Heizungsanschlüsse an das Nahwärmenetz. Die Fertigstellung ist für Sommer 2023 geplant. Etwa die Hälfte der Mieter*innen der insgesamt zwölf öffentlich geförderten Wohnungen plant, dann in ihre Wohnungen zurückzuziehen.

7,6 Millionen Euro in Bestand investiert

Im Jahr 2022 haben wir wieder umfangreiche Modernisierungen und Instandhaltungen in unseren Bestandsgebäuden durchgeführt und insgesamt 7,6 Millionen Euro investiert. Neben den beschriebenen großen Modernisierungen Im Westenfeld, Otto-Hue-Straße und Isenhöhe gab es eine Vielzahl kleinerer Projekte. Hierzu gehört u. a. die Treppenhaussanierung in den Häusern Droste-Hülshoff-Straße. Die Treppenhäuser erhielten einen neuen Farbanstrich, es wurden die Wohnungseingangstüren erneuert sowie Sprechanlagen installiert. Die Kosten betrugen etwa 85.000 Euro. In unserem Wohnquartier Hölter Busch haben wir für rund 60.000 Euro eine Aufzugsanlage erneuert. Damit gewährleisten wir die Betriebssicherheit, da Ersatzteile nicht mehr verfügbar waren. Auf der Stellplatzanlage „Feldmark“ ist zudem eine neue E-Ladesäule entstanden.

Um die Parkplatzsituation in der Südstadt zu verbessern, wurden 12 neue Stellplätze im Bereich der Uhlandstraße errichtet. Hier wurden außerdem eine Ladestation mit zwei Lademöglichkeiten für E-Autos sowie zwei Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder unserer Mieter*innen errichtet. Im Zuge der Arbeiten wurden die alten Mastleuchten am Südring gegen energiesparsame LED-Mastleuchten ausgetauscht. Die Investitionen lagen bei rund 130.000 Euro. Auch an anderen Stellen sorgen wir dafür, dass Energie eingespart werden kann: Wir haben flächendeckend in den zentralen Bereichen unseres Bestandes die alten Leuchtmittel durch energiesparende LED-Lampen ersetzt.

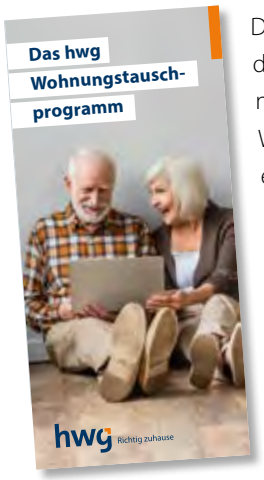


Wir legen Wert auf Kundenservice

Ausführliche Information zur Energiepreisentwicklung

Zu den größten Herausforderungen des Geschäftsjahres gehörte die massive Steigerung der Energiepreise. Eine transparente und ausführliche Information der Mieter*innen zu diesem Thema war deshalb besonders wichtig, um insbesondere Härtefälle abzufedern. Die hwg veranstaltete eine Informationsveranstaltung für die Vertreter*innen mit dem Schwerpunktthema „Energie", informierte ausführlich in mehreren Ausgaben des Kundenmagazins „herrlichwohnen" und versendete zwei Informationsschreiben mit den neuen Heizkostenvorauszahlungen persönlich an alle Mieter*innen. Zusätzlich wurde nach dem endgültigen Beschluss der Gaspreisbremse für rund vier Wochen eine Telefonhotline geschaltet, um auf Nachfragen unserer Kund*innen schnell reagieren zu können. Die Hotline war auch während der Weihnachtsbetriebsferien erreichbar und wurde gut genutzt. Zu unserem Kundenservice wegen der steigenden Energiepreise gehörten außerdem eingehende Informationen zur Wohngeldreform sowie Unterstützung bei der Antragstellung.

Wohnungstausch und Wohnungswechsel



Die Bedürfnisse unserer Mieter*innen verändern sich im Laufe ihres Lebens. Je nachdem, in welcher Lebensphase sie sich befinden, ist eine größere oder kleinere Wohnung notwendig und angesichts der gestiegenen Energiepreise können durch eine kleinere Wohnung unnötige Kosten gespart werden. Wenn sich Mieter*innen entscheiden, in eine kleinere Wohnung zu ziehen, unterstützen wir dies unter bestimmten Umständen mit unserem „Wohnungstauschprogramm". Dabei übernehmen wir den Umzug, statten die neue Wohnung mit Bodenbelägen und Tapeten aus, garantieren für zwei Jahre eine Miete pro Quadratmeter, die die der vorherigen Wohnung nicht übersteigt.

Auch in Fällen, in denen unsere Gebäude komplett modernisiert oder abgerissen werden und die Bewohner*innen deshalb ausziehen müssen, stehen wir unseren Mieter*innen mit Rat und Tat zur Seite. Nach einer ersten Informationsveranstaltung folgen Einzelgespräche, in denen wir die individuellen Bedürfnisse erfragen. Danach beginnt die Suche nach einer neuen Wohnung in unserem Bestand. Auch in diesen Fällen gilt wie beim Wohnungstauschprogramm: Der Umzug wird von uns durchgeführt oder bezahlt, die neue Wohnung wird nach dem gleichen Standard wie die bisherige hergerichtet und der bisherige Quadratmeterpreis bei der neuen Miete zugrunde gelegt. Die Mieter*innen werden während des gesamten Prozesses von uns begleitet, auch wenn sie sich entscheiden, nach einer Modernisierung in ihre „alte" Wohnung zurückzuziehen. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir rund zehn „Umsiedlungen" begleitet.

hwg-Mieten bleiben bezahlbar

Die Mietenpolitik der hwg ist immer von Augenmaß geprägt: Einerseits sind Mietanpassungen erforderlich, um die notwendigen Investitionen in den Bestand und den Klimaschutz tätigen zu können, andererseits sollen die Mieten für unsere Mitglieder

bezahlbar bleiben. In den Jahren 2020 und 2021 haben wir wegen der Auswirkungen der Corona-Pandemie komplett auf Mieterhöhungen nach Mietspiegel verzichtet, das werden wir wegen der hohen Inflation und Energiepreise auch 2023 tun. Im Geschäftsjahr haben wir die Mieten moderat angepasst. Dabei bleiben wir regelmäßig unter den Erhöhungsbeträgen, die gesetzlich möglich wären.

Eine Studie von Haus & Grund zeigt, dass Wohnen zur Miete zwischen 2015 und 2021 im Schnitt bezahlbarer geworden ist.[1] Dies gilt für fast alle 400 Kreise und kreisfreien Städte. Die Studie vergleicht die Löhne mit Bestands- und Neuvertragsmieten. Während die Löhne im Bundesdurchschnitt um 14,2 Prozent stiegen, erhöhten sich die Bestandsmieten im selben Zeitraum bei der hwg um rund 9,5 Prozent. Somit gilt auch für unseren Bestand, dass die Mietbelastung im Verhältnis zum Einkommen durchschnittlich gesunken ist.

Neue Verträge für Kabelfernsehen und Rauchmelder

Zu unserem Verständnis von gutem Kundenservice gehört es auch, Dienstleisterverträge so zu verhandeln, dass unsere Kund*innen davon profitieren. Im Geschäftsjahr konnten wir mit Vodafone eine deutliche Reduzierung der Kabelgebühren aushandeln und die monatlichen Kosten für unsere Mieter*innen mehr als halbieren. Darüber hinaus haben wir 2022 nach zehn Jahren den Vertragspartner für Einbau und Wartung der Rauchmelder in den Genossenschaftswohnungen gewechselt. Auch in diesem Fall konnten wir für unsere Mieter*innen einen günstigeren Preis vereinbaren.

Müllsammelaktionen in mehreren Stadtteilen

Sauberkeit ist ein wichtiges Kriterium für lebenswerte Quartiere. Deshalb haben wir mehrere Müllsammelaktionen durchgeführt: in der Innenstadt, im Rosental, in der Südstadt und zuletzt im Rauendahl. Beteiligt waren Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der hwg, künftig sollen auch Anwohnerinnen und Anwohner zum Mitmachen motiviert werden. Insgesamt wurden bei den Aktionen rund zehn Säcke Müll eingesammelt.

Sponsoring fortgesetzt

Insgesamt spendete die hwg im Jahr 2022 rund 28.000 Euro an Hattinger Projekte und Vereine. Unterstützt wurden unter anderem verschiedene Sportvereine sowie Bildungsprojekte für Kinder. Auch der Hattinger Ferienspaß erhielt wie seit vielen Jahren wieder Unterstützung von der hwg.

---

[1] Haus & Grund: Bezahlbarkeit von Mieten; Entwicklung von Löhnen, Bestands- und Neuvertragsmieten zwischen 2015 und 2021, Kurzbericht zur Studie; Januar 2023
https://www.hausundgrund.de/studie-mieten-sind-zwischen-2015-und-2021-bezahlbarer-geworden

Wir stärken unsere inneren Werte

Organisatorisch stellt sich die hwg auf die neuen Zeiten ein. Wir haben Bereiche unseres Unternehmens neu strukturiert, um den aktuellen und künftigen Anforderungen gerecht zu werden und unser Projekt „#nettonull“ umzusetzen. So wurde der Bereich Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement neu geschaffen, in dem wir das Know-how unserer Mitarbeitenden bündeln. Zu den Projekten gehören unter anderem das „energie lokal“ im Rauendahl sowie die serielle Sanierung der Bestandsgebäude und Konzepte für die Gebäude mit den aktuell ungünstigsten Umweltwerten.

Darüber hinaus steigt die Zahl unserer Mitarbeitenden, die eine umfangreiche Fortbildung absolvieren. Zwei Mitarbeiter haben eine Zertifizierung zum Thema Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsmanagement (EBZ) abgeschlossen. Hinzu kommen ein zertifizierter Finanzbuchhalter und eine geprüfte Immobilientechnikerin. Ein weiterer Mitarbeiter hat sich zum DGNB-Consultant (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) weitergebildet und kann die hwg nun in der praktischen Anwendung und optimalen Umsetzung der DGNB-Anforderungen im Entwurfs-, Planungs- und Bauprozess unterstützen. Außerdem absolvieren aktuell mehrere Mitarbeitende den Bachelor Sc. Nachhaltiges Energie- und Immobilienmanagement, den Bachelor of Real Estate sowie den Immobilienfachwirt.

Zudem haben Mitarbeitende an diversen Seminaren zu den Themen Betriebskosten, Mietrecht sowie Verkehrssicherungspflicht teilgenommen und ihr Fachwissen erweitert. Zur Umstellung auf ein neues ERP-System fanden umfangreiche Schulungen statt.

Auch die Mitarbeitenden unserer Tochterunternehmen bilden sich kontinuierlich weiter, beispielsweise zur ökologischen Bewirtschaftung unserer Außenanlagen und zur nachhaltigen Gestaltung unserer Spielplätze (hwg services) oder zum Maklerrecht (hwg immobilien).

Führungsteam der hwg

„Einer unser Unternehmenswerte hat den Oberbegriff Mut, gerade in der kommenden Zeit müssen wir mutig für neue Wege sein, die wir gemeinsam mit unseren Mitgliedern gehen.“

DREI

Das Geschäftsjahr 2022

Lagebericht

1. Grundlagen des Unternehmens

1.1 Geschäftsmodell

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

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 ist 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_2-neutralen Standard spielt dabei eine zunehmend wichtige Rolle.

Der größtenteils aus den 1950er und 1960er Jahren stammende Wohnungsbestand wird bereits seit fünfzehn 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[1]

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wächst auf Vorjahresniveau

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Corona-Jahr 2020 war sie 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 diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von Milliarden € 349.

Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang war der Wohnungsbau die treibende Kraft

[1] Grundlage: GdW Information 167; Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 (Kurzbericht); Januar 2023

unter den Bausparten gewesen und deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund Milliarden € 293.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig war diese im Jahr 2017 gesunken.

Die schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Branchenspezifische Entwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis

Die Bevölkerungsentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis und in Hattingen verläuft weiterhin rückläufig, d. h. die Bevölkerungszahlen sinken. Perspektivisch wird für beide Ebenen bis 2040 ein weiterer Rückgang prognostiziert, wobei sich der Rückgang von Hattingen unterhalb des Kreisdurchschnitts befindet.

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, d. h. in dieser Altersgruppe liegt ein Wanderungsüberschuss vor. Die stärksten Zuzüge finden jedoch auf beiden Ebenen bei Familienhaushalten statt[2] Im Ennepe-Ruhr-Kreis und Hattingen werden rund 59 bzw. 60 Prozent der Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.[3]

Der Immobilienmarkt im Ennepe-Ruhr-Kreis entwickelt sich trotz rückläufiger Bevölkerungszahlen weiterhin gut. Die Nachfrage nach Mietwohnungen befindet sich auch weiterhin auf einem hohen Niveau, welche zu einem spürbaren Anstieg des Angebotspreises führt. Die Angebotsmiete[4] liegt im Kreis 2022 bei € 7,18 pro m² (Median) und ist damit gestiegen.

Gegenüber 2021 ist ein prozentualer Anstieg von 4,4 % zu beobachten. Das Angebotspreisniveau von Hattingen liegt oberhalb des Kreisdurchschnitts bei € 7,26 pro m². Das durchschnittliche Haushaltseinkommen[5] beträgt 2022 im Ennepe-Ruhr-Kreis € 3.192 pro Monat und ist im Vergleich zu 2021 um 11,1 % beziehungsweise um € 397 pro Monat gesunken. Dieser Rückgang lässt sich damit erklären, dass die GfK in 2022 die Klasseneinteilung der Haushaltseinkommen angepasst hat, sodass im Durchschnitt über alle Stadt- und Landkreise Deutschlands verteilt der Rückgang des Haushaltseinkommens 9,3 % beträgt. Diese Daten zugrunde gelegt, liegt der Anteil des Haushaltseinkommens, der durchschnittlich für die Kaltmiete aufgebracht werden muss, in 2022 bei 15,7 % und damit auf einem höheren Niveau als 2021. In Hattingen liegt der Anteil bei 15,9 % nochmals auf einem leicht höheren Niveau.

2.2 Geschäftsverlauf

Entwicklung Wohnungsbestand 2022

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich am 31.12.2022 insgesamt 646 Häuser mit 4.073 Wohnungen sowie 61 Gewerbeeinheiten. Ferner waren 664 Garagen und Tiefgaragenstellplätze und 403 nicht überdachte Stellplätze im Eigentum der Genossenschaft.

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.

---

[2] Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Statistik von IT.NRW

[3] Quelle: Zensusergebnisse 2011

[4] Unter Berücksichtigung aller Angebote, die über ImmobilienScout24 angeboten wurden (zugrunde gelegt wurden Angeboten mit 3,00 bis 30,00 Euro/m², 20 bis 300 m² Wohnfläche und alle Baujahre)

[5] Quelle: eigene Berechnung auf Grundlage der GfK-Daten

Wohnungsbestand

	Häuser	Wohnungen	Garagen	Wohnfläche in m²
Bestand am 01.01.2022	**646**	**4.075**	**664**	**260.456**
Zugang durch				
Umbau				9
Sonstige		1		43
Abgang durch				
Sonstige		-3		-175
Bestand am 31.12.2022	**646**	**4.073**	**664**	**260.333**

Quartier/Stadtteil	Wohnungen	Gewerbe	Garagen	Gesamt
Südstadt	1.280	20	133	1.433
Rauendahl	1.133	8	212	1.353
Innenstadt	761	17	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
Bestand am 31.12.2022	**4.073**	**61**	**664**	**4.798**

Entwicklung Leerstand 2022

Der prozentuale Leerstand hat sich zum Stichtag 31.12.2022 gegenüber dem Vorjahr auf 1,4 % (Vorjahr: 1,7 %) verringert, die dadurch bedingten Erlösschmälerungen (Sollmieten und Umlagen) sanken von rund T€ 644 (2021) auf rund T€ 483 im Geschäftsjahr 2022. Zum 31.12.2022 standen 58 Wohnungen (Vorjahr: 71 Wohnungen) leer.

Entwicklung der Mieten

Nachdem die hwg in den Jahren 2020 und 2021 aufgrund der Corona-Pandemie auf turnusmäßige Erhöhungen der Bestandsmieten verzichtet hatte, wurden 2022 wieder Mieterhöhungen durchgeführt. Die Erhöhung der durchschnittlichen Sollmiete im Gesamtwohnungsbestand von € 6,07 auf € 6,22 pro Quadratmeter Wohnfläche ist somit neben modernisierungsbedingten Mieterhöhungen auch auf gestiegene Neuvermietungsmieten sowie Erhöhungen nach Mietspiegel zurückzuführen. Die Mietsteigerung liegt bei 2,50 %.

Entwicklung der Mitgliederstruktur

Die Gesamtzahl der Mitglieder am 31.12.2022 ist gegenüber dem Vorjahr um 0,11 % gestiegen (Vorjahr: 0,83 %). Im Geschäftsjahr standen den 287 Zugängen, 281 Abgänge gegenüber.

Die Abgänge begründen sich durch 149 Kündigungen, 90 Sterbefälle, 24 Übertragungen sowie 18 Ausschlüsse.

Im Vergleich der Beitritte und Kündigungen konnte die hwg auch im Jahr 2022 einen positiven Saldo von 6 Mitgliedern verzeichnen (Vorjahr: 45 Mitglieder).

Mitgliederbestand

	2022	2021	2020	2019
Mitgliederbestand am 01.01.	5.456	5.411	5.384	5.294
Zugänge	287	369	288	356
Abgänge	281	324	261	266
Mitgliederbestand am 31.12.	**5.462**	**5.456**	**5.411**	**5.384**

Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

	2022		2021		2020		2019	
	T€	€/m²	T€	€/m²	T€	€/m²	T€	€/m²
Instandhaltung	5.008	17,41	5.712	19,87	6.089	21,16	5.153	18,02
Modernisierung	2.624	9,12	4.561	15,87	3.803	13,21	8.076	28,24
Ausgaben für den Bestand	**7.632**	**26,53**	**10.273**	**35,74**	**9.892**	**34,37**	**13.229**	**46,25**
Neubau	4.208	14,63	3.399	11,82	5.889	20,46	6.157	21,53
Gesamt	**11.840**	**41,16**	**13.672**	**47,56**	**15.780**	**54,83**	**19.386**	**67,78**

Erläuterung der Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

Zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder sowie zur nachhaltigen Entwicklung unseres Wohnungsbestands wurden auch im Geschäftsjahr 2022 umfangreiche Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf rund T€ 11.840. Hierzu zählten auch die Neuanlage und Pflege der Außenanlagen sowie die Erneuerung von Spielgeräten auf den 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 Str. 41, 43.

Für das an die Südstadt angrenzende Quartier „Wildhagen" wurde die im Geschäftsjahr 2020 begonnene Modernisierungsmaßnahme fortgesetzt. Schwerpunkt waren die Modernisierung der Otto-Hue-Str. 26, 28, 30a–d.

In Niederwenigern wurde im Quartier „Isenhöhe" die Neubaumaßnahme im westlichen Teil des Quartiers mit den Objekten Isenbergstr. 86 und 88 (vierzügige Kindertagesstätte, Demenz-Wohngemeinschaft und Seniorenwohnungen) fortgesetzt. Weiterhin begann die Modernisierung des 4. Bauabschnittes Im Eickhof 8 und 10.

Des Weiteren wurde im Quartier Rauendahl mit der Modernisierung der Rauendahlstr. 1 mit 49 Wohneinheiten begonnen.

2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Anlagevermögen	**192.498**	**87,0**	**192.708**	**90,3**	**-210**
Immaterielle Vermögensgegenstände	76	0	65	0	11
Sachanlagen	192.025	86,8	192.242	90,1	-217
Finanzanlagen	397	0,2	401	0,2	-4
Umlaufvermögen	**28.791**	**13,0**	**20.586**	**9,7**	**8.205**
langfristig	8.332	3,8	6.019	2,8	2.313
mittelfristig	28	0	28	0	0
kurzfristig	20.431	9,2	14.539	6,9	5.892
Bilanzsumme	**221.289**	**100**	**213.294**	**100**	**7.995**

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T €	%	T €	%	T €
Eigenkapital	**55.462**	**25,1**	**54.248**	**25,4**	**1.214**
langfristig					
Geschäftsguthaben	11.384	5,1	11.333	5,3	51
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	43.408	19,6	42.173	19,8	1.235
kurzfristig					
Geschäftsguthaben/Dividende	670	0,3	742	0,3	-72
Fremdkapital	**165.827**	**74,9**	**159.046**	**74,6**	**6.781**
langfristig	152.704	69,0	147.402	69,1	5.302
mittelfristig	0	0	0	0	0
kurzfristig	13.123	5,9	11.644	5,5	1.479
Bilanzsumme	**221.289**	**100**	**213.294**	**100**	**7.995**

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um rund T€ 7.995 (3,8 %) erhöht.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird durch das Anlagevermögen bestimmt. Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und Sachanlagen (vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten) verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt T€ 205. Zugängen durch Investitionen (T€ 5.883) – vor allem durch Neubauten und Modernisierung des Wohnungsbestandes der Quartiere, Isenhöhe, Rauendahl und Rosental – standen hauptsächlich Abgänge aus planmäßigen Abschreibungen von T€ 6.038 sowie außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 51 gegenüber.

Das Umlaufvermögen stieg um T€ 8.205 überwiegend bedingt durch weitere Ansparleistungen auf Bausparguthaben in Höhe von T€ 2.313 sowie eine Zunahme der flüssigen Mittel um T€ 6.107.

Kapitalseitig hat sich das langfristige Eigenkapital durch den erzielten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung des Geschäftsguthabens um T€ 1.286 auf T€ 54.792 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Gleichzeitig haben die langfristigen Verbindlichkeiten aus Finanzkrediten um T€ 4.862, insbesondere durch Neuaufnahme von Darlehen, zugenommen. Die Eigenkapitalquote (langfristig) hat sich um 0,3 %-Punkte auf 24,8 % verringert.

Finanzlage

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergaben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

Darstellung der Deckungsverhältnisse

	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	200.858	198.755	2.103
Finanzierungsmittel	207.496	200.908	6.588
Überdeckung	**6.638**	**2.153**	**4.485**
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	12.031	5.924	6.107
Sonstige Vermögenswerte	8.400	8.615	-215
Summe Vermögenswerte	**20.431**	**14.539**	**5.892**
Verpflichtungen	13.793	12.386	1.407
Mittelbestand	**6.638**	**2.153**	**4.485**

Am 31.12.2022 waren die lang- und mittelfristig angelegten Vermögenswerte durch Eigenkapital, langfristige Rückstellungen und langfristig zur Verfügung stehende Verbindlichkeiten bzw. Rechnungsabgrenzungsposten gedeckt. Zu berücksichtigen ist, dass kündbare Bausparguthaben in Höhe von T€ 8.332 als lang- und mittelfristige Vermögenswerte in Ansatz gebracht worden sind.

Ertragslage

Die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprach unseren Erwartungen. Die Ertragslage ist im Wesentlichen von dem Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung geprägt.

Nach Geschäftsbereichen betrachtet teilte sich das Jahresergebnis wie folgt auf:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.599 verbessert. Den um T€ 639 erhöhten Erträgen stehen um T€ 960 gesunkene Aufwendungen gegenüber.

Ergebnisverbessernd wirken sich die um T€ 704 gesunkenen Instandhaltungskosten (einschließlich zugeordneter Personal- und Sachaufwendungen), die um T€ 480 gestiegenen Sollmieten vor Erlösschmälerungen sowie die um T€ 306 geringeren verrechneten Verwaltungskosten aus. Dem gegenüber steht im Wesentlichen eine Zunahme der Abschreibungen auf Sachanlagen um T€ 179.

Das Ergebnis der Neubau- und Modernisierungstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr (T€: -1.080) auf T€: -994 verändert. Im Geschäftsjahr 2022 wirkten sich in diesem Bereich insbesondere die Großmaßnahmen in den Quartieren Isenhöhe und Rosental aus.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde der Geschäftsbereich Energiemanagement angelegt. Das Ergebnis wird durch dem Betriebs-

abrechnungsbogen (BAB) zugeordnete Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von T€ -452 bestimmt. Es handelt sich um Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der gesetzlich geforderten Klimaneutralität des Wohnungsbestandes entstehen, insbesondere beauftragte Gutachten, Nachhaltigkeitsberichte und CO_2-Aufstellungen des Bestandes.

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.

Der sonstige Geschäftsbereich schließt mit einem Fehlbetrag von T€ 348 (Vorjahr: Fehlbetrag von T€ 606). Erfasst sind im Wesentlichen Kosten der Altersversorgung für ausgeschiedene Mitarbeitende und Pensionäre (T€ 283).

Das Betriebsergebnis erhöhte sich um T€ 1.491 auf T€ 2.085.

Dem Beteiligungs- und Finanzergebnis sind Erträge aus Zinsen, Beteiligungen und Ausleihungen u. a. in Höhe von T€ 28 (Vorjahr: T€ 20) zugeordnet. Die Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen durch den Zinsanteil der Pensions- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von T€ 293 (Vorjahr: T€ 326) sowie der Verlustübernahme der hwg services GmbH in Höhe von T€ 137 (Vorjahr: T€ 74) zusammen.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von T€ -201 (Vorjahr: T€ 364) ist im Wesentlichen geprägt durch Aufwendungen von nicht realisierten Projektkosten der "Alten Feuerwache" (T€ 273) sowie Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten (T€ 51).

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres beträgt T€ 1.461 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 904 erhöht.

Nach Einstellung von T€ 147 in die gesetzliche und T€ 1.050 in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von rund T€ 397 (Gewinnvortrag T€ 133).

Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete die hwg einen Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.461. Dieser setzte sich wie folgt zusammen:

Geschäftsbereiche	**2022**	**2021**	**Veränderung**
	T€	T€	T€
Hausbewirtschaftung	3.879	2.280	1.599
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-994	-1.080	86
Energiemanagement	-452	0	-452
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbereich	-348	-606	258
Betriebsergebnis	**2.085**	**594**	**1.491**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	**-423**	**-401**	**-22**
Neutrales Ergebnis	**-201**	**364**	**-565**
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	**1.461**	**557**	**904**
Ertragsteuern	0	0	0
Jahresüberschuss	**1.461**	**557**	**904**
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-147	-56	-91
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	-1.050	-250	-800
Einstellung in andere Rücklagen	0	0	0
Gewinnvortrag	133	107	26
Bilanzgewinn	**397**	**358**	**39**

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	2022	2021	2020	2019
Jahresabschlusskennzahlen					
Eigenkapitalquote (bilanziell)	%	24,8	25,1	25,4	25,5
Fremdkapitalquote	%	75,2	74,9	74,6	74,5
Cash Flow	T€	7.854	8.634	7.077	7.658
Kennzahlen zur Rentabilität					
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,7	1,4	1,9	1,8
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	1,0	2,8	2,2
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmieten	T€	20.560	20.080	19.782	19.378
Durchschnittliche Sollmiete Wohnen	€/m²/mtl.	5,96	6,07	5,98	5,89
Instandhaltungskosten	T€	5.008	5.712	6.089	5.153
- je m² Wohn- und Nutzfläche	€/m²/mtl.	1,45	1,66	1,76	1,5
Fremdkapitalzinsen Hausbewirtschaftung	T€	2.221	2.331	2.413	2.431
- je m² Wohn- und Nutzfläche	€/m²/mtl.	0,64	0,68	0,7	0,71
Abschreibung auf Sachanlagen	T€	5.843	5.664	5.464	5.082
- je m² Wohn- und Nutzfläche	€/m²/mtl.	1,69	1,64	1,58	1,48
Verwaltungskosten	T€	2.908	3.214	3.537	3.599
Erlösschmälerungen (Sollmiete)	T€	371	547	567	493
Fluktuationsquote	%	7,2	9,4	8,7	9,8
Leerstandsquote	%	1,4	1,7	2,1	1,8
in Relation zur Jahressollmiete					
Instandhaltungskosten	%	24,4	28,4	30,8	26,6
Fremdkapitalzinsen Hausbewirtschaftung	%	10,8	11,6	12,2	12,5
Abschreibung auf Sachanlagen	%	28,4	28,2	27,6	26,2
Verwaltungskosten	%	14,1	16	17,9	18,6
Erlösschmälerungen (Sollmiete)	%	1,8	2,7	2,9	2,5

3. Prognose, Risiko und Chancenbericht

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 2023 Investitionen für Modernisierung und Neubau in Höhe von rund T€ 9.500 vor. Für die Instandhaltung sind rund T€ 6.070 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_2-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 2023 wird ein positives Ergebnis in Höhe von T€ 1.275 erwartet. Dieser begründet sich hauptsächlich durch steigende Umsatzerlöse 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: Zins-, Energiepreis- und Baukostenentwicklung.

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 Abschlusses bestehender Darlehensverträge über lange Zeiträume mit Festzinsvereinbarungen ergibt sich ein wesentliches Zinsänderungsrisiko für bestehende Darlehen nicht. Die Umfinanzierungen im Geschäftsjahr 2022 wurden in den Vorjahren vertraglich abgesichert. So hatte das steigende Zinsniveau im Geschäftsjahr 2022 keinen Einfluss auf die hwg. Für das Jahr 2023 wird weiterhin mit 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.

Seit der Energiepreiskrise im Jahr 2022 wird dem Abschluss neuer Energieverträge große Bedeutung eingeräumt. Aufgrund einer Verdopplung der Energiepreise wird angestrebt die Vertragsabschlüsse frühzeitig im Jahr unter Einbeziehung mehrerer regionaler Anbieter zu unterzeichnen. Dazu werden über mehrere Wochen Preisindikationen der Anbieter eingeholt und verglichen. Weiterhin erfolgen nach den Preisvergleichen weitere direkte Vertragsverhandlungen.

Außerdem waren, wie auch schon im Vorjahr, deutliche Baupreissteigerungen zu verzeichnen. Die hohen Ansprüche an Energieeffizienz und Barrierefreiheit, die daraus resultierenden steigenden Baukosten sowie steigende Grundstückspreise 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 Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine, der sich bereits im zweiten Jahr befindet, auf die weitere Preisentwicklung, insbesondere bei Energie und Rohstoffen darstellen wird, bleibt abzuwarten. Derzeit ist in dieser Hinsicht bereits eine weitere 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_2-Emissionen sowie der seriellen Sanierung 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.

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 in Bezug auf aktuelle technische Standards ist auch in naher Zukunft weder mit nennenswerten Leerständen noch mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

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.

Hattingen, den 09.05.2023

Jahresabschluss

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

in €		Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	75.814,97		56.068,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00		8.776,76
		75.814,97	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	179.364.045,29		184.194.679,14
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.013.881,30		1.098.052,30
3. Grundstücke ohne Bauten	3.683.945,25		3.683.945,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.201.545,62		922.104,00
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	414.687,22		398.598,00
6. Anlagen im Bau	5.852.545,43		1.363.311,19
7. Bauvorbereitungskosten	494.705,27		337.078,61
8. Geleistete Anzahlungen	0,00		244.254,22
		192.025.355,38	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00		300.000,00
2. Beteiligungen	10.400,00		10.400,00
3. Sonstige Ausleihungen	83.200,53		87.456,99
4. Andere Finanzanlagen	3.100,00	396.700,53	3.100,00
Anlagevermögen insgesamt		**192.497.870,88**	**192.707.824,46**
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	28.405,00		28.405,00
2. Unfertige Leistungen	8.008.036,30		8.108.585,38
3. Andere Vorräte	8.070,48	8.044.511,78	9.057,57
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	144.528,11		179.176,40
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	11.832,40		15.060,58
3. Sonstige Vermögensgegenstände	207.417,49	363.778,00	271.640,10
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		12.030.749,84	5.924.329,51
2. Bausparguthaben		8.331.614,91	6.019.198,65
Umlaufvermögen insgesamt		**28.770.654,53**	**20.555.453,19**
C. Rechnungsabgrenzungsposten		**20.832,73**	**30.355,64**
Bilanzsumme		**221.289.358,14**	**213.293.633,29**

Passivseite

In €			Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Eigenkapital				
I. Geschäftsguthaben				
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		442.958,42		516.096,92
2. der verbleibenden Mitglieder		11.383.888,46	11.826.846,88	11.332.620,64
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	69.050,27			(74.842,24)
II. Ergebnisrücklagen				
1. Gesetzliche Rücklage		6.288.000,00		6.141.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	147.000,00			(56.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		24.150.000,00		23.100.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	1.050.000,00			(250.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		12.800.000,00		12.800.000,00
			43.238.000,00	
III. Bilanzgewinn				
1. Gewinnvortrag		132.974,87		106.860,36
2. Jahresüberschuss		1.461.182,84		557.236,10
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-1.197.000,00	397.157,71	-306.000,00
Eigenkapital insgesamt			**55.462.004,59**	**54.247.814,02**
B. Rückstellungen				
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		16.061.689,00		15.741.449,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		376.200,00		376.200,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.211.248,40	17.649.137,40	1.011.469,54
C. Verbindlichkeiten				
1. Anleihen		4.198.000,00		5.705.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		122.406.934,31		117.374.483,65
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		7.767.079,42		6.448.089,79
4. Erhaltene Anzahlungen		9.138.468,77		8.677.563,65
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung		397.877,25		298.524,02
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.992.101,02		1.350.002,63
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.161.545,77		1.028.130,24
8. Sonstige Verbindlichkeiten		129.115,23	147.191.121,77	128.515,79
davon aus Steuern:	63.188,80			(59.471,28)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	10.260,70			(9.987,04)
D. Rechnungsabgrenzungsposten			**987.094,38**	**906.390,96**
Bilanzsumme			**221.289.358,14**	**213.293.633,29**

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022– 31.12.2022

In €			Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung		28.726.347,75		27.694.677,90
b) aus Betreuungstätigkeit		17.520,00		18.875,66
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen		175.482,78	28.919.350,53	129.001,85
2. Verminderung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes			-100.549,08	333.439,07
3. Sonstige betriebliche Erträge			521.439,47	2.220.487,13
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung			12.103.059,12	12.925.158,23
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter		3.037.756,12		2.837.753,17
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung		1.166.821,48	4.204.577,60	2.216.499,55
davon für Altersversorgung:	630.498,67			(1.713.622,10)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen			6.088.872,83	6.600.445,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			1.730.986,82	1.429.928,27
8. Erträge aus Beteiligungen		1.406,00		2.249,60
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1.337,54		1.415,92
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.591,81	28.335,35	17.398,07
11. Aufwendungen aus Verlustübernahme			136.811,74	74.063,12
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen			2.535.424,28	2.677.475,58
davon an verbundene Unternehmen	18.750,00			(18.750,00)
davon aus Aufzinsung	292.926,00			(325.998,00)
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag			0,00	0,00
14. Ergebnis nach Steuern			**2.568.843,88**	**1.656.221,81**
15. Sonstige Steuern			1.107.661,04	1.098.985,71
16. Jahresüberschuss			**1.461.182,84**	**557.236,10**
Gewinnvortrag			132.974,87	106.860,36
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen			-1.197.000,00	-306.000,00
Bilanzgewinn			**397.157,71**	**358.096,46**

Anhang zum Jahresabschluss 2022

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 2022 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. Im Berichtsjahr wurden außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten in Höhe von € 51.264,97 vorgenommen.

   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 Teilwertverfahren mit einem Rechnungszinsfuß von 1,79 % (Vorjahr 1,87 %) 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 € 790.078,00.

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.

Bei der Berechnung der Jubiläumsrückstellungen wurde ein Rechnungszinssatz von 1,45 % (Vorjahr: 1,35 %) berücksichtigt.

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.

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

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2022: siehe Seite 48 – 49.

2. 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 31.12.2022 € 300.000,00. Der Jahresfehlbetrag 2022 in Höhe von € 136.811,74 wurde aufgrund des im Jahre 2005 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages von der hwg eG übernommen.

3. Die „Sonstigen Ausleihungen“ beinhalten Arbeitgeberdarlehen in Höhe von € 68.200,53 (Vorjahr: € 72.456,99) sowie ein zinsloses Darlehen zur Gründung des Vereins „Verein DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.“ in Höhe von € 15.000,00.

4. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 8.008.036,30 (Vorjahr: € 8.108.585,38) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

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

7. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
   - Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen € 334.014,00
   - Rückstellung für unterlassene Instandhaltung € 290.000,00
   - Rückstellung für Erschließungskosten € 288.233,97

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

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

10. 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

11. 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	Davon				
	31.12.2022 (Vorjahr)	Restlaufzeit				gesichert
		unter 1 Jahr (Vorjahr)	größer 1 Jahr (Vorjahr)	davon		
				1 bis 5 Jahre	über 5 – 10 Jahre	
in €						
Anleihen	4.198.000,00 (5.705.000,00)	0,00 (2.105.000,00)	4.198.000,00 (3.600.000,00)	4.198.000,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	122.406.934,31 (117.374.483,65)	4.720.169,24 (4.402.308,31)	117.686.765,07 (112.972.175,34)	26.416.583,41	91.270.181,66	122.406.934,31*
Verbindlichkeiten gegen über anderen Kreditgebern	7.767.079,42 (6.448.089,79)	365.391,66 (371.926,26)	7.401.687,76 (6.076.163,53)	1.410.648,90	5.991.038,86	7.767.079,42*
Erhaltene Anzahlungen	9.138.468,77 (8.677.563,65)	9.138.468,77 (8.677.563,65)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Vermietung	397.877,25 (298.524,02)	397.877,25 (298.524,02)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.992.101,02 (1.350.002,63)	1.992.101,02 (1.350.002,63)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.161.545,77 (1.028.130,24)	1.161.545,77 (278.130,24)	0,00 (750.000,00)	0,00	0,00	0,00
Sonstige Verbindlichkeiten	129.115,23 (128.515,79)	129.115,23 (128.515,79)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	**147.191.121,77** (141.010.309,77)	**17.904.668,94** (17.611.970,90)	**129.286.452,83** (123.398.338,87)	**32.025.232,31**	**97.261.220,52**	**130.174.013,73**

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Umsatzerlöse werden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB erfasst.

2. In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen außergewöhnliche oder periodenfremde Erträge/Aufwendungen enthalten.

D. Sonstige Angaben

1. Es bestehen nach § 285 Nr. 3a HGB finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von € 123.232,52 (Vorjahr € 75.258,33) bis 2027.

   Das Bestellobligo für vergebene Aufträge bzw. im Geschäftsjahr 2023 begonnene Bauprojekte im Rahmen von Neubau- und Modernisierungstätigkeit in Höhe von € 7.043.000,00 wird branchenüblich durch die Aufnahme von Fremdmitteln in Höhe von € 5.035.100,00 sowie aus Eigenmitteln bzw. aus dem laufenden Cashflow in Höhe von € 2.007.900,00 finanziert.

2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:
   - Kaufmännische Mitarbeitende
     Vollbeschäftigte: 20, Teilzeitbeschäftigte: 5
   - Technische Mitarbeitende
     Vollbeschäftigte: 14, Teilzeitbeschäftigte: 1

   Außerdem wurden durchschnittlich 4 Auszubildende beschäftigt.

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2022

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					
	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Um-buchungen (+/-)	Zuschrei-bungen	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Lizenzen	916.235,99	57.932,62	2.278,36	8.776,76	0,00	980.667,01
Geleistete Anzahlungen	8.776,76	0,00	0,00	-8.776,76	0,00	0,00
	925.012,75	**57.932,62**	**2.278,36**	**0,00**	**0,00**	**980.667,01**
Sachanlagen						
Grundstücke und grund-stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	298.631.673,66	389.125,55	0,00	470.155,95	0,00	299.490.955,16
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.983.715,72	0,00	0,00	0,00	0,00	5.983.715,72
Grundstücke ohne Bauten	3.918.112,76	0,00	0,00	0,00	0,00	3.918.112,76
Technische Anlagen und Maschinen	1.146.840,12	390.788,58	0,00	0,00	0,00	1.537.628,70
Betriebs- und Geschäftsaus-stattung	1.557.588,83	121.301,36	13.438,94	0,00	0,00	1.665.451,25
Anlagen im Bau	1.363.311,19	4.712.987,25	0,00	-223.753,01	0,00	5.852.545,43
Bauvorbereitungskosten	337.078,61	210.470,35	51.264,97	-1.578,72	0,00	494.705,27
Geleistete Anzahlungen	244.254,22	570,00	0,00	-244.824,22	0,00	0,00
	313.182.575,11	**5.825.243,09**	**64.703,91**	**0,00**	**0,00**	**318.943.114,29**
Finanzanlagen						
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	87.456,99	0,00	4.256,46	0,00	0,00	83.200,53
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00
	458.548,14	**0,00**	**4.256,46**	**0,00**	**0,00**	**454.291,68**
Anlagevermögen insgesamt	**314.566.136,00**	**5.883.175,71**	**71.238,73**	**0,00**	**0,00**	**320.378.072,98**

Abschreibungen						Buchwerte	
kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	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 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 01.01.2022
860.167,99	46.962,41	0,00	2.278,36	0,00	904.852,04	75.814,97	56.068,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	8.776,76
860.167,99	**46.962,41**	**0,00**	**2.278,36**	**0,00**	**904.852,04**	**75.814,97**	**64.844,76**
114.436.994,52	5.689.915,35	0,00	0,00	0,00	120.126.909,87	179.364.045,29	184.194.679,14
4.885.663,42	84.171,00	0,00	0,00	0,00	4.969.834,42	1.013.881,30	1.098.052,30
234.167,51	0,00	0,00	0,00	0,00	234.167,51	3.683.945,25	3.683.945,25
224.736,12	111.346,96	0,00	0,00	0,00	336.083,08	1.201.545,62	922.104,00
1.158.990,83	105.212,14	0,00	13.438,94	0,00	1.250.764,03	414.687,22	398.598,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.852.545,43	1.363.311,19
0,00	51.264,97	0,00	51.264,97	0,00	0,00	494.705,27	337.078,61
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	244.254,22
120.940.552,40	**6.041.910,42**	**0,00**	**64.703,91**	**0,00**	**126.917.758,91**	**192.025.355,38**	**192.242.022,71**
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	83.200,53	87.456,99
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00
57.591,15	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**57.591,15**	**396.700,53**	**400.956,99**
121.858.311,54	**6.088.872,83**	**0,00**	**66.982,27**	**0,00**	**127.880.202,10**	**192.497.870,88**	**192.707.824,46**

3. Mitgliederbewegung im Jahre 2022
   - Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres: 5.456 Mitglieder
   - Zugang an Mitgliedern: 287 Mitglieder
   - Abgang an Mitgliedern: 281 Mitglieder
   - Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres: 5.462 Mitglieder

4. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 51.267,82.

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 31.12.2022 € 300.000,00. Der Jahresfehlbetrag in Höhe von € 136.811,74 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 31.12.2022 € 100.000,00. Das Geschäftsjahr 2022 der hwg immobilen GmbH schloss mit einem Jahresfehlbetrag von € 73.338,05, 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
   - Herr Mathias Dörr
     bestellt ab 01.01.2023

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
   - Frau Sabine Söhngen-Hille, Steuerberaterin

9. Am Bilanzstichtag betragen die Forderungen an:
   Mitglieder des Vorstandes € 8.697,93
   Mitglieder des Aufsichtsrates € 0,00

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

11. Nachtragsbericht:
    Nach dem 31.Dezember 2022 sind keine Ereignisse eingetreten, die das Geschäftsergebnis 2022 nachträglich wesentlich beeinflussen.

12. Ergebnisverwendung:
    Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 1.461.182,84.

    Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung neben der Einstellung von € 147.000,00 in die gesetzliche Rücklage beschlossen, € 1.050.000,00 als Vorwegzuweisung in die Bauerneuerungsrücklage einzustellen.

    Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird weiter vorgeschlagen, aus dem sich danach – unter Berücksichtigung des Gewinnvortrages von € 132.974,87 – ergebenden Bilanzgewinn von € 397.157,71 eine Dividende von 2,0 % auszuschütten und den verbleibenden Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Hattingen, den 09.05.2023

Dr. David Wilde Mathias Dörr

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 Wohnungseigentümerverein 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 (wohnungs- und immobilienwirtschaftlich 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
123RF: S. 11, 27 ; Walter Fischer: S. 23, 25; freepik: S. 29; hwg: S. 20, 26, 29; msp Architekten: S. 21; Georg Sommer/Sommermedien: S. 21; Christine Sommerfeld: Organigramm, S. 7, 8, 12–17, 30; Martin Steffen: S. 29; Bettina Steinacker: Titel, S. 19, 21, 23, 29 und Illustrationen S. 18, 22, 24, 28

Text
Katja Weisker Kommunikation, Duisburg

Druck
Blömeke Druck SRS GmbH, Herne

FSC
www.fsc.org
MIX
Papier aus verantwortungsvollen Quellen
FSC® C106298

klimaneutral gedruckt
www.klima-druck.de
ID-Nr. 22118413
bvdm.

Richtig zuhause

hwg eG
Im Bruchfeld 17
45525 Hattingen

02324 5009-0
info@hwg.de

www.hwg.de