

**Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.**

BERICHT

**hwg eG,
Hattingen**

Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses
zum 31. Dezember 2023 und des Lageberichts

Inhaltsverzeichnis

	Seite
A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag	1
B. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstandes	2
C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung	3
I. Gegenstand der Prüfung	3
II. Art und Umfang der Prüfung	4
D. Wirtschaftliche Grundlagen	6
E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung	10
I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung	10
1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen	10
2. Jahresabschluss	11
3. Lagebericht	11
II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses	11
III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage	13
1. Vermögenslage	13
2. Finanzlage	16
3. Ertragslage	18
F. Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung	22
G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks	24

Anlagen

Verzeichnis der Anlagen

	Anlage
Bilanz zum 31. Dezember 2023	1
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	2
Anhang für das Geschäftsjahr 2023	3
Lagebericht 2023	4
Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses	5
Bilanz zum 31. Dezember 2023	
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023	
Rechtliche und organisatorische Grundlagen	6
Kennzahlenübersicht/Kennzahldefinitionen	7
Analyse der Betriebsergebnisse 2023 und 2022 nach Leistungsbereichen	8
Personal- und Sachaufwand	9
Allgemeine Auftragsbedingungen vom 1. Juli 2021	

Aus rechentechnischen Gründen können in den Tabellen Rundungsdifferenzen in Höhe von +/- einer Einheit (€, % usw.) auftreten.

A. Gesetzlicher Prüfungsauftrag

Gemäß § 55 Genossenschaftsgesetz (GenG) haben wir bei der

**hwg eG,
Hattingen,**

- nachfolgend auch „Genossenschaft“ oder „hwg“ genannt - die gesetzliche Prüfung nach § 53 GenG durchgeführt.

Dieser Bestimmung entsprechend erstreckte sich die Prüfung auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung; sie schloss die Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und des Lageberichts 2023 ein.

Die Genossenschaft ist nach den handelsrechtlichen Größenkriterien der §§ 336 Abs. 2 i.V.m. 267 Abs. 2 HGB ein mittelgroßes Unternehmen.

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates wurde gemäß § 57 Abs. 2 Satz 1 GenG von dem Beginn der Prüfung unterrichtet.

Der vorliegende Prüfungsbericht wurde gemäß § 58 GenG entsprechend § 321 HGB und dem dazu ergangenen Prüfungsstandard IDW PS 450 n.F. (10.2021) „Grundsätze ordnungsmäßiger Erstellung von Prüfungsberichten“ erstellt.

Wir bestätigen gemäß § 58 Abs. 1 Satz 2 GenG i. V. m. § 321 Abs. 4a HGB, dass wir bei der Durchführung der genossenschaftlichen Pflichtprüfung die anwendbaren Vorschriften zur Unabhängigkeit beachtet haben.

Für die Durchführung des Auftrages und unsere Verantwortlichkeit, auch im Verhältnis zu Dritten, sind unsere als Anlage beigefügten Allgemeinen Auftragsbedingungen vom 1. Juli 2021 maßgebend. Wir weisen darauf hin, dass die Haftungsbeschränkung gemäß Ziff. 9 Abs. 2 der Allgemeinen Auftragsbedingungen keine Anwendung findet, sofern eine gesetzliche Haftungsbeschränkung (z.B. § 62 Abs. 2 Satz 1 GenG) greift.

B. Stellungnahme zur Lagebeurteilung des Vorstandes

Nach § 58 Abs. 1 GenG in Verbindung mit § 321 Abs. 1 Satz 2 HGB haben wir als Prüfer im Prüfungsbericht vorweg zur Beurteilung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand Stellung zu nehmen. Dabei ist insbesondere auf die Annahme des Fortbestandes und die Beurteilung der künftigen Entwicklung der Genossenschaft unter Berücksichtigung des Lageberichts einzugehen.

Die Darstellung der Lage der Genossenschaft durch den Vorstand erfolgt im Jahresabschluss und im Lagebericht. Zusätzlich haben wir für unsere Stellungnahme zur Lagebeurteilung weitere uns im Rahmen der Prüfung vorgelegte Unterlagen (Verträge, Protokolle, Planungsrechnungen u.a.) herangezogen. Aus dem Jahresabschluss, dem Lagebericht und den sonstigen Unterlagen heben wir folgende Aspekte hervor, die für die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage und der wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung von Bedeutung sind:

Der Vorstand gibt im Lagebericht eine durch Kennzahlen sowie Branchen- und Marktinformationen unterstützte Beurteilung der Entwicklung des Unternehmens.

Im Geschäftsjahr 2023 weist die Genossenschaft unter Annahme der Unternehmensfortführung einen Jahresüberschuss von T€ 435 aus. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Zu dem Jahresüberschuss beigetragen haben neben dem Betriebsergebnis mit T€ 1.597 einem Beteiligungs- und Finanzergebnis mit einem Fehlbetrag von T€ 124 insbesondere auch das neutrale Ergebnis mit einem negativen Beitrag von T€ 1.038.

Das um T€ 488 verschlechterte Betriebsergebnis resultiert im Berichtsjahr vornehmlich aus dem Kerngeschäftsbereich Hausbewirtschaftung. Ergebnismindernd wirkten sich vor allem die um T€ 1.048 gestiegene Instandhaltungskosten (einschließlich zugeordneter Personal- und Sachaufwendungen) aus. Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird durch Erlösausfälle von 1,8 % (Vorjahr: 1,8 %) bezogen auf das Soll der Mieten und Umlagen belastet. Die Leerstandsquote des Wohnungsbestandes beträgt am Bilanzstichtag 1,7 % (Vorjahr: 1,4 %).

Das neutrale Ergebnis wird insbesondere geprägt durch Mehrzuführungen zu den Pensionsrückstellungen aufgrund der Anpassung des Rententrends von 1,5 % auf 2,0 % (T€ 1.337) sowie die Auflösung von sonstigen Rückstellungen (T€ 308).

Die Vermögensstruktur wird zu 84,9 % (Vorjahr: 87,0 %) durch das Anlagevermögen geprägt. Die Eigenkapitalquote hat sich auf Grund des gestiegenen Bilanzvolumens von 25,1 % auf 24,4 % verringert.

Der Wohnungsbestand ist gekennzeichnet durch einen hohen Anteil von Wohnungen der 1950er und 1960er Jahre, in denen umfangreiche Modernisierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen sowie bestandsersetzende Neubauten zur nachhaltigen Sicherung der Vermietbarkeit durchgeführt werden müssen.

Zielsetzung der Genossenschaft ist nach den Ausführungen des Vorstandes die Sicherung der Zukunftsfähigkeit des Immobilienbestandes. Diese soll vor allem durch eine qualitative und energetische Optimierung des Wohnungsbestandes, Um- und Ausbau sowie Neubau ergänzt durch ein professionelles Bestandsmanagement und wohnungsnaher Dienstleistungen der Tochtergesellschaft sichergestellt werden.

Die Genossenschaft beabsichtigt nach der Unternehmensstrategie in den kommenden Jahren eine Fortsetzung des Investitionsvolumens auf hohem Niveau. Insbesondere die Transformation des Wohnungsbestandes hin zu einem CO₂-neutralen Standard spielt dabei eine zunehmend wichtige Rolle.

Die Darstellung der Lage der Genossenschaft im Jahresabschluss und Lagebericht durch den Vorstand ist aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse zutreffend. Auf die künftige Entwicklung der Genossenschaft sowie deren Chancen und Risiken ist eingegangen worden. Die uns vorgelegten Planungsrechnungen erscheinen aus heutiger Sicht und unter Beachtung gegebener Beurteilungsspielräume insgesamt plausibel.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft geordnet.

Ergänzend verweisen wir zur Lagebeurteilung auf unsere Ausführungen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

C. Gegenstand, Art und Umfang der Prüfung

I. Gegenstand der Prüfung

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG sind zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. In die Prüfung ist gemäß § 53 Abs. 2 GenG in Verbindung mit § 317 HGB die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften über den Jahresabschluss und den Lagebericht und der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung sowie der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung einzubeziehen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse bedarf es insbesondere einer Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft.

Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften sowie die gegenüber dem Prüfer gemachten Angaben liegen in der Verantwortung des Vorstandes. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung ein Urteil über den Jahresabschluss und den Lagebericht abzugeben.

Die Prüfung der Einhaltung anderer gesetzlicher Vorschriften gehört nur insofern zu den Aufgaben der Prüfung, als sich aus diesen anderen Vorschriften üblicherweise Rückwirkungen auf den Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 GenG ergeben.

Die Prüfung erstreckt sich in der Regel nicht auf die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von unerlaubten Handlungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, es sei denn, dass sich bei der Durchführung der Prüfung im nachfolgend beschriebenen Umfang dazu Anlass ergibt. Im Verlauf unserer Prüfung haben sich keine Anhaltspunkte ergeben, die besondere Untersuchungen in dieser Hinsicht erforderlich gemacht hätten.

II. Art und Umfang der Prüfung

Die Prüfung erfolgte gemäß §§ 316 ff. HGB unter Einbeziehung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung auf der Grundlage der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfungen (GoA) und der vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. herausgegebenen Richtlinie „Grundsätze der genossenschaftlichen Pflichtprüfung“ in der Fassung von März 2018.

Nach diesen Grundsätzen sind die Prüfungshandlungen mit dem erforderlichen Maß an Sorgfalt so zu bestimmen, dass unter Beachtung der Grundsätze der Wesentlichkeit und Wirtschaftlichkeit mit hinreichender Sicherheit beurteilt werden kann, ob der Abschluss als Ganzes und der Lagebericht frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von Irrtümern oder dolosen Handlungen sind. Diese Grundsätze gelten auch für die Prüfung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung der Genossenschaft.

Damit erfordert die Zielsetzung dieser Prüfung regelmäßig keine lückenlose Prüfung, d.h. Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht werden auf der Basis von Stichproben beurteilt. Neben der Beurteilung der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden umfasst die Prüfung die Beurteilung der wesentlichen Einschätzungen des Vorstandes sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Im Rahmen der Prüfungsplanung haben wir auf der Grundlage eines risiko- und systemorientierten Prüfungsansatzes entsprechend den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung zunächst eine Prüfungsstrategie erarbeitet. Diese basiert auf einer Einschätzung des rechtlichen und wirtschaftlichen Unternehmensumfeldes, auf Auskünften des Vorstandes über die wesentlichen Ziele, Strategien und Geschäftsrisiken, auf analytischen Prüfungshandlungen zur Einschätzung der Prüfungsrisiken und auf einer vorläufigen Einschätzung des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems der Genossenschaft. Dabei wurden auch Feststellungen aus vorangegangenen Prüfungen berücksichtigt.

Auf der Grundlage der insgesamt gewonnenen Erkenntnisse über die Genossenschaft und das interne Kontrollsystem wurden Risiken im Hinblick auf das Fehlerrisiko in der Prüfung identifiziert und hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf die Rechnungslegung insgesamt (Abschlussebene) und auf einzelne Aussagen in der Rechnungslegung (Aussageebene) beurteilt.

Entsprechend unserer Risikobeurteilung haben wir sodann einzelne Prüfungsziele sowie ein Prüfprogramm entwickelt.

Anschließend haben wir in den von uns festgelegten Prüffeldern Aufbauprüfungen durchgeführt, um die für die einzelnen Prüfungsziele relevanten internen Kontrollen zu identifizieren.

Soweit die Aufbauprüfungen ergeben haben, dass angemessene interne Kontrollen bestehen, wurden Funktionsprüfungen durchgeführt, um die Wirksamkeit der Kontrollen zu überprüfen. Je nach Wirksamkeitsgrad der bestehenden Kontrollmaßnahmen wurden dann die in diesen Prüffeldern durchzuführenden verbleibenden Prüfungshandlungen bestimmt. Wurde die Wirksamkeit der Kontrollmaßnahmen bestätigt, reduzierten sich die verbleibenden Prüfungshandlungen schwerpunktmäßig auf analytische Prüfungshandlungen. In allen anderen Fällen wurden zusätzlich Einzelfallprüfungen durchgeführt.

In den Prüffeldern, in denen angemessene interne Kontrollen nicht identifiziert wurden oder in denen Funktionsprüfungen unwirtschaftlich gewesen wären, haben wir ausschließlich analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen durchgeführt.

Bei der Beurteilung der Pensionsverpflichtungen sowie der Verpflichtungen aus Dienstjubiläen haben wir die von der Genossenschaft eingeholten versicherungsmathematischen Gutachten einbezogen.

Für Guthaben bei und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden Bankbestätigungen eingeholt, für Verbindlichkeiten gegenüber anderen Darlehensgläubigern lagen Saldenmitteilungen und andere geeignete Nachweise vor. Ferner haben wir von dem Steuerberater der Genossenschaft eine Bestätigung über Guthaben, Ansprüche und Verpflichtungen der Genossenschaft eingeholt.

Wir haben die Prüfung in der Zeit vom 8. April bis 8. Mai 2024 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft in Hattingen durchgeführt.

Alle von uns erbetenen Aufklärungen und Nachweise wurden erbracht. Eine berufsmäßige Vollständigkeitserklärung zur Buchführung, zum Jahresabschluss und Lagebericht wurde vom Vorstand ohne Einschränkung abgegeben.

Über das Ergebnis der Prüfung wird gemäß § 57 Abs. 4 GenG in einer gemeinsamen Sitzung von Vorstand und Aufsichtsrat am 23. Mai 2024 berichtet werden.

D. Wirtschaftliche Grundlagen

1. Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand

Der Grundbesitz der Genossenschaft teilt sich nach Angaben der Genossenschaft flächenmäßig wie folgt auf:

	31.12.2023 qm	31.12.2022 qm
Anlagevermögen		
bebaute Grundstücke	555.869	556.030
unbebaute Grundstücke	268.510	268.510
	824.379	824.540
Umlaufvermögen		
unbebaute Grundstücke	5.681	5.681
	830.060	830.221

Die bebauten Grundstücke enthalten unverändert 9.653 qm Erbbaurechtsgrundstücke.

Der Bestand an bewirtschafteten Einheiten hat sich im Geschäftsjahr nach den Unterlagen der Genossenschaft wie folgt entwickelt:

	Wohnungen Anzahl	Gewerbe Anzahl	Garagen/ Einstellplätze Anzahl
Stand 1. Januar 2023	4.073	61	1.067
Zugang durch			
Neubau	7	1	0
Nutzungsänderung u.a.	0	3	0
Stand 31. Dezember 2023	4.080	65	1.067

Die Wohn- und Nutzfläche beträgt am 31. Dezember 2023 nach den Unterlagen der Genossenschaft 289.511 qm (Vorjahr: 287.628 qm).

2. Wohnungsbewirtschaftung

Mit den Mietern werden Verträge nach einheitlichem Vertragsmuster abgeschlossen (Dauernutzungsverträge bzw. Mietverträge). Neben der Grundmiete werden die Betriebskosten bei dem größten Teil des Wohnungsbestandes durch Umlagen erhoben und abgerechnet.

Zur Entwicklung der Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung wird auf die Einzeldarstellung in Anlage 5 verwiesen. Die durchschnittliche monatliche Sollmiete betrug in 2023 € 5,98 (Vorjahr: € 5,96) je qm Wohn-/Nutzfläche. Bei einer Wohnungssollmiete in Höhe von T€ 19.615 für das Geschäftsjahr 2023 (Vorjahr: T€ 19.441) ergibt sich unter Berücksichtigung einer Wohnfläche von 261.335 qm (Vorjahr: 260.333 qm) am 31. Dezember 2023 eine durchschnittliche monatliche Wohnungssollmiete von € 6,26 (Vorjahr: € 6,22) je qm.

Im Berichtsjahr fanden 333 (Vorjahr: 292) Mieterwechsel statt; das entspricht einer Fluktuationsquote von 8,2 % (Vorjahr: 7,2 %) des Wohnungsbestandes.

Zum 31. Dezember 2023 standen 68 Wohnungen (Vorjahr: 58 Wohnungen) leer. Vom Leerstand entfielen 34 WE auf maßnahmenbedingte Ursachen.

Insgesamt sind folgende Ergebnisbelastungen im Vergleich zum Vorjahr entstanden:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Erlösschmälerungen			
- Sollmieten	450	371	79
- Umlagen	88	112	-24
	538	483	55
Abschreibungen/Wertberichtigungen auf Mietforderungen	0	47	-47
abzüglich Einzahlungen auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen	-5	-3	-2
Ergebnisbelastungen insgesamt	533	527	6
Ergebnisbelastungen in %			
des Miet- und Umlagensolls	1,8	1,8	
der Sollmieten	2,6	2,6	

Für die Instandhaltung sind folgende Aufwendungen angefallen:

	2023 T€	2022 T€
Fremdleistungen	4.775	3.969
zuzüglich		
Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	340	290
abzüglich		
Erstattungen von Versicherungen und Mietern	-381	-282
Instandhaltungskosten der Verwaltungsgebäude	-89	-220
	<u>4.645</u>	<u>3.757</u>
zuzüglich zugeordneter Personal- und Sachaufwand für eigene Abwicklungsleistungen	1.411	1.251
	<u>6.056</u>	<u>5.008</u>
	<u>€ 20,92</u>	<u>€ 17,41</u>

Ohne Berücksichtigung der zugeordneten Personal- und Sachaufwendungen für eigene Abwicklungsleistungen betragen die Ausgaben für die Instandhaltung € 16,04 (Vorjahr: € 13,06) je qm durchschnittliche Wohn-/Nutzfläche.

An Ausgaben für den Bestand ergeben sich im Einzelnen:

	2023 T€	2022 T€
Instandhaltungskosten	6.056	5.008
aktivierte Umbau- und Modernisierungskosten	4.197	2.624
	<u>10.253</u>	<u>7.632</u>
	<u>€ 35,41</u>	<u>€ 26,53</u>

Für das Jahr 2024 sind im Rahmen der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung Fremdausgaben für die Instandhaltung einschließlich aufwandswirksamen Modernisierungskosten in Höhe von rd. T€ 6.550 im Wirtschaftsplan vorgesehen.

3. Bau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen

Neubaumaßnahmen

Mitte 2023 wurde die Neubaumaßnahme in Niederwenigern (Isenbergstraße 86, 88) bestehend aus einer Kindertagesstätte mit vier Gruppen, einer „Demenz-WG“ (11 Plätze) sowie 6 Altenwohnungen mit Gesamtkosten von T€ 5.774 fertiggestellt. Zum Prüfungszeitpunkt (April 2024) waren sämtliche Einheiten vermietet.

Nach Abbruch der aufstehenden Gebäude wird die hwg im 2. Quartal 2024 mit einer Neubaumaßnahme in Niederwenigern (Im Eickhof 2, 4) beginnen. Das Projekt umfasst den Bau von zwei Häusern in Holz-Hybrid-Bauweise mit insgesamt 17 barrierefreien Wohnungen (davon 5 öffentlich gefördert) sowie einer Tiefgarage mit 21 Stellplätzen. Die Gesamtkosten belaufen sich auf T€ 6.600 und sollen in Höhe von T€ 4.650 durch Fremdmittel finanziert werden. Zum Stichtag 31. Dezember 2023 waren Kosten in Höhe von T€ 497 unter dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ aktiviert. Die Fertigstellung der Maßnahme wird voraussichtlich Ende 2025 erfolgen.

Im Zusammenhang mit dem Projekt „Alte Feuerwache“ hatte die hwg in Vorjahren bebaute Liegenschaften der Mörikestraße 2 und 4 erworben. In einer gemeinsamen Sitzung am 9. Dezember 2021 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund neuer Erkenntnisse (kein Bedarf für die ursprünglich angedachte Nutzung sowie Absprung eines Ankermieters) eingehend mit dem Projekt „Alte Feuerwache“ beschäftigt und entschieden, dass das Projekt in seiner ursprünglich geplanten Form nicht weiterverfolgt wird. Vielmehr wurde eine vollständige Neuplanung hinsichtlich eines deutlich nachhaltigeren Quartiers vorgenommen. Zum Bilanzstichtag waren hierfür insgesamt T€ 970 unter dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ aktiviert.

Modernisierungsmaßnahmen, Um- und Ausbauten

Im Berichtsjahr wurde die Modernisierungsmaßnahmen Im Eickhof 8, 10 sowie Otto-Hue-Straße 26-30 mit Gesamtkosten von T€ 2.563 bzw. T€ 1.848 fertiggestellt.

Die im Geschäftsjahr 2022 begonnene Modernisierungsmaßnahme Rauendahlstraße 1 wurde fortgesetzt. Zum Stichtag betragen die aufgelaufenen Kosten T€ 226. Die Fertigstellung ist für das 4. Quartal 2024 mit einem Budget von rd. T€ 2.000 geplant.

Ferner hat die hwg im Geschäftsjahr die Modernisierungsprojekte Otto-Hue-Straße 32-38 sowie Lessingstraße 14-18 begonnen. Zum Stichtag betragen die aufgelaufenen Kosten T€ 1.100 bzw. T€ 595. Die Fertigstellung ist für das 2. Quartal 2024 mit Gesamtkosten von € 1.300 bzw. T€ 1.000 geplant.

Für die in der Durchführung befindlichen sowie für 2024 geplanten Modernisierungsprojekte werden in 2024 insgesamt Kosten in Höhe von rd. T€ 6.400 erwartet, die sich wie folgt verteilen:

	T€	T€
„Südstadt“		
Goethe-Carrée (serielle Sanierung)	2.000	
Lessingstraße 14-18	400	2.400
„Innenstadt“		
Karl-Roth-Weg 1-11 (serielle Sanierung)		2.000
„Rauendahl“		
Rauendahlstraße 1		1.800
„Rosental“		
Otto-Hue-Straße 32-38		200
		6.400

Zur Finanzierung ist eine Fremdmittelaufnahme von rd. T€ 3.700 eingeplant.

4. Ankäufe im Anlagevermögen

Mit Kaufvertrag vom 23. April 2024 hat die Genossenschaft bisher im Wege eines Erbbaurechts vergebene Grundstücke mit einer Fläche von insgesamt 8.401 qm in Hattingen (Karl-Roth-Weg u.a.) zu einem Kaufpreis von T€ 1.177 erworben. Der Besitzübergang erfolgt am 1. Juli 2024.

E. Feststellungen und Erläuterungen zur Rechnungslegung

I. Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung entsprechen die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen sowie der Jahresabschluss und der Lagebericht den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

1. Buchführung und weitere geprüfte Unterlagen

Die Erfassung der buchungspflichtigen Geschäftsvorfälle erfolgt seit dem 1. Januar 2023 unter Einsatz der Standardsoftware „Wodis Yuneo“ der Aareon Deutschland GmbH, Mainz.

Neben der Finanzbuchhaltung werden die Nebenbücher für die Bereiche Darlehen/Hypotheken, Mitgliederverwaltung, Mietenbuchhaltung, Anlagenbuchhaltung sowie Betriebskostenabrechnung geführt. Mit der Erstellung der Lohn- und Gehaltsabrechnung ist ein externer Steuerberater beauftragt.

Das von der Genossenschaft eingerichtete rechnungslegungsbezogene interne Kontrollsystem sieht dem Geschäftszweck und -umfang angemessene Regelungen zur Organisation und Kontrolle der Arbeitsabläufe vor.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist die Buchung der Geschäftsvorfälle vollständig, fortlaufend und zeitgerecht erfolgt. Der Kontenplan ist ausreichend gegliedert und aus dem Kontenrahmen für die Wohnungswirtschaft entwickelt. Die Belegfunktion ist erfüllt. Es haben sich keine Hinweise darauf ergeben, dass die Sicherheit der rechnungslegungsrelevanten Daten nicht gewährleistet ist.

Die Buchführung und die weiteren geprüften Unterlagen waren ordnungsgemäß. Mängel haben wir nicht festgestellt.

2. Jahresabschluss

Der uns zur Prüfung vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und ist zutreffend nach den deutschen handelsrechtlich geltenden Vorschriften für Genossenschaften aufgestellt worden. Die einzelnen Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung sind durch Inventarunterlagen sowie durch andere geeignete Unterlagen nachgewiesen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert. Ausweishrechte sind wie im Vorjahr ausgeübt worden.

Der Anhang enthält die gesetzlich vorgeschriebenen Angaben. Soweit Angaben oder Vermerke wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzugeben sind, werden diese im Wesentlichen im Anhang aufgeführt.

Die ergänzenden Bestimmungen der Satzung über den Jahresabschluss wurden beachtet.

3. Lagebericht

Der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 entspricht den gesetzlichen Vorschriften (§ 289 HGB) und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar. Die Angaben gemäß § 289 Abs. 2 HGB sind vollständig und zutreffend.

II. Gesamtaussage des Jahresabschlusses

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Abschluss insgesamt, d.h. als Gesamtaussage des Jahresabschlusses, wie sie sich aus dem Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang ergibt, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Zur Begründung unserer Beurteilung nehmen wir auf nachfolgende Erläuterungen zu den wesentlichen Bewertungsgrundlagen sowie auf die Analysen zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Bezug.

Für die Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden sind die Grundsätze des § 252 HGB sowie die Vorschriften der §§ 253 bis 256a HGB angewandt worden.

Das Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet.

Im Geschäftsjahr 2023 sind für Zugänge im Sachanlagevermögen Fremdkosten als Anschaffungs- und Herstellungskosten angesetzt. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit wurden nicht aktiviert.

Die Abgrenzung von Herstellungskosten und Erhaltungsaufwand bei Modernisierungsmaßnahmen erfolgt entsprechend § 255 Abs. 2 HGB. Die Kosten werden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert und über die Restnutzungsdauer der Wohngebäude linear abgeschrieben.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohngebäude werden auf der Grundlage einer Nutzungsdauer von 75 Jahren linear ermittelt. Neubaugleich modernisierte bzw. umfassend modernisierte Wohnbauten werden mit 2 % bzw. 2,5 % der ursprünglichen Herstellungskosten abgeschrieben. Teilmodernisierte Objekte werden unter Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 30 Jahren abgeschrieben. Gewerbliche Objekte werden mit 2 % bzw. 4 % der ursprünglichen Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben.

Die Beteiligung an der 100 %igen Tochtergesellschaft hwg services GmbH, Hattingen, ist mit den Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines Rechnungszinssatzes von 1,83 % p.a. (Vorjahr: 1,79 % p.a.) entsprechend § 253 Abs. 2 Satz 2 HGB (durchschnittlicher Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren) nach den „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck bewertet. Die Gehaltsdynamik wurde mit unverändert 2,0 % p.a. und die Rentendynamik mit 2,0 % p.a. (Vorjahr: 1,5 % p.a.) berücksichtigt. Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt T€ 169.

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung gemäß § 249 Abs. 2 HGB a.F. blieb im Berichtsjahr unverändert. Sie beträgt am Bilanzstichtag 2023 T€ 376. Von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Sonstige Rückstellungen wurden nach § 249 Abs. 1 HGB für ungewisse Verbindlichkeiten gebildet. Die Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages bemessen. Bei der Bewertung der Jubiläumsrückstellungen wurde ein Rechnungszinssatz von 1,76 % p.a. (Vorjahr: 1,45 % p.a.) berücksichtigt.

Aufwendungsdarlehen, für die nach § 48 Abs. 1 Nr. 1 WoFG in Verbindung mit § 88 Abs. 3 II. WoBauG ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

Die unter passive Rechnungsabgrenzungsposten erfassten Tilgungsnachlässe öffentlicher Baudarlehen werden über die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung aufgelöst.

III. Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

1. Vermögenslage

Zur Darstellung der Vermögenslage haben wir folgende Strukturbilanz erstellt:

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Vermögensstruktur					
Anlagevermögen					
Immaterielle Vermögensgegenstände	43	0,0	76	0,0	-33
Sachanlagen	193.063	84,7	192.025	86,8	1.038
Finanzanlagen	420	0,2	397	0,2	23
	193.526	84,9	192.498	87,0	1.028
Umlaufvermögen einschließlich Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Bausparguthaben	9.887	4,4	8.332	3,8	1.555
mittelfristig					
Verkaufsgrundstücke	28	0,0	28	0,0	0
kurzfristig					
Unfertige Leistungen/Vorräte	8.760	3,8	8.016	3,6	744
Flüssige Mittel	15.319	6,7	12.031	5,4	3.288
übrige Aktiva	437	0,2	384	0,2	53
	24.516	10,7	20.431	9,2	4.085
Gesamtvermögen/Bilanzsumme	227.957	100,0	221.289	100,0	6.668

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Kapitalstruktur					
Eigenkapital					
langfristig					
Geschäftsguthaben	11.476	5,0	11.384	5,2	92
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	43.615	19,1	43.408	19,6	207
	55.091	24,1	54.792	24,8	299
kurzfristig					
Geschäftsguthaben/Dividende	623	0,3	670	0,3	-47
	55.714	24,4	55.462	25,1	252
Rückstellungen und Verbindlichkeiten einschl. Rechnungsabgrenzungsposten					
langfristig					
Rückstellungen	17.946	7,9	16.772	7,6	1.174
Finanzkredite	138.287	60,7	134.945	61,0	3.342
Rechnungsabgrenzungsposten	931	0,4	987	0,4	-56
	157.164	69,0	152.704	69,0	4.460
kurzfristig					
Rückstellungen	666	0,3	877	0,4	-211
Erhaltene Anzahlungen	11.604	5,1	9.138	4,1	2.466
übrige Verbindlichkeiten	2.809	1,2	3.108	1,4	-299
	15.079	6,6	13.123	5,9	1.956
Gesamtkapital/Bilanzsumme	227.957	100,0	221.289	100,0	6.668

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.668 (3,0 %) erhöht.

Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software) und Sachanlagen (vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten) erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt T€ 1.005. Bezogen auf die Bilanzsumme verringerte sich der Anteil um 2,1 %-Punkte auf 84,7 %. Zugängen durch Investitionen (T€ 7.921) vor allem durch Neubauten sowie Umbauten/Modernisierungen stehen Abschreibungen von T€ 6.051, Tilgungsnachlässe von T€ 864 sowie Buchwertabgänge von T€ 1 gegenüber.

Die Finanzanlagen - vorwiegend mit T€ 300 Anteile an der hwg services GmbH - erhöhten sich durch die Gewährung von weiteren Arbeitgeberdarlehen (T€ 30), denen die Tilgung (T€ 7) gegenübersteht im Saldo um insgesamt T€ 23.

Die flüssigen Mittel erhöhten sich um T€ 3.288 auf T€ 15.319; dies entspricht 6,7 % des Gesamtvermögens.

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 299 auf T€ 55.091 erhöht. Der Jahresüberschuss (T€ 435) hat - saldiert mit der vorgesehenen Dividende (T€ 228) - zur Erhöhung des langfristigen Eigenkapitals beigetragen. Die Eigenkapitalquote hat sich um 0,7 %-Punkte auf 24,1 % verringert.

Die langfristigen Rückstellungen betreffen mit T€ 17.220 (Vorjahr: T€ 16.062) Pensionsverpflichtungen, mit T€ 376 (Vorjahr: T€ 376) Rückstellungen für Bauinstandhaltung sowie mit T€ 350 (Vorjahr: T€ 334) Rückstellungen für Dienstjubiläen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten aus Finanzkrediten haben sich wie folgt entwickelt:

	Stand 1.1.2023	Zugänge	Verrechnung von Tilgungsnach- lässen/-zuschüssen	planmäßige Tilgungen/ Rückzahlungen	Stand 31.12.2023
	T€	T€	T€	T€	T€
Verbindlichkeiten gegenüber					
Kreditinstituten	122.254	5.882	-864	-4.533	122.739
anderen Kreditgebern	7.743	3.125	0	-518	10.350
verbundenen Unternehmen	750	250	0	0	1.000
Anleihen	4.198	0	0	0	4.198
	134.945	9.257	-864	-5.051	138.287

Die langfristigen Rechnungsabgrenzungen betreffen Tilgungsnachlässe der NRW.BANK. Sie werden über die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung aufgelöst.

Das langfristige Fremdkapital insgesamt belegt unverändert zum Vorjahr 69,0 % des Gesamtkapitals.

Die kurzfristigen Passiva in Höhe von T€ 15.079 sind um T€ 1.956 gestiegen; ihr Anteil am Gesamtkapital beträgt 6,6 % (Vorjahr: 5,9 %).

Hinsichtlich weiterer Kennzahlen zur Vermögenslage verweisen wir auf Anlage 7.

2. Finanzlage

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

	31.12.2023 T€	31.12.2022 T€	Veränderung T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	203.441	200.858	2.583
Finanzierungsmittel	212.255	207.496	4.759
Überdeckung	8.814	6.638	2.176
Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	15.319	12.031	3.288
sonstige Vermögenswerte	9.197	8.400	797
	24.516	20.431	4.085
Verpflichtungen	15.702	13.793	1.909
Stichtagsliquidität (Nettogeldvermögen)	8.814	6.638	2.176

Am 31. Dezember 2023 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€ 9.887 als lang- und mittelfristige Vermögenswerte in Ansatz gebracht worden sind.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung zeigt die Entwicklung des Finanzmittelbestandes der Genossenschaft:

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	435	1.461
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	6.051	6.089
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	1.174	359
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-56	-55
= Cashflow	7.604	7.854
Ab-/Zunahme der übrigen Rückstellungen	-211	161
Saldierter Gewinn (-)/Verlust (+) aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	0
Zu-/Abnahme sonstiger Aktiva	-783	213
Zunahme sonstiger Passiva	2.256	1.319
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.867	9.547
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0	0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen (einschließlich Immaterielle Vermögensgegenstände)	-7.921	-5.883
Einzahlungen aus Finanzanlagen	7	4
Auszahlungen für Finanzanlagen	-30	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-7.944	-5.879
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen/ Ausgabe von Inhaberschuldverschreibungen	9.257	11.108
Einzahlungen auf Bausparverträge	-1.569	-2.311
planmäßige Tilgungen auf Darlehen	-4.851	-4.603
Rückzahlungen von Inhaberschuldverschreibungen	0	-1.507
Rückzahlung von Darlehen	-200	0
Zunahme der verbleibenden Geschäftsguthaben	92	51
Auszahlungen aus Verlustübernahme	-137	-74
Auszahlungen für Dividenden	-227	-225
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.365	2.439
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	3.288	6.107
+ Finanzmittelbestand am 1. Januar	12.031	5.924
= Finanzmittelbestand am 31. Dezember	15.319	12.031

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit (T€ 8.867) reichte aus, die Abflüsse für planmäßige Darlehenstilgungen, Einzahlungen auf Bausparverträge, Rückzahlungen von Darlehen und Dividenden in Höhe von insgesamt T€ 6.847 zu decken. Den Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen (T€ 7.921) sowie das Finanzanlagevermögen (T€ 30) standen Darlehensvalutierungen in Höhe von T€ 9.257 gegenüber. Ferner haben Einzahlungen aus Abgängen des Finanzanlagevermögens (T€ 7) sowie die Zunahme der Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder (T€ 92) den Finanzmittelbestand beeinflusst. Insgesamt ergab sich eine Zunahme des Bestandes an flüssigen Mitteln um T€ 3.288 auf T€ 15.319.

3. Ertragslage

Den Ausführungen zur Ertragslage wird eine nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasste Erfolgsrechnung für das Geschäftsjahr 2023 im Vergleich zum Vorjahr vorangestellt:

	2023		2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
Umsatzerlöse (einschließlich Bestandsveränderungen)					
Hausbewirtschaftung	29.522	97,5	28.626	98,0	896
Betreuungstätigkeit	17	0,1	17	0,0	0
andere Lieferungen und Leistungen	154	0,5	175	0,6	-21
Aktivierete Eigenleistungen	8	0,0	0	0,0	8
Gesamtleistung	29.701	98,1	28.818	98,6	883
Andere betriebliche Erträge	572	1,9	398	1,4	174
Betriebsleistung	30.273	100,0	29.216	100,0	1.057
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	13.802	45,6	12.103	41,4	1.699
Personalaufwand	3.976	13,1	4.205	14,4	-229
Abschreibungen	6.050	20,0	6.038	20,7	12
Andere betriebliche Aufwendungen	1.616	5,3	1.457	5,0	159
Zinsaufwand	2.124	7,0	2.221	7,6	-97
Gewinnunabhängige Steuern	1.108	3,7	1.107	3,8	1
Aufwendungen für die Betriebsleistung	28.676	94,7	27.131	92,9	1.545
Betriebsergebnis	1.597	5,3	2.085	7,1	-488
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-124		-423		299
Neutrales Ergebnis	-1.038		-201		-837
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	435		1.461		-1.026
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0		0		0
Jahresüberschuss	435		1.461		-1.026

Zur Beurteilung des Betriebsergebnisses haben wir in der Anlage 8 die Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen 2023 und 2022 nach Leistungsbereichen gegliedert. Den Erträgen aus den verschiedenen Leistungsbereichen wurden die auf die jeweiligen Bereiche entfallenden Aufwendungen einschließlich der Personal- und Sachaufwendungen gemäß Betriebsabrechnung (BAB) zugeordnet. Zusammengefasst ergeben sich folgende Ergebnisse:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	3.148	3.879	-731
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-1.028	-994	-34
Energiemanagement	-497	-452	-45
Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	0	0	0
Sonstiger Geschäftsbereich	-26	-348	322
	1.597	2.085	-488

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 731 verringert. Den um T€ 871 erhöhten Erträgen stehen um T€ 1.602 gestiegene Aufwendungen gegenüber.

Ergebnismindernd wirken sich die um T€ 1.048 gestiegenen Instandhaltungskosten (einschließlich zugeordneter Personal- und Sachaufwendungen) aus. Dem gegenüber stehen um T€ 224 gestiegene Sollmieten vor Erlösschmälerungen sowie die um T€ 171 geringeren verrechneten Verwaltungskosten.

Die Instandhaltungskosten des Berichtsjahres in Höhe von T€ 6.056 ergeben sich einschließlich T€ 1.411 über den Betriebsabrechnungsbogen (BAB) zugeordnete Personal- und Sachaufwendungen für eigene Abwicklungsleistungen.

Für die Verwaltung des Hausbesitzes ergibt sich bei durchschnittlich 4.323 (Vorjahr: 4.312) verwalteten Einheiten ein Kostensatz von € 633 (Vorjahr: € 674) je Vermietungseinheit; darin enthalten sind Aufwendungen für Mitgliederbetreuung von T€ 238 (Vorjahr: T€ 276) bzw. € 55 (Vorjahr: € 64) je Vermietungseinheit. In Relation zur Sollmiete betragen die Verwaltungskosten 13,2 % (Vorjahr: 14,1 %).

Der Neubau- und Modernisierungstätigkeit im Anlagevermögen wurden T€ 1.028 (Vorjahr: T€ 994) der Personal- und Sachaufwendungen gemäß BAB zugeordnet, denen keine aktivierten Eigenleistungen gegenüberstehen. Die zugeordneten Aufwendungen betreffen neben technischen und kaufmännischen, insbesondere auch begleitende Abwicklungsleistungen im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen; sie stellen damit im Ergebnis zusätzliche Verwaltungskosten dar.

Dem Geschäftsbereich Energiemanagement wurden Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von insgesamt T€ 497 zugeordnet, die im Zusammenhang mit dem Thema Klimaneutralität des Wohnungsbestandes stehen. Es handelt sich im Wesentlichen um Personalkosten für drei ausschließlich für diesen Bereich tätige Mitarbeiter sowie Beratungs- und Gutachterkosten.

Das ausgeglichene Ergebnis aus der Betreuungstätigkeit und Geschäftsbesorgung resultiert 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 T€ 26 (Vorjahr: Fehlbetrag von T€ 348).

Das Beteiligungs- und Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€
Erträge aus		
Zinsen und ähnlichen Erträgen	143	26
Gewinnabführung Tochter-GmbH	37	0
Beteiligungen, Ausleihungen u.a.	3	2
	<u>183</u>	<u>28</u>
Aufwendungen		
Zinsanteil Rückstellungen	286	293
Zinsen hwg services	19	19
Verlustübernahme Tochter-GmbH	0	137
andere Zinsaufwendungen	2	2
	<u>307</u>	<u>451</u>
Ergebnis	<u>-124</u>	<u>-423</u>

Das neutrale Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€
Erträge aus		
der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	308	63
sonstigen Geschäftsvorfällen	48	60
	<u>356</u>	<u>123</u>
Aufwendungen		
Mehrzuführungen zu Pensionsrückstellungen (Anpassung des Rententrends)	1.337	0
Abbruch- und Rückbaukosten	52	0
Verlust aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	1	0
vergebliche Projektkosten (Alte Feuerwache)	0	273
Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten	0	51
sonstigen Geschäftsvorfällen	4	0
	<u>1.394</u>	<u>324</u>
Ergebnis	<u>-1.038</u>	<u>-201</u>

Die zukünftige Entwicklung der Genossenschaft wird neben den zur nachhaltigen Vermietung erforderlichen Ausgaben der Bauunterhaltung insbesondere bestimmt werden durch eine kostendeckende Bewirtschaftung des umfassend zu modernisierenden Wohnungsbestandes sowie die Entwicklung der Erlösschmälerungen wegen Leerstands.

F. Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Wir haben in unsere Prüfung entsprechend § 53 Abs. 1 GenG auch die Geschäftsführung der Genossenschaft einbezogen. Gegenstand unserer Prüfung waren dabei die Organisation, das Instrumentarium und die Arbeitsweise der Geschäftsführung.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung haben wir nachfolgende Feststellungen getroffen:

„Zweck der Genossenschaft ist nach § 2 Abs. 1 der Satzung die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Inhaberschuldverschreibungen ausgeben sowie Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Förderzweck der Mitglieder i. S. v. § 1 GenG vereinbar.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Der Vorstand ist satzungsgemäß besetzt. Zur Zusammensetzung im Berichtsjahr verweisen wir auf Anlage 6 unseres Berichtes. Über die Sitzungen liegen Niederschriften vor. Danach war die Beschlussfähigkeit der Organe gegeben.

Für den Vorstand besteht ein Geschäftsverteilungsplan, der nach unserer Auffassung den betrieblichen Erfordernissen der Genossenschaft genügt. Daraus ergab sich im Berichtsjahr folgende Ressortverantwortung:

Herr Dr. David Wilde	Unternehmensplanung und Berichtswesen; Bestandsmanagement und -entwicklung; Rechnungswesen; Controlling; EDV; Personalmanagement und -entwicklung, Öffentlichkeitsarbeit, Beteiligungen; Risikomanagement
----------------------	---

Herr Mathias Dörr	Strategische Unternehmensführung und -entwicklung; Jahresabschluss und Wirtschaftsprüfung, Wirtschafts- und Investitionsplanung, Gremien
-------------------	--

Ergänzend besteht für den Vorstand eine Geschäftsordnung vom 25. Januar 2023.

Der Aufsichtsrat ist satzungsgemäß besetzt. Zur Zusammensetzung im Berichtsjahr verweisen wir auf Anlage 6 unseres Berichtes. Nach § 28 der Satzung hat der Aufsichtsrat nach vorheriger gemeinsamer Beratung mit dem Vorstand für bestimmte, im Einzelnen aufgeführte Maßnahmen die Entscheidungskompetenz. Diese hat er in den von uns geprüften Fällen wahrgenommen.

Der Aufsichtsrat hat sich eine Geschäftsordnung gegeben; diese datiert vom 20. September 2022.

Es liegt ein Organisationsplan vor; er enthält den Organisationsaufbau, die Arbeitsbereiche sowie Zuständigkeiten. Daneben gibt es für wesentliche Prozesse schriftliche Arbeitsanweisungen und Unterschriftenregelungen, Vollmachten zu Auftragsvergaben sowie Richtlinien und Arbeitshilfen für die Mitarbeiter der Genossenschaft, die in einem Online-Organisationshandbuch festgehalten sind.

Hinsichtlich der personellen Ausstattung der Genossenschaft wird auf die organisatorischen Grundlagen in Anlage 6 verwiesen. Die organisatorischen Vorkehrungen entsprechen nach unseren Feststellungen den betrieblichen Erfordernissen. Sie gewährleisten einen ordnungsgemäßen Geschäftsablauf.

Die Funktionstrennung zur Gewährleistung, dass genehmigende, ausführende, verwaltende und abrechnende Funktionen durch verschiedene Personen wahrgenommen werden, ist gegeben.

Das Planungswesen umfasst eine vom Aufsichtsrat genehmigte mehrjährige Wirtschaftsplanung (5 Jahre). Dabei gewährleistet die Anwendung eines IT-gestützten Planungsprogramms eine den Bedürfnissen der Genossenschaft angemessene Ergebnis- und Finanzplanung.

Das Rechnungswesen entspricht den Anforderungen an eine ordnungsmäßige Rechnungslegung.

Eine Interne Revision als eigene Abteilung ist angesichts der Größe der Genossenschaft nicht vorhanden.

Die Genossenschaft hat ein auf ihre Größe und Risikostruktur abgestimmtes IT-gestütztes Risikomanagementsystem in Form eines Risikohandbuches eingerichtet. Vorrangiger Zweck ist die Identifizierung bestandsgefährdender Risiken für die Genossenschaft, deren frühzeitige Feststellung und Bewertung sowie die Einleitung geeigneter Maßnahmen zur Risikoabwehr. Im Rahmen der Quartalsberichterstattung erfolgt eine regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat über die aktuelle Entwicklung der Genossenschaft.

Die technische Bestandsaufnahme erfolgt über die Software Mevivo. Zur Unterstützung des Planungswesens bzw. des Controllings wird die Software „avestrategy“ verwendet.

Das Risikofrüherkennungssystem entspricht den betrieblichen Erfordernissen.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der „hwg services GmbH“ mit Sitz in Hattingen. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Jahresüberschuss vor Gewinnabführung von T€ 37 erzielt.

Insgesamt hat unsere Prüfung zu folgendem Gesamtergebnis geführt:

Der Vorstand ist nach unseren Feststellungen im Berichtszeitraum seinen gesetzlichen, satzungsgemäßen und seinen nach der Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Der Aufsichtsrat ist seiner Überwachungs- und Unterrichtsverpflichtung gemäß § 38 GenG ordnungsgemäß nachgekommen. Er hat den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Vorschlag für die Ergebnisverwendung geprüft. Vor Feststellung des Jahresabschlusses hat er die Vertreterversammlung über das Ergebnis der Prüfung unterrichtet.

In der Vertreterversammlung am 26. Juni 2023 (Anlage 6) sind nach unseren Feststellungen die gemäß Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst worden.

G. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis und Wiedergabe des Bestätigungsvermerks

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der hwg eG, Hattingen, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Lagebericht einbezogen.

Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozialverantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Inhaberschuldverschreibungen ausgeben sowie Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes für die Mitglieder. Am Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 wurden 4.080 Wohnungen, 65 gewerbliche und sonstige Einheiten sowie 1.067 Garagen bzw. Stellplätze bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliedervorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 435.

Das Jahresergebnis ist belastet durch Mehrzuführungen zu den Pensionsrückstellungen aufgrund der Anpassung des Rententrends von 1,5 % auf 2,0 % (T€ 1.337).

Für die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft ist entscheidend, inwieweit die im Rahmen der Modernisierung bzw. Neugestaltung des Wohnungsbestandes umfangreichen Investitionen eine nachhaltige und wirtschaftliche Vermietbarkeit gewährleisten.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Die im Jahr 2004 gegründete 100%ige Tochtergesellschaft „hwg services GmbH“ erwirtschaftete 2023 einen Jahresüberschuss von T€ 37 (Vorjahr: Fehlbetrag von T€ 137), welcher von der Genossenschaft übernommen wurde. Nach der Wirtschaftsplanung erwartet die Gesellschaft in den kommenden Jahren ausgeglichene Jahresergebnisse.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Wir haben dem Jahresabschluss und dem Lagebericht der hwg eG, Hattingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023 den nachfolgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt, der hier wiedergegeben wird:

„Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die hwg eG, Hattingen

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der hwg eG, Hattingen, - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie den Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der hwg eG, Hattingen, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Genossenschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

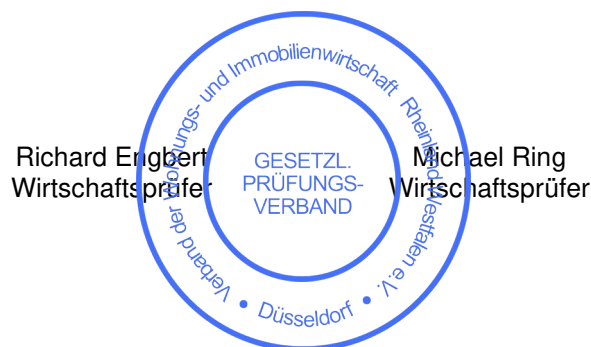
- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Genossenschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Genossenschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Genossenschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Genossenschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.“

Düsseldorf, 8. Mai 2024

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.



Anlagen

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023 der hwg eG, Hattingen
1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Selbst geschaffene Werte	7.427,78		0,00
2. Entgeltlich erworbene Lizenzen	35.211,49		75.814,97
		42.639,27	
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.051.348,06		179.364.045,29
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	931.520,30		1.013.881,30
3. Grundstücke ohne Bauten	3.683.945,25		3.683.945,25
4. Technische Anlagen und Maschinen	1.154.916,25		1.201.545,62
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	542.481,06		414.687,22
6. Anlagen im Bau	2.082.372,86		5.852.545,43
7. Bauvorbereitungskosten	1.616.878,01		494.705,27
		193.063.461,79	
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00		300.000,00
2. Beteiligungen	10.400,00		10.400,00
3. Sonstige Ausleihungen	106.393,81		83.200,53
4. Andere Finanzanlagen	3.100,00	419.893,81	3.100,00
Anlagevermögen insgesamt		193.525.994,87	192.497.870,88
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Grundstücke ohne Bauten	28.405,00		28.405,00
2. Unfertige Leistungen	8.746.172,76		8.008.036,30
3. Andere Vorräte	14.477,60	8.789.055,36	8.070,48
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	142.327,90		144.528,11
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	6.670,05		11.832,40
3. Sonstige Vermögensgegenstände	268.746,09	417.744,04	207.417,49
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	15.318.596,85		12.030.749,84
2. Bausparguthaben	9.886.648,20		8.331.614,91
Umlaufvermögen insgesamt		34.412.044,45	28.770.654,53
C. Rechnungsabgrenzungsposten		19.037,99	20.832,73
Bilanzsumme		227.957.077,31	221.289.358,14

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		394.990,69	442.958,42
2. der verbleibenden Mitglieder		11.476.052,50	11.871.043,19
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	49.211,27		(69.050,27)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage		6.332.000,00	6.288.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	44.000,00		(147.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage		24.350.000,00	24.150.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:	200.000,00		(1.050.000,00)
3. Andere Ergebnisrücklagen		12.800.000,00	12.800.000,00
		43.482.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag		169.776,78	132.974,87
2. Jahresüberschuss		434.571,59	1.461.182,84
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-244.000,00	-1.197.000,00
Eigenkapital insgesamt		55.713.391,56	55.462.004,59
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		17.219.931,00	16.061.689,00
2. Rückstellungen für Bauinstandhaltung		376.200,00	376.200,00
3. Sonstige Rückstellungen		1.015.767,52	1.211.248,40
C. Verbindlichkeiten			
1. Anleihen		4.198.000,00	4.198.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		122.973.648,92	122.406.934,31
3. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		10.381.859,87	7.767.079,42
4. Erhaltene Anzahlungen		11.604.246,11	9.138.468,77
5. Verbindlichkeiten aus Vermietung		393.827,03	397.877,25
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.573.388,33	1.992.101,02
7. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.430.547,91	1.161.545,77
8. Sonstige Verbindlichkeiten		145.580,09	129.115,23
davon aus Steuern:	57.446,65		(63.188,80)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit:	11.068,86		(10.260,70)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		930.688,97	987.094,38
Bilanzsumme		227.957.077,31	221.289.358,14

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2023 der hwg eG, Hattingen
2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT
VOM 01.01.2023 - 31.12.2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	28.783.920,20		28.726.347,75
b) aus Betreuungstätigkeit	17.520,00		17.520,00
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>153.467,15</u>	28.954.907,35	175.482,78
2. Veränderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		738.136,46	-100.549,08
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		7.640,00	0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge		928.177,84	521.439,47
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	13.801.076,60		12.103.059,12
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	3.107.262,83		3.037.756,12
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>2.205.717,17</u>	5.312.980,00	1.166.821,48
davon für Altersversorgung:	1.631.028,68 €		(630.498,67)
7. Abschreibungen			
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		6.050.524,14	6.088.872,83
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.672.596,68	1.730.986,82
9. Erträge aus Beteiligungen	1.406,00		1.406,00
10. Erträge aus Gewinnabführung	37.489,87		0,00
11. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	1.793,78		1.337,54
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>142.574,24</u>	183.263,89	25.591,81
13. Aufwendungen aus Verlustübernahme		0,00	136.811,74
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.431.593,74	2.535.424,28
davon an verbundene Unternehmen	18.750,00 €		(18.750,00)
davon aus Aufzinsung	285.972,00 €		(292.926,00)
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
16. Ergebnis nach Steuern		1.543.354,38	2.568.843,88
17. Sonstige Steuern		<u>1.108.782,79</u>	<u>1.107.661,04</u>
18. Jahresüberschuss		434.571,59	1.461.182,84
Gewinnvortrag		169.776,78	132.974,87
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		<u>-244.000,00</u>	<u>-1.197.000,00</u>
Bilanzgewinn		360.348,37	397.157,71

Anhang zum Jahresabschluss 2023

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 über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV), 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 bzw. Entwicklungskosten, vermindert um zeitanteilige Abschreibung, angesetzt.

Das Sachanlagevermögen ist zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten und soweit abnutzbar, abzüglich Abschreibungen bewertet. Für Zugänge in 2023 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 Teilwertverfahren mit einem Rechnungszinsfuß von 1,83% (Vorjahr 1,79%) 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: Einkommensrendement einschließlich Karrieretrend 2,00% (Vorjahr 2,00%), Rententrend 2,00% (Vorjahr 1,50%).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Pensionsrückstellungen nach Maßgabe des sieben- und des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes gemäß § 253 Abs. 6 Satz 1 HGB beträgt € 169.218,00.

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 1,76% (Vorjahr: 1,45%) 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 31.12.2023

	Anschaffungs- und Herstellungskosten										Abschreibungen		Buchwerte	
	(1) AK/HK	(2) Zugänge	(3) Abgänge	(4) Umbuchungen (+/-)	(5) Zuschrei- bungen	(6) Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten	(7) kumulierte Abschreibungs- kosten	(8) Abschreibungen des Geschäfts- jahres	(9) Anschreibungen in Zusammenhang mit Zugängen/ Zuschreibungen	(10) Anschreibungen in Zusammenhang mit Abgängen	(11) Anschreibungen in Zusammenhang mit Umbuchungen	(12) kumulierte Abschreibungs- kosten	(13) Buchwert am 31.12.2023	(14) Buchwert am 01.01.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände														
Selbst geschaffene Werte	0,00	7.640,00	0,00	0,00	0,00	7.640,00	0,00	0,00	0,00	0,00	212,22	7.427,78	0,00	
Entgeltlich erworbene Lizenzen	980.667,01	0,00	234.899,01	0,00	0,00	745.768,00	904.852,04	40.603,48	234.895,01	0,00	710.556,51	352.111,49	75.814,97	
	980.667,01	7.640,00	234.899,01	0,00	0,00	753.408,00	904.852,04	40.815,70	234.895,01	0,00	710.768,73	42.639,27	75.814,97	
Sachanlagen														
Grundstücke u. Grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten	289.490.955,16	63.201,28	974.949,69	10.184.829,98	0,00	308.764.035,73	120.126.509,87	5.695.325,54	109.547,74	0,00	125.712.687,67	183.051.348,06	179.364.045,29	
Grundstücke mit Geschäfts- u. anderen Bauten	5.983.715,72	0,00	0,00	0,00	0,00	5.983.715,72	4.969.834,42	82.361,00	0,00	0,00	5.052.195,42	931.520,30	1.013.881,30	
Grundstücke ohne Bauten	3.918.112,76	0,00	0,00	0,00	0,00	3.918.112,76	234.167,51	0,00	0,00	0,00	234.167,51	3.683.945,25	3.683.945,25	
Technische Anlagen und Maschinen	1.537.628,70	40.738,74	0,00	75.799,08	0,00	1.654.166,52	336.083,08	130.820,38	0,00	32.346,81	499.250,27	1.154.916,25	1.201.545,62	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.665.451,25	272.447,63	37.460,65	-75.799,08	0,00	1.824.639,15	1.250.764,03	101.201,52	37.460,65	-32.346,81	1.282.158,09	542.481,06	414.687,22	
Anlagen im Bau	5.852.545,43	6.413.137,18	0,00	-10.183.309,75	0,00	2.082.372,66	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.082.372,66	5.852.545,43	
Bauvorbereitungskosten	494.705,27	1.123.691,97	0,00	-1.519,23	0,00	1.616.878,01	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.616.878,01	494.705,27	
	318.943.114,29	7.913.216,80	1.012.410,34	0,00	0,00	325.843.920,75	126.917.758,91	6.009.708,44	147.008,39	0,00	132.780.458,96	193.063.461,79	192.025.355,38	
Finanzanlagen														
Anteile an verbundenen Unternehmen	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	300.000,00	300.000,00	
Beteiligungen	67.991,15	0,00	0,00	0,00	0,00	67.991,15	57.591,15	0,00	0,00	0,00	57.591,15	10.400,00	10.400,00	
Sonstige Ausleihungen	83.200,63	30.000,00	6.806,72	0,00	0,00	106.393,81	0,00	0,00	0,00	0,00	106.393,81	83.200,53	83.200,53	
Andere Finanzanlagen	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.100,00	3.100,00	
	454.291,68	30.000,00	6.806,72	0,00	0,00	477.484,96	57.591,15	0,00	0,00	0,00	57.591,15	419.893,81	396.700,53	
Anlagevermögen insgesamt	320.378.072,98	7.950.856,80	1.254.116,07	0,00	0,00	327.074.813,71	127.880.202,10	6.050.524,14	381.907,40	0,00	133.548.818,84	193.525.994,87	192.497.870,88	

2. Im Geschäftsjahr wurden erstmalig Entwicklungskosten für selbstgeschaffene immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens in Höhe von € 7.640,00 aktiviert. Eine Ausschüttungssperre gemäß § 268 Abs. 8 HGB besteht hinsichtlich selbst geschaffener immaterieller Vermögensgegenstände in Höhe von € 7.640,00.
3. 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 31.12.2023 € 300.000,00. Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von € 37.489,87 wurde aufgrund des im Jahre 2005 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages an die hwg eG abgeführt.
4. Die „Sonstigen Ausleihungen“ beinhalten Arbeitgeberdarlehen in Höhe von € 91.393,81 (Vorjahr: € 68.200,53) sowie ein zinsloses Darlehen zur Gründung des Vereins „Verein DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V.“ in Höhe von € 15.000,00.
5. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 8.746.172,76 (Vorjahr: € 8.008.036,30) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
6. Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
7. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
8. In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:
 - Rückstellung für Arbeitnehmerjubiläen € 350.518,00
 - Rückstellung für unterlassene Instandhaltung € 340.000,00
9. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
10. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte:

Verbindlichkeiten	Insgesamt 31.12.2023 (Vorjahr) €	davon				Art der Siche- rung*
		Restlaufzeit			gesichert €	
		unter 1 Jahr (Vorjahr) €	größer 1 Jahr (Vorjahr) €	davon über 5 Jahre €		
Anleihen	4.198.000,00 (4.198.000,00)	1.304.000,00 (0,00)	2.894.000,00 (4.198.000,00)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	122.973.648,92 (122.406.934,31)	5.073.009,37 (4.720.169,24)	117.900.639,55 (117.686.765,07)	87.471.855,56	122.973.648,92	GPR
Verbindlichkeiten gegen- über anderen Kreditgebern	10.381.859,87 (7.767.079,42)	429.235,92 (365.391,66)	9.952.623,95 (7.401.687,76)	8.336.025,81	10.381.859,87	GPR
Erhaltene Anzahlungen	11.604.246,11 (9.138.468,77)	11.604.246,11 (9.138.468,77)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	393.827,03 (397.877,25)	393.827,03 (397.877,25)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Liefe- rungen und Leistungen	1.573.388,33 (1.992.101,02)	1.573.388,33 (1.992.101,02)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.430.547,91 (1.161.545,77)	430.547,91 (1.161.545,77)	1.000.000,00 (0,00)	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	145.580,09 (129.115,23)	145.580,09 (129.115,23)	0,00 (0,00)	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	152.701.098,26 (147.191.121,77)	20.953.834,76 (17.904.688,94)	131.747.263,50 (129.286.452,83)	95.807.881,37	133.355.508,79	

* GPR = Grundpfandrecht

* () = Vorjahreszahlen

11. 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 € 1.000.000,00

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

II. Gewinn- und Verlustrechnung

- Die Umsatzerlöse werden entsprechend des § 277 Abs. 1 HGB erfasst.
- In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge enthalten.

Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen € 308.808,44

D. Sonstige Angaben

- Es bestehen sonstige finanzielle Verpflichtungen nach § 285 Nr. 3a HGB von T€ 8.530. Diese betreffen begonnene Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, für die bereits Aufträge erteilt wurden (Bestellobligo).

Ferner bestehen nach § 285 Nr. 3a HGB finanzielle Verpflichtungen aus Leasingverträgen in Höhe von € 117.706,20 (Vorjahr € 123.232,52) bis 2027.

- Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	22	5
Technische Mitarbeiter	15	0

Außerdem wurden durchschnittlich 5 Auszubildende beschäftigt.

- Mitgliederbewegung im Jahre 2023

Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	5.462 Mitglieder
Zugang an Mitgliedern	299 Mitglieder
Abgang an Mitgliedern	<u>255 Mitglieder</u>
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres	<u>5.506 Mitglieder</u>

- Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr erhöht um € 92.164,04.
- 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 31.12.2023 € 300.000,00. Der Jahresüberschuss 2023 in Höhe von € 37.489,87 wurde aufgrund des im Jahre 2005 abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrages an die hwg eG abgeführt.

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 31.12.2023 € 100.000,00. Das Geschäftsjahr 2023 der hwg immobilien GmbH schloss mit einem Jahresüberschuss von € 17.941,77, der aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die hwg services GmbH abgeführt wurde.

7. Mitglieder des Vorstandes:

Herr Dr. David Wilde (Vorsitzender)	bestellt bis:	30.06.2029
Herr Mathias Dörr	bestellt bis:	31.12.2027

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	€ 7.968,26
Mitglieder des Aufsichtsrates	€ 0,00

10. Im Geschäftsjahr 2023 wurden keine Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu marktüblichen Bedingungen durchgeführt.

11. Nachtragsbericht:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

12. Ergebnisverwendung:

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 434.571,59. Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung neben der Einstellung von € 44.000,00 in die gesetzliche Rücklage beschlossen, € 200.000,00 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 € 169.776,78, ergebenden Bilanzgewinn von € 360.348,37 eine Dividende von 2,0 % auszuschütten und den verbleibenden Rest auf neue Rechnung vorzutragen.

Hattingen, den 08.05.2024
(Ort / Datum)

(Der Vorstand)

.....
Dr. David Wilde

.....
Mathias Dörr

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 CO₂-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 Rahmenbedingungen¹

Inflation sinkt, Entwicklung der Baupreise leicht gebremst auf hohem Niveau

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen. Im 3. Quartal 2023 hatten die Preise noch um 6,4 % zugelegt. Damit hat sich der seit mehr als drei Jahren andauernde beispiellose Preisauftrieb bei den Baupreisen zuletzt wieder der allgemeinen Inflation angenähert. Diese lag im November 2023 im Vorjahresvergleich bei 3,2 %. Im Jahresmittel sind die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 % gestiegen, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor.

Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken 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 2023 rückläufig und sanken um 2,1 %. Bereits im Vorjahr waren sie erstmals seit sechs Jahren um 1,8 % zurückgegangen.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen 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. Erst zum Jahresende 2023 zeigen die Auftragseingänge im Wohnungsbau eine leicht stabilisierende Tendenz.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2023 mit 2,8 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche Bau zeigte sich 2023 mit einem nur geringen Rückgang (-0,2 %) weitgehend stabil. Der gewerbliche Bau schrumpfte um 1,2 %. Insgesamt blieb der Nichtwohnungsbau auch 2023 im Vorjahresvergleich deutlich im Minus (-1,0 %).

¹ Grundlage: GdW Information 168; Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024 (Kurzbericht); Januar 2024

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2023 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 260.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 27 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Damit setzt sich der bereits im Vorjahr begonnene Abwärtstrends im Wohnungsbau (2022: -7 %) dramatisch verstärkt fort.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau äußerst schwierig: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und eine durch die Haushaltslage bedingte Unklarheit bezüglich der gültigen Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2023 sowohl bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern als auch im Geschosswohnungsbau nieder. Dabei ging die Zahl der neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern (-41 %) noch deutlich stärker zurück als die genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (-25 %).

Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen sank dabei ersten Schätzungen etwas weniger stark (-22 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (-27 %). Insgesamt wurden 2023 wohl rund 64.000 Eigentumswohnungen und 79.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau genehmigt.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2023 wurden voraussichtlich 255.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Nach dem leichten Fertigstellungsanstieg im Vorjahr, der durch einen Schlusspurt bereits genehmigter Projekte geprägt war, wurde der Einbruch im Wohnungsbau 2023 auch bei den Fertigstellungszahlen greifbar (-14 %). Für die Jahre 2024 ist auf Grundlage der Entwicklungen bei den Genehmigungen ein noch stärkerer Einbruch zu erwarten. Die Fertigstellungen dürften dann um weitere 18 % auf rund 208.000 neu errichtete Wohnungen einbrechen.

Auch 2025 wird sich dieser Trend fortsetzen, wenn auch deutlich abgeschwächt. Die Fertigstellungen dürften dann erstmals seit 2011 wieder unterhalb der 200.000-Marke liegen.

2.2 Branchenspezifische Entwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis

Die Bevölkerungsentwicklung im Ennepe-Ruhr-Kreis und in Hattingen verläuft entgegen der letzten Jahre positiv, d.h. die Bevölkerungszahlen sind auf Kreisebene im Vergleich zum Vorjahr um 0,9 Prozent angestiegen. Perspektivisch wird für beide Ebenen (Kreis, Stadt) bis 2040 jedoch ein Rückgang prognostiziert, wobei der Rückgang

der Bevölkerung in Hattingen stärker ausgeprägt sein wird als auf Kreisebene. Der Kreis ist weiterhin ein beliebter Wohnstandort für Familien: Dies zeigt sich an den Wanderungsbewegungen der letzten vier Jahre. Allerdings zieht es in diesem Zeitraum Ältere ab 65 Jahren sowohl aus dem Kreis aber auch aus Hattingen weg. Die stärksten Zuzüge finden im Gegensatz dazu auf beiden räumlichen Ebenen bei Familienhaushalten und Personen unter 18 Jahren statt, wobei die aktuellen Zahlen stark durch die Geflüchteten aus der Ukraine verzerrt werden.²

Im Ennepe-Ruhr-Kreis und Hattingen werden rd. 59 bzw. 60 Prozent der Wohnungen zu Wohnzwecken vermietet.³ Die Nachfrage nach Mietwohnungen befindet sich auch weiterhin auf einem hohen Niveau, was sicherlich auch darauf zurückzuführen ist, dass nunmehr gemietet und nicht mehr gekauft wird. Die Angebotsmiete⁴ liegt im Kreis 2023 bei 7,53 Euro/m² (Median) und ist damit gestiegen.

Gegenüber 2022 ist ein prozentualer Anstieg von 4,9 Prozent zu beobachten. Das Angebotspreisniveau von Hattingen liegt oberhalb des Kreismedians bei 7,71 Euro/m².

Das durchschnittliche Haushaltseinkommen⁵ beträgt 2023 im Ennepe-Ruhr-Kreis 3.315 Euro pro Monat und ist im Vergleich zu 2022 um 3,8 Prozent beziehungsweise um 123 Euro pro Monat gestiegen.

Diese Daten zugrunde gelegt, liegt der Anteil des Haushaltseinkommens, der durchschnittlich für die Kaltmiete (bei einer angenommenen Wohnfläche von 70 m²) aufgebracht werden muss, in 2023 bei 15,9 Prozent und damit auf einem höheren Niveau als noch 2022. In Hattingen liegt der Anteil bei 16,7 Prozent nochmals auf einem höheren Niveau.

2.3 Geschäftsverlauf

Entwicklung Wohnungsbestand 2023

Im Bestand der Genossenschaft befinden sich am 31.12.2023 insgesamt 647 Häuser mit 4.080 Wohnungen sowie 65 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 Angebote 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

	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/ Stellplätze	Wohn-/ Nutzfläche in m ²
Bestand am 01.01.2023	4.073	61	1.067	287.628
Zugang durch				
Neubau	7	1		1.620
Umbau		4		348
Abgang durch				
Sonstige		-1		-85
Bestand am 31.12.2023	4.080	65	1.067	289.511

Quartier / Stadtteil	Wohnungen	Gewerbe	Garagen/STP	Gesamt
Südstadt	1.280	21	350	1.651
Rauendahl	1.133	8	249	1.390
Innenstadt	761	17	172	950
Holthausen	457	17	174	648
Rosental	235	0	59	294
Niederwenigern	130	1	20	151
Winz-Baak	48	0	0	48
Blankenstein	36	1	43	80
Bestand am 31.12.2023	4.080	65	1.067	5.212

Entwicklung Leerstand 2023

Der prozentuale Leerstand hat sich zum Stichtag 31.12.2023 gegenüber dem Vorjahr auf 1,7 % (Vorjahr: 1,4 %) leicht erhöht, die dadurch bedingten Erlösschmälerungen (Sollmieten und Umlagen) stiegen von rund T€ 483 (2022) auf rund T€ 538 im Geschäftsjahr 2023. Zum 31.12.2023 standen 68 Wohnungen (Vorjahr: 58 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. Im Geschäftsjahr 2023 wirkte sich der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine massiv auf die Strom- und Gaspreise aus. Daher wurde seitens der hwg auf Mieterhöhungen verzichtet. Diese wurden Ende des Geschäftsjahres für das Jahr 2024 lediglich angekündigt. Die Erhöhung der durchschnittlichen Sollmiete im Gesamtwohnungsbestand von € 6,22 auf € 6,26 pro Quadratmeter Wohnfläche ist neben Bezügen in fertiggestellte Neubauten und modernisierungsbedingte Mieterhöhungen auch auf gestiegene Neuvermietungsmieten zurückzuführen. Die Mietsteigerung liegt bei rund 1 %.

Entwicklung der Mitgliederstruktur

Die Gesamtzahl der Mitglieder am 31.12.2023 ist gegenüber dem Vorjahr um 0,08 % gestiegen (Vorjahr: 0,11 %). Im Geschäftsjahr standen den 299 Zugängen, 255 Abgänge gegenüber.

Die Abgänge begründen sich durch 152 Kündigungen, 71 Sterbefälle, 25 Übertragungen sowie 7 Ausschlüsse.

Im Vergleich der Beitritte und Kündigungen konnte die hwg auch im Jahr 2023 einen positiven Saldo von 44 Mitgliedern verzeichnen (Vorjahr: 6 Mitglieder).

Mitgliederbestand

	2023	2022	2021	2020
Mitgliederbestand am 01.01.	5.462	5.456	5.411	5.384
Zugänge	299	287	369	288
Abgänge	255	281	324	261
Mitgliederbestand am 31.12.	5.506	5.462	5.456	5.411

Investitionen in Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

	2023		2022		2021		2020	
	T€	€/ m²	T€	€/ m²	T€	€/ m²	T€	€/ m²
Instandhaltung	6.056	20,92	5.008	17,41	5.712	19,87	6.089	21,16
Modernisierung	4.197	14,50	2.624	9,12	4.561	15,87	3.803	13,21
Ausgaben für den Bestand	10.253	35,42	7.632	26,53	10.273	35,74	9.892	34,37
Neubau	2.921	10,09	4.208	14,63	3.399	11,82	5.889	20,46
Gesamt	13.174	45,51	11.840	41,16	13.672	47,56	15.780	54,83

Erläuterung der Modernisierungs-, Neubau- und Instandhaltungstätigkeit

Zur Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität unserer Mitglieder sowie zur nachhaltigen Entwicklung unseres Wohnungsbestands wurden auch im Geschäftsjahr 2023 umfangreiche Neubau- Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

Das Investitionsvolumen für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf rund T€ 13.174. 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 stand die Modernisierung der Lessingsstr. 14 - 18.

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

Modernisierungsmaßnahme Otto-Hue-Str. 26, 28, 30a-d wurde fertiggestellt, der nächste Bauabschnitt Otto-Hue-Str. 32-38 wurde begonnen.

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) sowie die Modernisierung des 4. Bauabschnittes Im Eickhof 8 und 10 fertiggestellt.

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

2.4 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

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

Vermögensstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen	193.526	84,9	192.498	87,0	1.028
Immaterielle Vermögensgegenstände	43	0	76	0	-33
Sachanlagen	193.063	84,7	192.025	86,8	1.038
Finanzanlagen	420	0,2	397	0,2	23
Umlaufvermögen	34.431	15,1	28.791	13,0	5.640
langfristig	9.887	4,4	8.332	3,8	1.555
mittelfristig	28	0	28	0	0
kurzfristig	24.516	10,7	20.431	9,2	4.085
Bilanzsumme	227.957	100,0	221.289	100,0	6.668

Kapitalstruktur

	31.12.2023		31.12.2022		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Eigenkapital	55.714	24,4	55.462	25,1	252
langfristig					
Geschäftsguthaben	11.476	5,0	11.384	5,2	92
Ergebnisrücklagen/Bilanzgewinn	43.615	19,1	43.408	19,6	207
kurzfristig					
Geschäftsguthaben/Dividende	623	0,3	670	0,3	-47
Fremdkapital	172.243	75,6	165.827	74,9	6.416
langfristig	157.164	69,0	152.704	69,0	4.460
mittelfristig	0	0	0	0	0
kurzfristig	15.079	6,6	13.123	5,9	1.956
Bilanzsumme	227.957	100,0	221.289	100,0	6.668

Die Bilanzsumme der Genossenschaft hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 6.668 (3,0 %) erhöht.

Die Vermögensstruktur der Genossenschaft wird durch das Anlagevermögen bestimmt. Die immateriellen Vermögensgegenstände (EDV-Software), Sachanlagen (vorwiegend Grundstücke mit Wohnbauten) sowie Finanzanlagen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um insgesamt T€ 1.028. Zugängen durch Investitionen – vor allem durch Neubauten und Modernisierung des Wohnungsbestandes der Quartiere, Isenhöhe und Rosental – in Höhe von T€ 7.118 standen hauptsächlich planmäßige Abschreibungen von T€ 6.050 gegenüber.

Das Umlaufvermögen stieg um T€ 5.640 überwiegend bedingt durch Erhöhung der unfertigen Leistungen um T€ 738, weitere Ansparleistungen auf Bausparguthaben in Höhe von T€ 1.569 sowie eine Zunahme der flüssigen Mittel um T€ 3.288.

Kapitalseitig hat sich das langfristige Eigenkapital durch den erzielten Jahresüberschuss unter Berücksichtigung der erfolgten Dividendenausschüttung und der Veränderung des Geschäftsguthabens um T€ 299 auf T€ 55.091 gegenüber dem Vorjahr erhöht. Gleichzeitig haben die langfristigen Verbindlichkeiten aus Finanzkrediten um T€ 3.342, insbesondere durch Neuaufnahme von Darlehen zugenommen. Die Eigenkapitalquote (langfristig) hat sich um 0,7 %-Punkte auf 24,1 % verringert.

Finanzlage

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergaben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

Darstellung der Deckungsverhältnisse

	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
	T€	T€	T€
Lang- und mittelfristiger Bereich			
Vermögenswerte	203.441	200.858	2.583
Finanzierungsmittel	212.255	207.496	4.759
Überdeckung	8.814	6.638	2.176

Kurzfristiger Bereich			
Finanzmittelbestand	15.319	12.031	3.288
sonstige Vermögenswerte	9.197	8.400	797
Summe Vermögenswerte	24.516	20.431	4.085
Verpflichtungen	15.702	13.793	1.909
Mittelbestand	8.814	6.638	2.176

Am 31.12.2023 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€ 9.887 als lang- und mittelfristige Vermögenswerte in Ansatz gebracht worden sind.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete die hwg einen Jahresüberschuss von T€ 435. Dieser setzte sich wie folgt zusammen:

	2023	2022	Veränderung
			T€
Geschäftsbereiche			
Hausbewirtschaftung	3.148	3.879	-731
Neubau- und Modernisierungstätigkeit	-1.028	-994	-34
Energiemanagement	-497	-452	-45
Sonstiger Geschäftsbereich	-26	-348	322
Betriebsergebnis	1.597	2.085	-488
Beteiligungs- und Finanzergebnis	-124	-423	299
Neutrales Ergebnis	-1.038	-201	-837
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	435	1.461	-1.026
Ertragsteuern	0	0	0
Jahresüberschuss	435	1.461	-1.026
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-44	-147	103
Einstellung in Bauerneuerungsrücklage	-200	-1.050	850
Einstellung in andere Rücklagen	0	0	0
Gewinnvortrag	169	133	36
Bilanzgewinn	360	397	-37

Die Entwicklung im abgelaufenen Geschäftsjahr entsprach im Wesentlichen unseren Erwartungen. So sorgte die notwendige Anpassung des Rententrends im Geschäftsjahr 2023 zu einer Mehrbelastung in Höhe von T€ 1.337.

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€ -731 verändert. Den um T€ 871 erhöhten Erträgen stehen um T€ 1.602 gestiegene Aufwendungen gegenüber.

Ergebnisverbessernd wirken sich die um T€ 224 gestiegenen Sollmieten vor Erlösschmälerungen aus. Dem gegenüber steht im Wesentlichen eine Erhöhung der Instandhaltungskosten um T€ 888.

Das Ergebnis der Neubau- und Modernisierungstätigkeit hat sich im Vergleich zum Vorjahr (T€: -994) auf T€: -1.028 verändert. Im Geschäftsjahr 2023 wirkten sich in diesem Bereich insbesondere die Großmaßnahmen in den Quartieren Isenhöhe, Südstadt und Rosental aus.

Das Ergebnis des im Jahr 2022 angelegten Bereich Energiemanagement wird durch den Betriebsabrechnungsbogen (BAB) zugeordnete Personal- und Sachaufwendungen in Höhe von T€ -497 (Vorjahr T€-452) bestimmt. Es handelt sich um Aufwendungen, die im Zusammenhang mit der gesetzlich geforderten Klimaneutralität des Wohnungsbestandes entstehen, insbesondere beauftragte Gutachten, Nachhaltigkeitsberichte und CO₂-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€ 26 (Vorjahr: Fehlbetrag von T€ 348).

Das Betriebsergebnis verringert sich um T€ 488 auf T€ 1.597.

Dem Beteiligungs- und Finanzergebnis sind Erträge aus Gewinnabführung der hwg services GmbH (Vorjahr: Verlustübernahme von T€ 137) Zinsen, Beteiligungen und Ausleihungen u.a. in Höhe von T€ 183 (Vorjahr: T€ 28) zugeordnet. Die Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus den Zinsanteil der für Pensions- und Jubiläumsrückstellungen in Höhe von T€ 286 (Vorjahr: T€ 293) zusammen.

Das neutrale Ergebnis in Höhe von T€ -1.038 (Vorjahr: T€ -201) ist im Wesentlichen geprägt durch einen Mehraufwand in Höhe von T€ 1.337 aufgrund der Anpassung des Rententrends von 1,5 % auf 2,0% des erstellten Pensionsgutachten sowie der Auflösung von sonstigen Rückstellungen (T€ 308).

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres beträgt T€ 435 und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.026 verringert.

Nach Einstellung von T€ 44 in die gesetzliche und T€ 200 in die Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Bilanzgewinn von rund T€ 360 (Gewinnvortrag T€ 169).

2.5 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

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

Leistungsindikatoren	Einheit	2023	2022	2021	2020
Jahresabschlusskennzahlen					
Eigenkapitalquote	%	24,1	24,8	25,1	25,4
Fremdkapitalquote	%	75,9	75,2	74,9	74,6
Cash Flow	T€	7.604	7.854	8.634	7.077
Kennzahlen zur Rentabilität					
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,1	1,7	1,4	1,9
Eigenkapitalrentabilität	%	0,8	2,6	1,0	2,8
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen					
Sollmieten	T€	20.784	20.560	20.080	19.782
Durchschnittliche Sollmiete	€/m ² /mtl.	5,98	5,96	5,82	5,73
Instandhaltungskosten	T€	6.056	5.008	5.712	6.089
- je m ² Wohn- und Nutzfläche	€/m ² /mtl.	1,74	1,45	1,66	1,76
Fremdkapitalzinsen Hausbewirtschaftung	T€	2.124	2.221	2.331	2.413
- je m ² Wohn- und Nutzfläche	€/m ² /mtl.	0,61	0,64	0,68	0,70
Abschreibung auf Sachanlagen	T€	5.865	5.843	5.664	5.464
- je m ² Wohn- und Nutzfläche	€/m ² /mtl.	1,69	1,69	1,64	1,58
Verwaltungskosten	T€	2.737	2.908	3.214	3.537
Erlösschmälerungen (Sollmiete)	T€	450	371	547	567
Fluktuationsquote	%	8,2	7,2	9,4	8,7
Leerstandsquote	%	1,7	1,4	1,7	2,1
in Relation zur Jahressollmiete					
Instandhaltungskosten	%	29,1	24,4	28,4	30,8
Fremdkapitalzinsen Hausbewirtschaftung	%	10,2	10,8	11,6	12,2
Abschreibung auf Sachanlagen	%	28,2	28,4	28,2	27,6
Verwaltungskosten	%	13,2	14,1	16,0	17,9
Erlösschmälerungen (Sollmiete)	%	2,2	1,8	2,7	2,9

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1 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 2023 wurden in den Vorjahren vertraglich abgesichert. So hatte das steigende Zinsniveau im

Geschäftsjahr 2023 keinen Einfluss auf die hwg. Für das Jahr 2024 wird nicht mit stark sinkenden 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.

Risiken bestehen hinsichtlich der Entwicklung des nach dem CO₂KostAufG selbst zu tragenden Kostenanteils der CO₂ – Kosten bei dem Wohnungsbestand der hwg die mit Gasetagenheizungen versorgt werden. Für die Folgejahre ergeben sich Risiken hinsichtlich der prognostizierten Entwicklung des CO₂ – Preises und dem damit künftig selbst zu tragenden Anteils der CO₂ - Kosten.

Außerdem waren, wie auch schon in den Vorjahren, 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.

3.2 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 Modernisierungs- und Neubauprojekt „Isenhöhe“ wird auch der übrige Immobilienbestand sukzessiv mit umfangreichen Investitionen weiterentwickelt. Hierbei kommt der energetischen Modernisierung zur Reduktion von CO₂-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.

3.3 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 2024 Investitionen für Modernisierung und Neubau in Höhe von rund T€ 12.160 vor. Für die Instandhaltung sind rund T€ 6.550 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 CO₂-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 2024 wird ein positives Ergebnis in Höhe von T€ 646 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.

Hattingen, den 08.05.2024

Aufgliederung und Erläuterung der Posten des Jahresabschlusses

(Vorjahreszahlen zum Vergleich in Klammern)

Bilanz zum 31. Dezember 2023**Anlagevermögen****Immaterielle Vermögensgegenstände**

Selbst geschaffene Werte	<u>7.427,78 €</u>
	(0,00 €)

Der Ausweis betrifft eine selbst entwickelte Anwendung.

Entwicklung:

	Anschaffungs- kosten €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	0,00	0,00	0,00
Zugänge durch			
aktivierte Eigenleistungen	7.640,00	0,00	7.640,00
Abschreibungen	0,00	-212,22	-212,22
Stand 31. Dezember 2023	<u>7.640,00</u>	<u>-212,22</u>	<u>7.427,78</u>

Entgeltlich erworbene Lizenzen	<u>35.211,49 €</u>
	(75.814,97 €)

Der Ausweis betrifft Restbuchwerte für Software-Lizenzen.

Entwicklung:

	Anschaffungs- kosten €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	980.667,01	-904.852,04	75.814,97
Korrekturen	-193.968,49	193.968,49	0,00
	786.698,52	-710.883,55	75.814,97
Abgänge	-40.930,52	40.930,52	0,00
Abschreibungen	0,00	-40.603,48	-40.603,48
Stand 31. Dezember 2023	<u>745.768,00</u>	<u>-710.556,51</u>	<u>35.211,49</u>

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden linear über 3 Jahre abgeschrieben.

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten **183.051.348,06 €**
(179.364.045,29 €)

Entwicklung:

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	299.490.955,16	-120.126.909,87	179.364.045,29
Zugänge	63.201,28	0,00	63.201,28
Umbuchungen (+) von „Anlagen im Bau“	10.184.828,98	0,00	10.184.828,98
Abgänge durch			
Tilgungszuschüsse	-864.000,00	0,00	-864.000,00
Korrektur	-109.547,74	109.547,74	0,00
Verkauf	-1.401,95	0,00	-1.401,95
Abschreibungen planmäßig	0,00	-5.695.325,54	-5.695.325,54
Stand 31. Dezember 2023	<u>308.764.035,73</u>	<u>-125.712.687,67</u>	<u>183.051.348,06</u>

Die Zugänge betreffen Außenanlagen (€ 58.917,28) sowie Nachtragskosten (€ 4.284,00).

Die Umbuchung (+) von „Anlagen im Bau“ betrifft folgende im Berichtsjahr fertig gestellte Maßnahmen:

	€
Isenbergstraße 86, 88 (2. BA; 1 KITA, 1 Demenz-WG und 6 WE)	5.774.354,01
Im Eickhof 8, 10 (Um- und Ausbau)	2.562.570,99
Otto-Hue-Straße 26-30 (Um- und Ausbau)	1.847.903,98
	<u>10.184.828,98</u>

Die Abgänge durch Tilgungszuschüsse betreffen die in Vorjahren fertiggestellte Modernisierungsmaßnahme Im Eickhof 1-5 (3. BA.).

Aus dem Verkauf einer Teilfläche von 55 qm an die Stadt Hattingen wurde bei einem Verkaufspreis von € 550,00 ein Buchverlust von € 851,95 realisiert.

Bezüglich der Abschreibungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 3).

Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten **931.520,30 €**
(1.013.881,30 €)

Der Ausweis am 31. Dezember 2023 umfasst diverse Gewerbeeinheiten (Verwaltungsgebäude, Jugendtreff u.a.) auf 11.448 qm Grundstücken; die Nutzfläche beträgt 2.336 qm.

Entwicklung:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	5.983.715,72	-4.969.834,42	1.013.881,30
Abschreibungen planmäßig	0,00	-82.361,00	-82.361,00
Stand 31. Dezember 2023	5.983.715,72	-5.052.195,42	931.520,30

Bezüglich der Abschreibungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 3).

Grundstücke ohne Bauten **3.683.945,25 €**
(3.683.945,25 €)

Der Ausweis betrifft Anschaffungskosten (€ 3.918.112,76) für unbebaute Grundstücke abzüglich in Vorjahren vorgenommener Abschreibungen (€ 234.167,51). Die Grundstücksfläche beträgt 268.510 qm.

Technische Anlagen und Maschinen **1.154.916,25 €**
(1.201.545,62 €)

Ausgewiesen werden technische Einrichtungen für vier Blockheizkraftwerke in den Wohngebieten Hölter Busch, Niederwenigern und Rauendahl, Rauchwarnmelder, Ladestationen für Elektrofahrzeuge sowie Photovoltaikanlagen.

Entwicklung:

	Herstellungskosten €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	1.537.628,70	-336.083,08	1.201.545,62
Zugänge	40.738,74	0,00	40.738,74
Umbuchung (+) von „Betriebs- und Geschäftsausstattung“	75.799,08	-32.346,81	43.452,27
Abschreibungen	0,00	-130.820,38	-130.820,38
Stand 31. Dezember 2023	1.654.166,52	-499.250,27	1.154.916,25

Die Umbuchung (+) von „Betriebs- und Geschäftsausstattung“ betrifft drei Photovoltaikanlagen.

Bezüglich der Abschreibungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 3).

Betriebs- und Geschäftsausstattung **542.481,06 €**
(414.687,22 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Betriebsausstattung	37.664,29	70.080,73
Geschäftsausstattung	504.816,77	344.606,49
	542.481,06	414.687,22

Entwicklung:

	Anschaffungs- kosten €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte €
Stand 1. Januar 2023	1.665.451,25	-1.250.764,03	414.687,22
Zugänge	272.447,63	0,00	272.447,63
Abgänge	-37.460,65	37.460,65	0,00
Umbuchung (-) nach „Technische Anlagen und Maschinen“	-75.799,08	32.346,81	-43.452,27
Abschreibungen	0,00	-101.201,52	-101.201,52
Stand 31. Dezember 2023	1.824.639,15	-1.282.158,09	542.481,06

Die Zugänge betreffen mit € 197.041,32 im Wesentlichen Anschaffungskosten für diverse PKW.

Bezüglich der Abschreibungen verweisen wir auf die Angaben im Anhang (Anlage 3).

Anlagen im Bau

2.082.372,86 €

(5.852.545,43 €)

Der Ausweis betrifft:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Neubauten		
Isenbergstraße 86, 88 (2. BA; 1 KITA, 1 Demenz-WG und 6 WE)	0,00	3.525.683,13
Um- und Ausbauten/Modernisierung		
Otto-Hue-Straße 32-38	1.100.257,72	0,00
Lessingstraße 14-18	595.288,80	0,00
Rauendahlstraße 1	225.975,58	56.685,34
Otto-Hue-Straße 26-30	0,00	1.540.433,91
Im Eickhof 8, 10 (4. BA.)	0,00	729.743,05
Sonstige Maßnahmen	160.850,76	0,00
	<u>2.082.372,86</u>	<u>5.852.545,43</u>

Entwicklung:

	€
Stand 1. Januar 2023	5.852.545,43
Zugänge durch	
Baufortschritt	6.413.137,18
Umbuchungen (+) von	
„Bauvorbereitungskosten“	1.519,23
Umbuchungen (-) nach	
„Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“	<u>-10.184.828,98</u>
Stand 31. Dezember 2023	<u>2.082.372,86</u>

Bauvorbereitungskosten**1.616.878,01 €**

(494.705,27 €)

Es handelt sich um Architekten- und Ingenieurgebühren, Beratungsgebühren, Gutachterkosten, Vermessungskosten, Gebühren für behördliche Genehmigungen u.a. für folgende Planungsobjekte:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Neubaumaßnahmen		
Projekt „Alte Feuerwache“	969.804,82	216.271,74
Im Eickhof 2-4	496.624,53	260.267,13
Essener Straße 11, 13	17.484,69	7.249,45
Modernisierungsmaßnahmen		
Karl-Roth-Weg (serielle Sanierung)	57.556,95	0,00
Goethestraße (serielle Sanierung)	41.650,00	0,00
Hochstand 1, 3	9.397,72	9.397,72
Sonstiges	24.359,30	1.519,23
	<u>1.616.878,01</u>	<u>494.705,27</u>

Entwicklung:

	€
Stand 1. Januar 2023	494.705,27
Zugänge durch	
Planungskosten	1.123.691,97
Umbuchungen (-) nach	
„Anlagen im Bau“	<u>-1.519,23</u>
Stand 31. Dezember 2023	<u>1.616.878,01</u>

Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen	<u>300.000,00 €</u>
	(300.000,00 €)

Der Ausweis betrifft die Anteile an der mit Gesellschaftsvertrag vom 29. September 2004 gegründeten hwg services GmbH, Hattingen. Der Gewinn des Jahres 2023 in Höhe von € 37.489,87 wurde im Rahmen des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die Genossenschaft abgeführt.

Beteiligungen	<u>10.400,00 €</u>
	(10.400,00 €)

Ausgewiesen werden unverändert zum Vorjahr Buchwerte für folgende Beteiligungen:

	€
DZ-Bank AG, Deutsche Zentral-Genossenschaftsbank, Frankfurt am Main (7.030 Namensaktien á € 2,75)	10.400,00
EBZ Service GmbH, Bochum (nominal € 51.200,00)	0,00
Bildungswerk Witten/Hattingen GmbH, Hattingen (nominal € 6.391,15)	0,00
	<u>10.400,00</u>

Die Beteiligungen an der EBZ Service GmbH und der Bildungswerk Witten/Hattingen GmbH - Zentrum für Qualifizierung-Arbeit-Innovation - wurden in den Vorjahren aufgrund der fehlenden Ertragskraft abgewertet.

Sonstige Ausleihungen	<u>106.393,81 €</u>
	(83.200,53 €)

Es handelt sich um 5 (Vorjahr: 4) grundpfandrechtlich gesicherte Arbeitgeberdarlehen (€ 91.393,81) sowie eine Ausleihung an den Verein DigiWoh Kompetenzzentrum Digitalisierung Wohnungswirtschaft e.V. (€ 15.000,00).

Entwicklung:

	€
Stand 1. Januar 2023	83.200,53
Zugänge	30.000,00
Tilgungen (planmäßig)	-6.806,72
Stand 31. Dezember 2023	<u>106.393,81</u>

Andere Finanzanlagen **3.100,00 €**
(3.100,00 €)

Der Ausweis betrifft unverändert zum Vorjahr Geschäftsanteile an folgenden Genossenschaften:

	€
Volksbank Sprockhövel eG, Sprockhövel (10 Geschäftsanteile zu € 260,00; Haftsumme € 5.200,00)	2.600,00
BürgerEnergieGenossenschaft eG, Wetter (1 Geschäftsanteil zu € 500,00)	500,00
	3.100,00

Umlaufvermögen

Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte

Grundstücke ohne Bauten **28.405,00 €**
(28.405,00 €)

Der Bilanzausweis zum 31. Dezember 2023 betrifft unverändert ausschließlich land- und forstwirtschaftliche Flächen in Velbert, Alte Poststraße.

Unfertige Leistungen **8.746.172,76 €**
(8.008.036,30 €)

Der Ausweis betrifft noch nicht abgerechnete umlagefähige Betriebskosten, die sich im Geschäftsjahr 2023 wie folgt entwickelten:

	Stand 1.1.2023 €	Zugang €	Abgang €	Stand 31.12.2023 €
Betriebs- und Heizkosten	8.135.767,85	8.890.002,85	-8.135.767,85	8.890.002,85
Wertberichtigung wegen Leerstand	-127.731,55	-143.830,09	127.731,55	-143.830,09
	8.008.036,30	8.746.172,76	-8.008.036,30	8.746.172,76

Andere Vorräte **14.477,60 €**
(8.070,48 €)

Der Ausweis betrifft Büromaterial u.a.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen aus Vermietung **142.327,90 €**
(144.528,11 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Forderungen aus Mieten, Gebühren, Umlagen	175.861,06	228.199,13
abzüglich Wertberichtigung	-33.533,16	-83.671,02
	<u>142.327,90</u>	<u>144.528,11</u>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden insgesamt € 49.697,78 (Vorjahr: € 47.335,40) auf Forderungen aus Vermietung abgeschrieben.

Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen **6.670,75 €**
(11.832,40 €)

Sonstige Vermögensgegenstände **268.746,09 €**
(207.417,49 €)

Der Ausweis enthält:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Forderungen aus Versicherungsschäden	175.368,47	144.794,94
Erstattungsansprüche gegen Finanzamt	62.526,31	15.066,21
aufgelaufene Zinsen für Festgeldguthaben	16.978,97	4.062,71
Forderungen gegen Unternehmer aus Schadenersatz u.a.	10.069,11	24.731,24
Forderungen an Mitarbeiter aus Vorschüssen	1.500,00	2.100,00
Forderungen aus überzahlten Betriebskosten	0,00	7.425,27
andere Forderungen	2.303,23	9.237,12
	<u>268.746,09</u>	<u>207.417,49</u>

Im Geschäftsjahr 2023 wurden € 16.699,87 (Vorjahr: € 29.414,64) Forderungen abgeschrieben.

Flüssige Mittel und Bausparguthaben

Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten **15.318.596,85 €**
(12.030.749,84 €)

Erfasst sind

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Kassenbestand	2.485,98	4.667,57
Guthaben auf		
Festgeldkonten	11.072.935,53	3.000.000,00
Kontokorrentkonten	4.243.175,34	9.026.082,27
	<u>15.318.596,85</u>	<u>12.030.749,84</u>

Bausparguthaben **9.886.648,20 €**
(8.331.614,91 €)

Die Guthaben betreffen 18 (Vorjahr: 17) Bausparverträge mit einer Vertragssumme über insgesamt € 27.292.000,00 (Vorjahr: € 24.292.000,00)

Entwicklung:

	€	€
Stand 1. Januar 2023		8.331.614,91
Zugänge durch		
Einzahlungen	1.568.768,00	
Zinsgutschriften	22.128,55	1.590.896,55
Abgänge durch		
Gebühren	-30.026,87	
einbehaltene Kapitalertragsteuern/Solidaritätszuschlag	-5.836,39	-35.863,26
Stand 31. Dezember 2023		<u>9.886.648,20</u>

Rechnungsabgrenzungsposten **19.037,99 €**
(20.832,73 €)

Eigenkapital

Geschäftsguthaben **11.871.043,19 €**
(11.826.846,88 €)

Ausgewiesen werden Geschäftsguthaben

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	394.990,69	442.958,42
der verbleibenden Mitglieder	<u>11.476.052,50</u>	<u>11.383.888,46</u>
	<u>11.871.043,19</u>	<u>11.826.846,88</u>

Die rückständigen fälligen Einzahlungen auf Geschäftsanteile werden mit € 49.211,27 (Vorjahr: € 69.050,27) angegeben.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder zeigen folgende Entwicklung:

	€	€
Stand 1. Januar 2023		11.383.888,46
Zugang durch		
Einzahlungen u. a.		518.835,08
Abgang durch		
Tod in früheren Jahren		-31.680,35
Kündigung der Mitgliedschaft	-260.680,25	
Tod	-127.419,23	
Ausschluss	-6.891,21	-394.990,69
Stand 31. Dezember 2023		<u>11.476.052,50</u>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 92.164,04 erhöht.

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage **6.332.000,00 €**

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (6.288.000,00 €)
 € 44.000,00 (Vorjahr: € 147.000,00)

In die gesetzliche Rücklage wurden aus dem Jahresüberschuss 2023 satzungsgemäß € 44.000,00 (mindestens 10 % des Jahresüberschusses) eingestellt.

Bauerneuerungsrücklage **24.350.000,00 €**

davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: (24.150.000,00 €)
 € 200.000,00 (Vorjahr: € 1.050.000,00)

Die aus dem Jahresüberschuss 2023 vorgenommene Einstellung von € 200.000,00 basiert auf einem gemeinsamen Beschluss von Vorstand und Aufsichtsrat.

Andere Ergebnisrücklagen **12.800.000,00 €**

(12.800.000,00 €)

Erfasst sind freie Rücklagen von € 12.483.000,00 sowie zweckgebundene Rücklagen für Risiken aus der Bautätigkeit von € 317.000,00.

Bilanzgewinn **360.348,37 €**

(397.157,71 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Gewinnvortrag	169.776,78	132.974,87
Jahresüberschuss	434.571,59	1.461.182,84
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-244.000,00	-1.197.000,00
	<u>360.348,37</u>	<u>397.157,71</u>

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen **17.219.931,00 €**
(16.061.689,00 €)

Entwicklung:

	€	€
Stand 1. Januar 2023		16.061.689,00
laufende Rentenzahlungen		-738.129,35
Zuführung für Anwartschaften und laufende Pensionen zu Lasten		
Personalaufwand	1.615.146,35	
Zinsaufwand	281.225,00	1.896.371,35
Stand 31. Dezember 2023		<u>17.219.931,00</u>

Die Rückstellungen sind durch ein versicherungsmathematisches Gutachten zum Bilanzstichtag belegt. Die Verpflichtungen wurden anhand des Teilwertverfahrens unter Zugrundelegung der „Richttafeln 2018 G“ von Prof. Dr. Klaus Heubeck gebildet. Es wurde ein Rechnungszinsfuß von 1,83 % (Vorjahr: 1,79 %) und ein Gehaltstrend von 2,0 % bzw. ein Rententrend von 2,0 % (Vorjahr: 1,5 %) zugrunde gelegt. Der Rechnungszinsfuß entspricht dem von der Deutschen Bundesbank zum jeweiligen Bilanzstichtag bekanntgegebenen durchschnittlichen Marktzins der letzten 10 Jahre bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren.

Der Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt € 169.218,00.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung **376.200,00 €**
(376.200,00 €)

Die Rückstellung wurde vor dem 1. Januar 2010 für erforderliche Balkonsanierungen gebildet. Von dem Beibehaltungswahlrecht gemäß Art. 67 Abs. 3 Satz 1 EGHGB wurde Gebrauch gemacht.

Sonstige Rückstellungen**1.015.767,52 €**

(1.211.248,40 €)

Zusammensetzung und Entwicklung:

	Stand 1.1.2023 €	Inanspruch- nahme €	Auflösung €	Zuführung €	Aufzinsung €	Stand 31.12.2023 €
Jubiläumsgelder	334.014,00	0,00	0,00	11.757,00	4.747,00	350.518,00
unterlassene, inner- halb von drei Monaten im folgenden Ge- schäftsjahr nachzuho- lende Aufwendungen für Instandhaltung	290.000,00	-285.084,57	-4.915,43	340.000,00	0,00	340.000,00
nicht genommener Urlaub	67.848,00	-67.848,00	0,00	81.274,00	0,00	81.274,00
empfangene, noch nicht in Rechnung gestellte Erschlie- ßungsleistungen „Rüggeweg“	288.233,97	-7.754,22	-230.479,75	0,00	0,00	50.000,00
Prüfungskosten	50.000,00	-41.864,69	-8.135,31	50.000,00	0,00	50.000,00
interne Jahresab- schlusskosten	35.000,00	-35.000,00	0,00	35.000,00	0,00	35.000,00
Prozesskosten	31.229,33	-2.950,81	0,00	0,00	0,00	28.278,52
noch aufzuwendende Kosten Verkauf LEG- Beteiligung	23.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	23.000,00
CO2-Kosten- aufteilungsgesetz	0,00	0,00	0,00	16.500,00	0,00	16.500,00
Überstunden/ Mehrarbeit	15.463,00	-10.219,00	-5.244,00	16.827,00	0,00	16.827,00
Geschäftsbericht u.a.	11.000,00	-8.691,15	-2.308,85	12.000,00	0,00	12.000,00
Steuerberatung	10.000,00	-7.735,00	-2.265,00	10.000,00	0,00	10.000,00
Mängelbeseitigung	54.389,10	0,00	-54.389,10	0,00	0,00	0,00
Berufsgenossen- schaftsbeiträge	1.071,00	0,00	-1.071,00	2.370,00	0,00	2.370,00
	1.211.248,40	-467.147,44	-308.808,44	575.728,00	4.747,00	1.015.767,52

Verbindlichkeiten

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel im Anhang des Jahresabschlusses.

Anleihen **4.198.000,00 €**
(4.198.000,00 €)

Der Ausweis betrifft Inhaberschuldverschreibungen, die die Genossenschaft seit dem 1. Oktober 2014 ausreicht. Die Ausgabe erfolgt entsprechend § 2 Abs. 3 der Satzung sowie den hierzu ergänzend von der Mitgliederversammlung am 16. September 2014 beschlossenen Grundsätzen. Sie sind mit Zinssätzen von 0,4 % bis 2,0 % p.a. versehen und haben eine Laufzeit von 2 bis 10 Jahren. Die Inhaberschuldverschreibungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft ausgegeben.

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten **122.973.648,92 €**
(122.406.934,31 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
Objektfinanzierungsmittel	122.738.977,12	122.253.747,69
Annuitäten	234.671,80	153.186,62
	<u>122.973.648,92</u>	<u>122.406.934,31</u>

Entwicklung der Objektfinanzierungsmittel:

	€	€
Stand 1. Januar 2023		122.253.747,69
Zugang durch		
Neuaufnahme		5.882.575,51
Abgang durch		
planmäßige Tilgungen	-4.533.346,08	
Tilgungsnachlass	-864.000,00	-5.397.346,08
Stand 31. Dezember 2023		<u>122.738.977,12</u>

Der Zugang durch Neuaufnahme betrifft:

	€
Unternehmensfinanzierung	3.000.000,00
Neubaudarlehn	1.730.575,51
Modernisierungsdarlehen	1.152.000,00
	<u>5.882.575,51</u>

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern **10.381.859,87 €**
(7.767.079,42 €)

Zusammensetzung:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
Objektfinanzierungsmittel	10.349.900,90	7.742.852,70
Annuitäten	31.958,97	24.226,72
	<u>10.381.859,87</u>	<u>7.767.079,42</u>

Entwicklung der Objektfinanzierungsmittel:

	€	€
Stand 1. Januar 2023		7.742.852,70
Zugang durch		
Neuaufnahme		3.125.000,00
Abgang durch		
Rückzahlung	-200.214,89	
planmäßige Tilgungen	-317.736,91	-517.951,80
Stand 31. Dezember 2023		<u>10.349.900,90</u>

Der Zugang durch Neuaufnahme betrifft ein Neubau- bzw. Modernisierungsdarlehen.

Erhaltene Anzahlungen **11.604.246,11 €**
(9.138.468,77 €)

Bilanziert sind erhaltene Anzahlungen auf

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
noch nicht abgerechnete Betriebskosten	6.229.915,51	6.062.372,77
noch nicht abgerechnete Heizkosten	5.276.424,84	2.986.176,05
noch nicht abgerechnete Stromlieferungen BHKW	97.905,76	89.919,95
	<u>11.604.246,11</u>	<u>9.138.468,77</u>

Verbindlichkeiten aus Vermietung **393.827,03 €**
(397.877,25 €)

Es handelt sich überwiegend um vorausempfangene Mieten und Umlagen für Januar 2024, die Anfang 2024 verrechnet wurden.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen **1.573.388,33 €**
(1.992.101,02 €)

Der Ausweis betrifft Verbindlichkeiten aus Bau- und Instandhaltungsleistungen sowie Garantieeinbehalten. Garantiebeträge werden in Höhe von 5 % der Rechnungssummen für 2 bis 5 Jahre einbehalten. Vorzeitige Auszahlungen werden gegen Vorlage von Bankbürgschaften geleistet.

Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen **1.430.547,91 €**
(1.161.545,77 €)

Die Verbindlichkeiten setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2023 €	31.12.2022 €
hwg services GmbH		
Darlehensgewährung	1.000.000,00	750.000,00
laufender Verrechnungsverkehr	467.564,47	270.921,93
abzgl. Forderung aus Gewinnabführung	-37.489,87	0,00
Verlustübernahme	0,00	136.811,74
	<u>1.430.074,60</u>	<u>1.157.733,67</u>
hwg immobilien GmbH	473,31	3.812,10
	<u>1.430.547,91</u>	<u>1.161.545,77</u>

Mit Darlehensvertrag vom 10. Dezember 2013 hat die hwg services GmbH der hwg eG ein Darlehen über € 750.000,00 gewährt, das mit 2,5 % p.a. zu verzinsen war. Gemäß Anschlussvereinbarung vom 19. Dezember 2023 wurde die Laufzeit des Darlehens um 5 Jahre vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2028 verlängert. Das Darlehen ist ab dem 1. Januar 2024 mit 4,0 % zu verzinsen.

Ferner hat die hwg services GmbH der hwg eG mit selbiger Vereinbarung ein weiteres Darlehen über € 250.000,00 und gleicher Laufzeit, wie das zuvor genannte Darlehen gewährt; es ist ebenfalls ab dem 1. Januar mit 4,0 % zu verzinsen.

Sonstige Verbindlichkeiten **145.580,09 €**
 davon aus Steuern: € 57.446,65 (Vorjahr: € 63.188,80) (129.115,23 €)
 davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 11.068,86 (Vorjahr: € 10.260,70)

Es handelt sich um Verbindlichkeiten:

	31.12.2023	31.12.2022
	€	€
gegenüber Mitgliedern	63.298,23	50.659,85
aus Steuern	57.446,65	63.188,80
gegenüber Pensionssicherungsverein und Krankenkassen	11.068,86	10.260,70
Übrige	13.766,35	5.005,88
	<u>145.580,09</u>	<u>129.115,23</u>

Rechnungsabgrenzungsposten **930.688,97 €**
(987.094,38 €)

Ausgewiesen werden Tilgungsnachlässe der NRW.BANK, die sich wie folgt entwickelt haben:

Jahr	Ursprungsbetrag	Laufzeit in Jahren	Stand 1.1.2023	Auflösung/ Vereinnahmung	Stand 31.12.2023
	€		€	€	€
2017	188.100,00	20	139.507,50	-9.405,00	130.102,50
2019	143.199,00	20	120.525,82	-7.159,95	113.365,87
2020	261.689,22	20	228.978,07	-13.084,46	215.893,61
2020	35.010,53	20	30.634,21	-1.750,53	28.883,68
2021	364.456,84	20	329.978,75	-17.846,85	312.131,90
2022	80.000,00	20	76.666,67	-3.158,62	73.508,05
2022	63.172,32	20	60.803,36	-4.000,00	56.803,36
	<u>1.135.627,91</u>		<u>987.094,38</u>	<u>-56.405,41</u>	<u>930.688,97</u>

**Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom
1. Januar bis 31. Dezember 2023**

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung **28.783.920,20 €**
(28.726.347,75 €)

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Sollmieten für		
Wohnungen	19.614.991,45	19.441.094,32
Gewerbeeinheiten u.a.	679.531,15	651.365,95
Garagen und Stellplätze	489.338,65	467.943,91
	20.783.861,25	20.560.404,18
Erlösschmälerungen	-450.460,74	-371.042,26
	20.333.400,51	20.189.361,92
Umlagen für		
Heizkosten	2.434.568,49	2.693.671,30
sonstige Betriebskosten	6.000.000,48	5.819.790,40
	8.434.568,97	8.513.461,70
Erlösschmälerungen	-87.954,97	-112.247,39
	8.346.614,00	8.401.214,31
Auflösung passiver RAP	56.405,41	61.202,33
Sonderwünsche Mieter	43.156,00	70.639,40
Waschgebühren	4.344,28	3.929,79
	28.783.920,20	28.726.347,75

Die Sollmieten haben sich gegenüber dem Vorjahr aus folgenden Gründen um T€ 224 erhöht:

	T€	T€
Ganzjährige Auswirkung der Mietänderungen des Vorjahres		93
Erstbezug von Neubauten	63	
sonstige Mietanpassungen	68	131
		224

Die Erlösschmälerungen der Sollmieten sind um T€ 79 (21,4 %) gestiegen. Im Einzelnen entstanden folgende Erlösschmälerungen:

	2023 €	2022 €
Wohnungen		
Subventionen und Mieterstattungen	174.122,76	126.919,47
nachfragebedingt	142.486,82	104.466,30
Modernisierungen	113.249,14	130.834,30
Mietminderungen	16.387,39	2.181,89
	446.246,11	364.401,96
Gewerbe	3.688,99	5.755,06
Garagen und Stellplätze	525,64	885,24
	450.460,74	371.042,26

Umsatzerlöse aus Betreuungstätigkeit

17.520,00 €

(17.520,00 €)

Der Ausweis betrifft Erlöse aus:

	2023 €	2022 €
Geschäftsbesorgung der		
hwg services GmbH	15.120,00	15.120,00
hwg immobilien GmbH	2.400,00	2.400,00
	17.520,00	17.520,00

Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen

153.467,15 €

(175.482,78 €)

Ausgewiesen werden Erträge aus:

	2023 €	2022 €
Stromeinspeisung in das öffentliche Stromnetz	105.644,82	145.195,45
Appartementvermietung	41.103,59	29.378,59
Gestattungsgebühren u.a.	6.718,74	908,74
	153.467,15	175.482,78

Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen **738.136,46 €**
(- 100.549,08 €)

Die ausgewiesene Bestandsveränderung errechnet sich wie folgt:

	2023 €	2022 €
Betriebskosten (unfertige Leistungen)		
Bestandserhöhung	8.746.172,76	8.008.036,30
Bestandsverminderung	-8.008.036,30	-8.108.585,38
	<u>738.136,46</u>	<u>-100.549,08</u>

Andere aktivierte Eigenleistungen **7.640,00 €**
(0,00 €)

Es handelt sich um Kosten für die Entwicklung einer Anwendung, die unter dem Posten „Selbst geschaffene Werte“ aktiviert wurde.

Sonstige betriebliche Erträge **928.177,84 €**
(521.439,47 €)

Ausgewiesen werden:

	2023 €	2022 €
Erstattungen von		
Instandhaltungskosten	380.644,61	282.080,99
Kosten für Miet- und Räumungsklagen	24.786,36	29.244,38
Verwaltungskosten	8.007,30	5.609,22
Erträge aus der Auflösung von sonstigen Rückstellungen	308.808,44	63.248,55
Auflösung der Wertberichtigung zu Mietforderungen	83.103,04	0,00
Erträge aus Zuschüssen	47.699,84	60.043,07
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	6.782,51	10.229,76
Zahlungseingänge auf in früheren Jahren abgeschriebene Mietforderungen	4.511,47	2.615,32
Erträge aus Personalkostenerstattungen (Lohnfortzahlung)	543,84	6.390,12
sonstige Erträge	63.290,43	61.978,06
	<u>928.177,84</u>	<u>521.439,47</u>

Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen**Aufwendungen für Hausbewirtschaftung****13.801.076,60 €**

(12.103.059,12 €)

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Betriebskosten	8.553.697,59	7.739.048,79
Instandhaltungskosten	5.115.061,43	4.259.237,46
Andere Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	132.317,58	104.772,87
	<u>13.801.076,60</u>	<u>12.103.059,12</u>

Die Betriebskosten ergeben sich aus:

	2023 €	2022 €
umlagefähigen Kosten		
allgemeine Heiz- und andere Betriebskosten	7.807.850,74	7.128.545,12
Verbrauchserfassung u.a.	320.882,46	295.969,98
	<u>8.128.733,20</u>	<u>7.424.515,10</u>
nicht umlagefähigen Kosten	424.964,39	314.533,69
	<u>8.553.697,59</u>	<u>7.739.048,79</u>

Die Instandhaltungskosten setzen sich zusammen aus:

	2023 €	2022 €
laufenden und periodisch anfallenden Instandhaltungskosten	4.775.061,43	3.969.237,46
Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	340.000,00	290.000,00
	<u>5.115.061,43</u>	<u>4.259.237,46</u>

Die anderen Aufwendungen betreffen:

	2023 €	2022 €
Fremdkosten für Miet- und Räumungsklagen	24.520,75	34.523,67
Erstattungen für Mieter	19.271,61	0,00
Vermietungsanzeigen, Werbemittel u.a.	17.847,85	20.376,32
Geschäftsbesorgung durch Tochter-GmbH (Hauswarte)	10.181,88	19.286,67
Verwaltungsbetreuung	5.281,08	506,04
Erbbauzinsen	1.065,58	1.065,58
sonstige Kosten	54.148,83	29.014,59
	<u>132.317,58</u>	<u>104.772,87</u>

Personalaufwand

Löhne und Gehälter **3.107.262,83 €**
(3.037.756,12 €)

**Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung
und für Unterstützung** **2.205.717,17 €**
davon für Altersversorgung: € 1.631.028,68 (Vorjahr: € 630.498,67) (1.166.821,48 €)

Erfasst sind

	2023 €	2022 €
Aufwendungen für Altersversorgung		
Zuführung Pensionsrückstellung	1.615.146,35	615.755,44
Beiträge Pensions-Sicherungs-Verein	15.882,33	14.743,23
	1.631.028,68	630.498,67
gesetzliche Sozialabgaben	574.688,49	536.322,81
	<u>2.205.717,17</u>	<u>1.166.821,48</u>

**Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des
Anlagevermögens und Sachanlagen** **6.050.524,14 €**
(6.088.872,83 €)

Erfasst sind Abschreibungen auf

	2023 €	2022 €
Selbst geschaffene Werte	212,22	0,00
Entgeltlich erworbene Lizenzen	40.603,48	46.962,41
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	5.695.325,54	5.689.915,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	82.361,00	84.171,00
Technische Anlagen und Maschinen	130.820,38	111.346,96
Betriebs- und Geschäftsausstattung	101.201,52	105.212,14
Bauvorbereitungskosten	0,00	51.264,97
	<u>6.050.524,14</u>	<u>6.088.872,83</u>

Auf die Ausführungen zu den betreffenden Posten der Bilanz wird verwiesen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen**1.672.596,68 €**

(1.730.986,82 €)

Zusammensetzung:

	2023 €	2022 €
Sachaufwand	1.434.274,38	1.283.286,81
Abschreibungen und Zuführung zur Wertberichtigung auf Forderungen aus Vermietung	82.662,96	47.335,40
Abbruchkosten	51.540,54	0,00
Spenden	30.330,67	52.919,00
Finanzierungskosten	30.000,00	12.000,00
Aufwendungen für unbebaute Grundstücke	21.891,63	33.248,42
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	16.699,87	29.414,64
vergebliche Projektkosten (Feuerwache)	0,00	272.734,97
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	851,95	0,00
Sonstiges	4.344,68	47,58
	<u>1.672.596,68</u>	<u>1.730.986,82</u>

Erträge aus Beteiligungen**1.406,00 €**

(1.406,00 €)

Erträge aus Gewinnabführung**37.489,87 €**

(0,00 €)

Der Ausweis betrifft die Erträge aus dem mit der hwg services GmbH abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag.

Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens**1.793,78 €**

(1.337,54 €)

Die Erträge stammen aus

	2023 €	2022 €
sonstigen Ausleihungen	1.693,28	1.243,54
anderen Finanzanlagen	100,50	94,00
	<u>1.793,78</u>	<u>1.337,54</u>

Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge**142.574,24 €**

(25.591,81 €)

Es entfallen auf:

	2023 €	2022 €
Festgeldguthaben	118.328,71	5.518,12
Bausparguthaben	22.128,55	18.727,51
Sonstige Zinserträge	2.116,98	1.346,18
	<u>142.574,24</u>	<u>25.591,81</u>

Aufwendungen aus Verlustübernahme**0,00 €**

(136.811,74 €)

Der Ausweis des Vorjahres betrifft die Aufwendungen aus dem mit der hwg services GmbH abgeschlossenen Ergebnisabführungsvertrag.

Zinsen und ähnliche Aufwendungen**2.431.593,74 €**

davon an verbundene Unternehmen: € 18.750,00 (Vorjahr: € 18.750,00)

(2.535.424,28 €)

davon aus Aufzinsung: € 285.972,00 (Vorjahr: € 292.926,00)

Die Aufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

	2023 €	2022 €
Aufzinsung von Rückstellungen für		
Pensionen	281.225,00	288.961,00
Jubiläumsgelder	4.747,00	3.965,00
	<u>285.972,00</u>	<u>292.926,00</u>
Zinsen für		
Dauerfinanzierungsmittel	2.050.626,24	2.117.582,73
Inhaberschuldverschreibungen	71.458,00	89.224,50
Darlehen hwg services GmbH	18.750,00	18.750,00
Bereitstellungszinsen	2.795,14	14.948,69
Avalprovisionen u.a.	1.992,36	1.992,36
	<u>2.431.593,74</u>	<u>2.535.424,28</u>

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag **0,00 €**
(0,00 €)

Sonstige Steuern **1.108.782,79 €**
(1.107.661,04 €)

Ausgewiesen werden

	2023 €	2022 €
Grundsteuer für		
bebaute Grundstücke	1.082.879,36	1.082.281,64
Verwaltungsgebäude	13.282,68	13.282,68
unbebaute Grundstücke	9.202,95	9.138,89
	<u>1.105.364,99</u>	<u>1.104.703,21</u>
Kraftfahrzeugsteuer	0,00	513,00
Übrige	3.417,80	2.444,83
	<u>1.108.782,79</u>	<u>1.107.661,04</u>

Jahresüberschuss **434.571,59 €**
(1.461.182,84 €)

Gewinnvortrag **169.776,78 €**
(132.974,87 €)

Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen **244.000,00 €**
(1.197.000,00 €)

Bilanzgewinn **360.348,37 €**
(397.157,71 €)

Rechtliche und organisatorische Grundlagen

1. Genossenschaftsrechtliche Verhältnisse

Firma, Sitz

hwg eG, Hattingen

Gründung

1899

Genossenschaftsregister

Nummer 344, Amtsgericht Essen

Satzung

in der Fassung vom 24. Juni 2019 (Eintragung in das Genossenschaftsregister am 28. August 2019)

Zweck und Gegenstand der Genossenschaft gemäß § 2 der Satzung

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

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und 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.

Die Genossenschaft kann Inhaberschuldverschreibungen an ihre Mitglieder ausgeben.

Beteiligungen sind zulässig.

Geschäftsjahr

Kalenderjahr

Kapitalgrundlagen

Geschäftsanteil	€ 2.600,00
Pflichtanteile	1
Haftsumme	keine Nachschusspflicht
Kündigungsfrist	1 Jahr

Durch Beschluss des Vorstands vom 28. Mai 2015 wurde der Erwerb weiterer Geschäftsanteile durch ein Mitglied - über den Pflichtanteil hinaus - auf zwei Anteile beschränkt.

Mitgliederentwicklung

Der Bestand an Mitgliedern und Geschäftsanteilen hat sich im Jahr 2023 wie folgt entwickelt:

	Mitglieder	Geschäfts- anteile
Stand 1. Januar 2023	5.462	6.028
Zugang durch		
Beitritt neuer Mitglieder	299	303
Zeichnung weiterer Anteile	0	1
	5.761	6.332
Abgang durch		
Kündigung der Mitgliedschaft	-152	-152
Tod	-71	-71
Übertragung des Geschäftsguthabens	-25	-26
Ausschluss	-7	-7
	-255	-256
Stand 31. Dezember 2023	5.506	6.076

2. Organe der Genossenschaft

Vorstand

		<u>bestellt bis</u>
Herr Dr. David Wilde - Vorsitzender	hauptamtlich	30. Juni 2029
Herr Mathias Dörr	nebenamtlich	31. Dezember 2027

Durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 31. März 2022 wurde für das zum 31. Dezember 2022 ausgeschiedene Vorstandsmitglied, Frau Erika Müller-Finkenstein, Herr Matthias Dörr ab dem 1. Januar 2023 als nebenamtliches Vorstandsmitglied bestellt. Die Eintragung der Bestellung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 23. März 2023.

Ferner wurde Herr Dr. David Wilde durch Beschluss des Aufsichtsrates vom 7. Dezember 2023 für weitere fünf Jahre als hauptamtliches Vorstandsmitglied wiederbestellt.

Einzelprokura

Einzelprokura wurde folgenden Mitarbeitern erteilt:

- Frau Heike Pfeiffer, Essen
- Herrn Michael Borsutzky, Hattingen
- Herrn Andreas Lamla, Bochum
- Herrn Christoph Wiesmann, Hattingen

Aufsichtsrat

Anzahl: Nach § 23 der Satzung besteht der Aufsichtsrat aus mindestens drei Mitgliedern. Die Vertreterversammlung kann eine höhere Zahl festsetzen. Am 31. Dezember 2023 bestand der Aufsichtsrat aus 7 Mitgliedern, die namentlich im Anhang des Jahresabschlusses genannt sind.

Vorsitzender: Herr RA Thomas Klein

Ausschüsse: Personalausschuss

Sitzungen: Im Jahr 2023 fanden 4 Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zudem wurde ein Beschluss im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst. Der Personalausschuss tagte nicht.

Nach den vorliegenden Protokollen befasste sich der Aufsichtsrat insbesondere mit

- dem Bericht über die vorige gesetzliche Prüfung,
- dem Jahresabschluss 2022,
- dem Lagebericht 2022,
- dem Wirtschaftsplan 2023 und der fünfjährigen Unternehmensplanung 2024-2028,
- dem Ankauf von Erbbaurechtsgrundstücken,
- den Neubau-, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen,
- Vorstandangelegenheiten,
- der Geschäftstätigkeit der verbundenen Unternehmen.

Vertreterversammlung

Der ordentlichen Vertreterversammlung am 26. Juni 2023 wurden der Bericht über die Prüfung gemäß § 53 GenG unter Einbeziehung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022 und des Lageberichts, der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, der Lagebericht 2022 und der Bericht des Aufsichtsrates vorgelegt.

Der Jahresabschluss wurde von der Versammlung festgestellt. Es wurde die Ausschüttung einer Dividende aus dem Bilanzgewinn 2022 von 2,0 % auf die Geschäftsguthaben sowie der Vortrag des verbleibenden Betrages auf neue Rechnung beschlossen.

Dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde jeweils einstimmig Entlastung erteilt.

Es fanden Wahlen zum Aufsichtsrat statt.

3. Erlaubnisse

Gewerbeerlaubnis § 34c GewO

Inhalt: wirtschaftliche Baubetreuung
Errichtung von Bauträgermaßnahmen
Vermittlungstätigkeit

4. Steuerliche Verhältnisse

Die Genossenschaft unterliegt der unbeschränkten Steuerpflicht.

Steuerbescheide für Körperschaft-, Gewerbe- und Umsatzsteuer liegen bis einschließlich des Veranlagungszeitraums 2021 vor. Die Steuererklärungen 2022 liegen dem Finanzamt vor. Die Steuererklärungen 2023 sollen zeitnah eingereicht werden.

Eine körperschaftsteuerliche Tarifbelastung wird aufgrund der Verlustvorträge für den Veranlagungszeitraum 2023 nicht anfallen.

Gewerbesteuer wird nach den vorgelegten Berechnungen für den Veranlagungszeitraum 2023 nicht anfallen.

Die letzte Betriebsprüfung fand im Jahr 2002 für den Zeitraum 1997 bis 2000 statt.

Die letzte Lohnsteuer-Außenprüfung fand im März 2018 für den Zeitraum 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2017 statt.

5. Verbundene Unternehmen

Die Genossenschaft ist zu 100 % an der hwg services GmbH mit Sitz in Hattingen beteiligt (Gesellschaftsvertrag vom 29. September 2004; zuletzt geändert am 30. November 2010). Das Stammkapital in Höhe von T€ 300 ist voll eingezahlt. Das Geschäftsjahr 2023 schloss mit einem Jahresüberschuss von T€ 37, der aufgrund des bestehenden Ergebnisführungsvertrages an die hwg eG abgeführt wurde.

Gegenstand der hwg services GmbH (Gesellschaft) ist die Errichtung, kaufmännische und technische Betreuung, Durchführung, Bewirtschaftung und Planung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen sowie die Bevorratung, der Erwerb und die Veräußerung bebauter und unbebauter Grundstücke. Ferner hat die Gesellschaft die Beteiligung an anderen Unternehmen mit einem verwandten Unternehmenszweck sowie deren Geschäftsführung unter Übernahme der unbeschränkten Haftung zum Gegenstand.

Ferner besteht über die hwg services GmbH eine 100 %ige mittelbare Beteiligung an der am 3. Juli 2009 gegründeten hwg immobilien GmbH, Hattingen. Das Geschäftsjahr 2023 schloss mit einem Jahresüberschuss von T€ 18, der aufgrund des bestehenden Ergebnisabführungsvertrages an die hwg services GmbH abgeführt wurde.

Zweck des Unternehmens ist die Vermittlung oder der Nachweis einer Gelegenheit zum Abschluss von Verträgen über Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte, gewerbliche Räume, Wohnräume oder Darlehen.

6. Organisatorische Grundlagen

Mitarbeiter im Jahresdurchschnitt:

	2023		2022	
	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte	Anzahl	davon Teilzeitbeschäftigte
kaufmännische Mitarbeiter	27	(5)	25	(5)
technische Mitarbeiter	15	(0)	15	(1)
	42	(5)	40	(6)

Zudem wurden durchschnittlich 5 (Vorjahr: 4) Auszubildende beschäftigt.

Vergütung

Vorstand freie Vereinbarung

Angestellte freie Vereinbarung und Tarif der Wohnungswirtschaft

Altersversorgung

Betriebliche Altersversorgung für Vorstand und Mitarbeiter, die vor dem 31. Dezember 2001 bei der Genossenschaft beschäftigt waren.

Für alle anderen Mitarbeiter bestehen die seit 2003 gesetzlich zulässigen Möglichkeiten zur Entgeltumwandlung.

Kennzahlenübersicht

	in	2023	2022	2021	2020	2019
Bestandszahlen						
am 31. Dezember						
Wohnungseinheiten	Anzahl	4.080	4.073	4.075	4.096	4.078
Gewerbeeinheiten	Anzahl	65	61	59	62	60
Garagen/Einstellplätze	Anzahl	1.067	1.067	1.053	1.043	1.011
Wohn- und Nutzfläche	qm	289.511	287.628	287.435	287.814	286.027
durchschnittlich						
Verwaltungseinheiten	Anzahl	4.323	4.312	4.310	4.332	4.307
Jahresabschlusskennzahlen						
Bilanzsumme	T€	227.957	221.289	213.294	209.494	203.229
Sachanlagevermögen	T€	193.063	192.025	192.242	191.365	187.931
Sachanlagenintensität	%	84,7	86,8	90,1	91,3	92,5
Investitionen in Sachanlagen	T€	7.913	5.825	8.805	10.334	15.234
Planmäßige Abschreibungen Sachanlagen	T€	6.010	5.991	5.818	5.620	5.228
Sachanlagenabnutzungsgrad	%	40,7	39,8	38,6	38,0	37,3
Eigenkapital (langfristig)	T€	55.091	54.792	53.506	53.125	51.238
Eigenkapitalquote (langfristig)	%	24,1	24,8	25,1	25,4	25,2
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen und Anleihen)	T€	138.287	134.945	130.083	128.217	123.836
Fremdkapitalquote	%	60,7	61,0	61,0	61,2	60,9
Umsatzerlöse	T€	28.955	28.919	27.843	27.280	26.464
Jahresergebnis	T€	435	1.461	557	1.504	1.146
Cashflow	T€	7.604	7.854	8.634	7.077	7.658
Aktivierete Eigenleistungen	T€	8	0	0	0	0
Planmäßige Tilgungen und Rückzahlungen von Inhaberschuld- verschreibungen	T€	4.851	6.110	4.353	4.071	6.383
Ausschüttung	T€	227	225	214	213	107
Verfügbarer Cashflow	T€	2.518	1.519	4.067	2.793	1.168
Buchwert bebauter Grundstücke	T€	183.982	180.378	185.293	177.750	176.908
Durchschnittlicher Buchwert der bebauten Grundstücke	€/qm	635	627	645	618	619
Durchschnittliche Verschuldung	€/qm	478	469	453	445	433

	in	2023	2022	2021	2020	2019
Kennzahlen zur Rentabilität						
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,1	1,7	1,4	1,9	1,8
Eigenkapitalrentabilität	%	0,8	2,6	1,0	2,8	2,2
Wohnungswirtschaftliche Kennzahlen						
Ergebnis der Hausbewirtschaftung	T€	3.148	3.879	2.280	1.681	2.326
Sollmieten	T€	20.784	20.560	20.080	19.782	19.378
Durchschnittliche Sollmiete	€/qm/mtl.	5,98	5,96	5,82	5,73	5,65
Instandhaltungskosten	T€	6.056	5.008	5.712	6.089	5.153
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm	20,92	17,41	19,87	21,16	18,02
Betriebskosten	T€	9.636	8.821	8.864	8.358	8.163
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	2,77	2,56	2,57	2,42	2,38
Kapitalkosten	T€	2.124	2.221	2.331	2.413	2.431
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,61	0,64	0,68	0,70	0,71
Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	5.865	5.843	5.664	5.464	5.082
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	1,69	1,69	1,64	1,58	1,48
Verwaltungskosten	T€	2.737	2.908	3.214	3.537	3.600
je Bewirtschaftungseinheit	€/VE	633	674	746	816	836
Erlösschmälerungen (Sollmiete)	T€	450	371	547	567	493
je qm Wohn- und Nutzfläche	€/qm/mtl.	0,13	0,11	0,16	0,16	0,14
Mieterwechsel	Anzahl	333	292	384	355	399
Fluktuationsquote	%	8,2	7,2	9,4	8,7	9,8
Leerstand am Bilanzstichtag	WE	68	58	71	87	74
Leerstandsquote	%	1,7	1,4	1,7	2,1	1,8
in Relation zur Jahressollmiete						
Instandhaltungskosten	%	29,1	24,4	28,4	30,8	26,6
Fremdkapitalzinsen	%	10,2	10,8	11,6	12,2	12,5
Abschreibungen auf Sachanlagen	%	28,2	28,4	28,2	27,6	26,2
Verwaltungskosten	%	13,2	14,1	16,0	17,9	18,6
Erlösschmälerungen	%	2,2	1,8	2,7	2,9	2,5
Ergebnis Hausbewirtschaftung	%	15,1	18,9	11,4	8,5	12,0

Kennzahldefinitionen

Sachanlagenintensität	$\frac{\text{Sachanlagevermögen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Sachanlagenabnutzungsgrad	$\frac{\text{kumulierte Abschreibungen auf Sachanlagen}}{\text{Anschaffungs- und Herstellungskosten (Sachanlagen)}}$
Eigenkapital (langfristig)	Eigenkapital lt. Bilanz ./.. Geschäftsguthaben der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder (zuzüglich verbleibende Übertragungen) ./.. Vorgesehene Dividende
Eigenkapitalquote	$\frac{\text{Eigenkapital (langfristig)}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Fremdkapitalquote	$\frac{\text{Langfristige Darlehen am 31.12.}}{\text{Bilanzsumme am 31.12.}}$
Cashflow	vgl. Kapitalflussrechnung
Durchschnittlicher Buchwert der bebauten Grundstücke	$\frac{\text{Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- u.a. Bauten}}{\text{Wohn- und Nutzfläche}}$
Durchschnittliche Verschuldung	$\frac{\text{Langfristige Darlehen am 31.12. zur Finanzierung}}{\text{des Anlagevermögens}} \\ \text{Wohn- und Nutzfläche}$
Gesamtkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss/-fehlbetrag vor Ertragsteuern}}{\text{+ Fremdkapitalzinsen}} \\ \text{Bilanzsumme am 31.12.}$
Eigenkapitalrentabilität	$\frac{\text{Jahresüberschuss/-fehlbetrag vor Ertragsteuern}}{\text{Eigenkapital lt. Bilanz am 31.12.}}$
Fluktuationsquote	$\frac{\text{Anzahl der Mieterwechsel im laufenden Jahr}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$
Leerstandsquote	$\frac{\text{Anzahl der leerstehenden Wohnungen}}{\text{Anzahl der Wohnungen}}$

**Analyse der Betriebsergebnisse 2023 und 2022
nach Leistungsbereichen**

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
I. Hausbewirtschaftung			
Erträge			
Sollmieten für			
Wohnungen	19.615	19.441	174
gewerbliche Räume	680	651	29
Garagen	489	468	21
	20.784	20.560	224
abzüglich Erlösschmälerungen	-450	-371	-79
	20.334	20.189	145
Umlagen (einschließlich Bestandsveränderungen)	9.177	8.417	760
abzüglich Erlösschmälerungen	-88	-112	24
	9.089	8.305	784
Stromeinspeisung, Appartementvermietung u.a.	147	174	-27
öffentliche Zinszuschüsse u.a.	56	61	-5
Erstattungen von Mietern für Sonderwünsche	43	71	-28
Eingänge auf abgeschriebene Mietforderungen	5	3	2
	29.674	28.803	871
Aufwendungen			
Betriebskosten (einschließlich Grundsteuer)	9.636	8.821	815
Instandhaltungskosten (abzüglich Kostenerstattungen von Mietern und Versicherungen sowie Veränderung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung)	4.645	3.757	888
zugeordneter Personal- und Sachaufwand für eigene Abwicklungsleistungen im Rahmen der Instandhaltung	1.411	1.251	160
Abschreibungen auf Sachanlagen	5.865	5.843	22
Kapitalkosten	2.124	2.221	-97
sonstige Aufwendungen (Vertriebskosten, Hausmeisterleistungen der Tochter-GmbH u.a.)	108	70	38
Abschreibungen und Veränderung der Wertberichtigung auf Mietforderungen	0	47	-47
Kosten für Miet- und Räumungsklagen (abzüglich Erstattungen)	0	6	-6
Verwaltungskosten (einschließlich Kosten der Mitgliederbetreuung)	2.737	2.908	-171
	26.526	24.924	1.602
Ergebnis:	3.148	3.879	-731

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
II. Neubau- und Modernisierungstätigkeit			
Erträge			
Aktivierete Eigenleistungen	0	0	0
Aufwendungen			
zugeordneter Personal- und Sachaufwand	1.028	994	34
Ergebnis:	-1.028	-994	-34
III. Energiemanagement			
Aufwendungen			
zugeordneter Personalaufwand- und Sachaufwand	497	452	45
Ergebnis:	-497	-452	-45
IV. Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung			
Erträge			
Umsatzerlöse	17	17	0
Aufwendungen			
zugeordneter Personal- und Sachaufwand	17	17	0
Ergebnis:	0	0	0
V. Sonstiger Geschäftsbereich			
Erträge			
aktivierte Eigenleistungen (Immaterielle VG)	8	0	8
Vereinnahmung von Verbindlichkeiten	7	10	-3
aus unbebauten Grundstücken	7	1	6
Sonstige Erträge	63	62	1
	85	73	12
Aufwendungen			
für ausgeschiedene Mitarbeiter und Pensionäre	0	283	-283
für unbebaute Grundstücke (einschl. Grundsteuern)	31	42	-11
Spenden	30	53	-23
Nebenkosten der Finanzierung u.a.	30	12	18
Abschreibungen auf sonstige Forderungen	17	29	-12
sonstige Aufwendungen	3	2	1
	111	421	-310
Ergebnis:	-26	-348	322
Betriebsergebnis	1.597	2.085	-488

Personal- und Sachaufwand

I. Zusammensetzung	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
1. Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	3.107	3.038	69
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	2.206	1.167	1.039
	5.313	4.205	1.108
davon Aufwendungen für ausgeschiedene Mitarbeiter und Pensionäre	-1.337	-283	-1.054
	3.976	3.922	54
2. Sachaufwand			
Instandhaltungskosten	89	220	-131
Abschreibungen auf			
Immaterielle Vermögensgegenstände	41	47	-6
eigegenutzte Gebäude	43	43	0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	101	105	-4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.434	1.283	151
Sonstige Steuern	14	14	0
	1.722	1.712	10
3. abzüglich zu verrechnende Beträge (Kostenerstattungen u.a.)	-8	-12	4
	5.690	5.622	68

II. Verteilung auf die Leistungsbereiche	2023		2022		Veränderung T€
	T€	%	T€	%	
1. Hausbewirtschaftung					
Mitgliederbetreuung	238	4,2	276	4,9	-38
Verwaltung	2.499	43,9	2.632	46,8	-133
	2.737	48,1	2.908	51,7	-171
2. Instandhaltung	1.411	24,8	1.251	22,3	160
3. Neubau- und Modernisierungstätigkeit	1.028	18,1	994	17,7	34
	5.176	91,0	5.153	91,7	23
4. Energiemanagement	497	8,7	452	8,0	45
5. Betreuungstätigkeit/Geschäftsbesorgung	17	0,3	17	0,3	0
	5.690	100,0	5.622	100,0	68

Allgemeine Auftragsbedingungen

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.

vom 1. Juli 2021

1 Geltungsbereich

(1) Die nachstehenden Bedingungen gelten für alle Prüfungen und Beratungen der Genossenschaften, die dem Verband als Mitglieder angehören, sowie für alle sonstigen Tätigkeiten des Verbandes gegenüber diesen Genossenschaften, soweit nicht etwas anderes ausdrücklich schriftlich vereinbart oder gesetzlich zwingend vorgeschrieben ist. Sie gelten sinngemäß für Aufträge von Mitgliedsunternehmen in anderer Rechtsform (z. B. im Fall von Artikel 25 Abs. 1 EGHGB) und von Vereinen, die Mitglied des Verbandes sind.

(2) Dritte können nur dann Ansprüche aus dem Vertrag zwischen dem Verband und der Genossenschaft herleiten, wenn dies ausdrücklich vereinbart ist oder sich aus zwingenden gesetzlichen Regelungen ergibt. Im Hinblick auf solche Ansprüche gelten diese Auftragsbedingungen auch diesen Dritten gegenüber.

2 Gegenstand, Umfang und Ausführung der Prüfungen, Beratungen und sonstigen Tätigkeiten

(1) Gegenstand der Prüfung, Beratung oder sonstigen Tätigkeit ist die zu erbringende Leistung, nicht ein bestimmter wirtschaftlicher Erfolg. Der Verband übernimmt im Zusammenhang mit seinen Leistungen keine Aufgaben der Geschäftsführung. Der Verband ist für die Nutzung oder Umsetzung der Ergebnisse seiner Leistungen nicht verantwortlich.

(2) Gegenstand und Umfang der gesetzlichen Prüfung von Genossenschaften ergeben sich aus § 53 GenG, bei Kreditgenossenschaften ergänzend aus § 340k HGB sowie § 29 KWG und § 89 WpHG. Für die Konzernabschlussprüfung gilt § 14 Abs. 2 PubLG, im Fall der Kreditgenossenschaften § 340k HGB. Gegenstand und Umfang einer sonstigen Prüfung, Beratung oder sonstigen Tätigkeit richten sich nach den getroffenen Vereinbarungen, bei Sonderprüfungen, die durch den Verbandsvorstand angeordnet sind, nach dem vom Verband seinen Mitarbeitern erteilten Auftrag.

(3) Die Prüfungen, Beratungen und sonstigen Tätigkeiten werden nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berufsausübung ausgeführt. In Einzelfällen kann sich der Verband anderer sachverständiger Personen bedienen; diese werden gemäß Nr. 8 Abs. 1 verpflichtet.

(4) Die Prüfung erstreckt sich in der Regel nicht auf die Vornahme von Einzeluntersuchungen zur Aufdeckung von unerlaubten Handlungen und sonstigen Unregelmäßigkeiten, es sei denn, dass sich bei der Durchführung der Prüfung dazu Anlass ergibt oder dies ausdrücklich schriftlich vereinbart ist. Gegenstand der Prüfung sind in der Regel auch nicht Einzeluntersuchungen hinsichtlich der Einhaltung steuerrechtlicher und anderer Vorschriften, z. B. des Arbeits-, Lebensmittel-, Wettbewerbs- und Außenwirtschaftsrechts sowie die Feststellung, ob Subventionen, Zulagen oder sonstige Vergünstigungen in Anspruch genommen werden können.

(5) Ändert sich die Sach- oder Rechtslage nach Abgabe der abschließenden Äußerung des Verbandes, so ist er nicht verpflichtet, die Genossenschaft auf Änderungen oder sich daraus ergebende Folgerungen hinzuweisen.

3 Mitwirkungspflichten

(1) Der Vorstand der Genossenschaft hat dafür zu sorgen, dass dem Verband alle für die Ausführung der Prüfung bzw. sonstiger Aufträge notwendigen Unterlagen und weiteren Informationen rechtzeitig und vollständig übermittelt werden und ihm von allen Vorgängen und Umständen Kenntnis gegeben wird, die für die Durchführung der Prüfung oder des Auftrags von Bedeutung sein können. Dies gilt auch für die Unterlagen und weiteren Informationen, Vorgänge und Umstände, die erst während der Tätigkeit des Verbandes bekannt werden. Die Genossenschaft wird dem Verband geeignete Auskunftspersonen benennen.

(2) Auf Verlangen des Verbandes hat der Vorstand der Genossenschaft die Vollständigkeit der vorgelegten Unterlagen und der weiteren Informationen sowie der gegebenen Auskünfte und Erklärungen in einer vom Verband formulierten schriftlichen Erklärung (Vollständigkeitserklärung) zu bestätigen.

4 Sicherung der Unabhängigkeit

Die Genossenschaft hat alles zu unterlassen, was die Unabhängigkeit der Mitarbeiter des Verbandes gefährdet. Dies gilt für die Dauer des Auftragsverhältnisses insbesondere für Angebote auf Anstellung oder Übernahme von Organfunktionen und für Angebote, Aufträge auf eigene Rechnung zu übernehmen.

5 Berichterstattung und mündliche Auskünfte

Soweit der Verband die Ergebnisse im Rahmen der Bearbeitung des Auftrags schriftlich darzustellen hat, ist alleine diese schriftliche Darstellung maßgebend. Entwürfe schriftlicher Darstellungen sind unverbindlich. Sofern nichts anderes vereinbart, sind mündliche Erklärungen und Auskünfte des Verbandes nur dann verbindlich, wenn sie schriftlich bestätigt werden. Erklärungen des Prüfers außerhalb des Prüfungsberichts sind stets vorläufig. Mündliche Erklärungen und Auskünfte des Verbandes außerhalb des erteilten Auftrags sind stets unverbindlich.

6 Weitergabe von schriftlichen Äußerungen

(1) Die Weitergabe von Prüfungsberichten oder Teilen daraus, Gutachten und sonstigen Stellungnahmen – sei es im Entwurf oder in der Endfassung – durch die Genossenschaft an einen Dritten bedarf der schriftlichen Einwilligung des Verbandes, es sei denn, die Genossenschaft ist zur Weitergabe oder Information aufgrund eines Gesetzes oder einer behördlichen Anordnung verpflichtet.

(2) Die Verwendung von Prüfungsergebnissen oder Stellungnahmen zu Werbezwecken ist unzulässig.

7 Mängelbeseitigung

(1) Bei etwaigen Mängeln hat die Genossenschaft Anspruch auf Nacherfüllung durch den Verband. Nur bei Fehlschlagen, Unterlassen bzw. unberechtigter Verweigerung, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung kann er die Vergütung mindern oder vom Vertrag zurücktreten, wenn ein solcher vorliegt. Die Genossenschaft kann wegen eines Mangels nur dann vom Vertrag zurücktreten, wenn die erbrachte Leistung wegen Fehlschlagens, Unterlassens, Unzumutbarkeit oder Unmöglichkeit der Nacherfüllung für sie ohne Interesse ist. Soweit darüber hinaus Schadensersatzansprüche bestehen, gilt Nr. 9.

(2) Der Anspruch auf Beseitigung von Mängeln muss von der Genossenschaft unverzüglich in Textform geltend gemacht werden. Ansprüche nach Abs. 1, die nicht auf einer vorsätzlichen Handlung beruhen, verjähren nach Ablauf eines Jahres ab dem gesetzlichen Verjährungsbeginn.

(3) Offenbare Unrichtigkeiten, wie z. B. Schreibfehler, Rechenfehler und formelle Mängel, die in einer beruflichen Äußerung (Bericht, Gutachten und dergleichen) des Verbandes enthalten sind, können jederzeit vom Verband auch Dritten gegenüber berichtigt werden. Unrichtigkeiten, die geeignet sind, in der Äußerung des Verbandes enthaltene Ergebnisse in Frage zu stellen, berechtigen diesen, die Äußerung auch Dritten gegenüber zurückzunehmen. In den vorgenannten Fällen ist die Genossenschaft vom Verband tunlichst vorher zu hören.

8 Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

(1) Der Verband und die für ihn tätigen Personen sind verpflichtet, über Tatsachen und Umstände, die ihnen bei ihrer Berufstätigkeit anvertraut oder bekannt werden, Stillschweigen zu bewahren, soweit der Verband nicht zur Nutzung oder Weitergabe solcher Informationen befugt ist (z. B. anonymisierte Statistiken).

(2) Der Verband wird bei der Verarbeitung von personenbezogenen Daten die nationalen und europarechtlichen Regelungen zum Datenschutz beachten.

(3) Er erhebt, verarbeitet und nutzt Daten der Genossenschaft im erforderlichen Maße zur Durchführung des Auftrags. Eine darüber hinausgehende Verarbeitung und Nutzung ist dem Verband nur im Rahmen seiner satzungsgemäßen Aufgaben (z. B. für statistische Zwecke oder Darstellungen des Genossenschaftswesens) gestattet, soweit eine Anonymisierung der Daten erfolgt oder diese ohnehin

von der Genossenschaft offen zu legen sind; betroffene Daten können insbesondere Jahresabschlusszahlen, Umsätze, Mitarbeiterzahlen sein.

9 Haftung

(1) Für gesetzlich vorgeschriebene Pflichtprüfungen des Verbandes gelten die jeweils anzuwendenden gesetzlichen Haftungsbeschränkungen, insbesondere § 62 Abs. 2 GenG bzw. § 323 Abs. 2 HGB.

(2) Sofern weder eine gesetzliche Haftungsbeschränkung Anwendung findet noch eine einzelvertragliche Haftungsbeschränkung besteht, ist die Haftung des Verbandes für Schadensersatzansprüche jeder Art, mit Ausnahme von Schäden aus der Verletzung von Leben, Körper und Gesundheit, sowie von Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen, bei einem fahrlässig verursachten einzelnen Schadensfall entsprechend § 54a Abs. 1 Nr. 2 WPO auf 4.000.000,- EUR beschränkt.

(3) Einreden und Einwendungen aus dem Vertragsverhältnis mit der Genossenschaft stehen dem Verband auch gegenüber Dritten zu.

(4) Leiten mehrere Anspruchsteller Ansprüche aus einer fahrlässigen Pflichtverletzung des Verbandes her, gilt der in Abs. 2 genannte Höchstbetrag für die betreffenden Ansprüche aller Anspruchsteller insgesamt.

(5) Ein einzelner Schadensfall im Sinne von Abs. 2 ist auch bezüglich eines aus mehreren Pflichtverletzungen stammenden einheitlichen Schadens gegeben. Der einzelne Schadensfall umfasst sämtliche Folgen einer Pflichtverletzung ohne Rücksicht darauf, ob Schäden in einem oder in mehreren aufeinanderfolgenden Jahren entstanden sind. Dabei gilt mehrfaches, auf gleicher oder gleichartiger Fehlerquelle beruhendes Tun oder Unterlassen als einheitlicher Verstoß, wenn die betreffenden Angelegenheiten miteinander in rechtlichem oder wirtschaftlichem Zusammenhang stehen. In diesem Fall kann der Verband nur bis zur Höhe von 5.000.000,- EUR in Anspruch genommen werden. Die Begrenzung auf das Fünffache der Mindestversicherungssumme gilt nicht bei gesetzlich vorgeschriebenen Pflichtprüfungen.

(6) Ein Schadensersatzanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von sechs Monaten nach der schriftlichen Ablehnung der Ersatzleistung Klage erhoben wird und die Genossenschaft auf diese Folge hingewiesen wurde. Dies gilt nicht für Schadensersatzansprüche, die auf vorsätzliches Verhalten zurückzuführen sind, sowie bei einer schuldhaften Verletzung von Leben, Körper oder Gesundheit sowie bei Schäden, die eine Ersatzpflicht des Herstellers nach § 1 ProdHaftG begründen. Das Recht, die Einrede der Verjährung geltend zu machen, bleibt unberührt.

10 Ergänzende Bestimmungen für Prüfungen

(1) Ändert der Auftraggeber nachträglich den durch den Verband geprüften und mit einem Bestätigungsvermerk versehenen Abschluss oder Lagebericht, darf er diesen Bestätigungsvermerk nicht weiterverwenden. Hat der Verband einen Bestätigungsvermerk nicht erteilt, so ist ein Hinweis auf die durch den Verband durchgeführte Prüfung im Lagebericht oder an anderer für die Öffentlichkeit bestimmter

Stelle nur mit schriftlicher Einwilligung des Verbandes und mit dem von ihm genehmigten Wortlaut zulässig.

(2) Widerruft der Verband den Bestätigungsvermerk, so darf der Bestätigungsvermerk nicht weiterverwendet werden. Hat die Genossenschaft den Bestätigungsvermerk bereits verwendet, so hat sie auf Verlangen des Verbandes den Widerruf bekanntzugeben.

11 Ergänzende Bestimmungen für Beratungen und sonstige Tätigkeiten

(1) Der Verband ist berechtigt, bei allen Beratungen und sonstigen Tätigkeiten, insbesondere bei der Beratung in Einzelfragen wie auch im Fall der Dauerberatung, die von der Genossenschaft genannten Tatsachen und sonstigen Angaben als richtig und vollständig zugrunde zu legen. Der Verband hat jedoch die Genossenschaft auf von ihm festgestellte Unrichtigkeiten hinzuweisen.

(2) Ein Auftrag (z.B. Steuerberatungsauftrag) umfasst nicht die zur Wahrung von Fristen erforderlichen Handlungen, es sei denn, dass sich der Verband hierzu ausdrücklich verpflichtet hat. In diesem Fall hat die Genossenschaft dem Verband alle für die Wahrung von Fristen wesentlichen Unterlagen, insbesondere Steuerbescheide, so rechtzeitig vorzulegen, dass dem Verband eine angemessene Bearbeitungszeit zur Verfügung steht.

(3) Der Verband berücksichtigt bei seinen Beratungen und sonstigen Tätigkeiten die wesentliche veröffentlichte Rechtsprechung und bei Hilfeleistungen in Steuersachen ergänzend die wesentliche veröffentlichte Verwaltungsauffassung.

12 Elektronische Kommunikation

Die Kommunikation zwischen dem Verband und der Genossenschaft kann auch per E-Mail oder mittels eines Cloud-Dienstes erfolgen. Soweit die Genossenschaft eine Kommunikation per E-Mail oder Cloud-Dienst nicht wünscht oder besondere Sicherheitsanforderungen an die E-Mail oder den Cloud-Dienst stellt, wie etwa die Verschlüsselung von E-Mails oder die Speicherung von Daten auf einem bestimmten Server, wird die Genossenschaft den Verband entsprechend in Textform informieren.

13 Vergütung

Der Verband hat neben seiner Gebühren- oder Honorarforderung Anspruch auf Erstattung seiner Auslagen; die Umsatzsteuer wird zusätzlich berechnet. Er kann angemessene Vorschüsse auf Vergütung und Auslagensatz verlangen. Mehrere Genossenschaften haften als Gesamtschuldner.

Die Gebühren und Honorare richten sich nach den von den zuständigen Organen des Verbandes festgesetzten Sätzen. Der Verband ist vorbehaltlich einer anderen Regelung berechtigt, die Gebühren und Honorare einschließlich des Auslagensatzes im Banklastschriftverfahren zu erheben.

14 Gerichtsstand

Der Gerichtsstand ist der Sitz des Verbandes.