



GESCHÄFTSBERICHT 2023



Gartenstadt Hüttenau eG im Überblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick über für die Bestandsentwicklung wesentliche Größen:

		2022	2023
Bilanzsumme	T€	43.397	42.858
Sachanlagevermögen	T€	38.405	37.695
Anlagenintensität	%	88,5	88,0
Investitionen in Sachanlagen	T€	543	872
Eigenkapital	T€	15.321	15.649
Fremdkapital (langfristig)	T€	24.277	23.191
Jahresüberschuss, fehlbetrag (-)	T€	200	470
Netto-Miete	T€	5.749	5.872
Instandhaltungsaufwand	T€	1.830	1.680
Zinsaufwand	T€	605	503
Wohn- und Nutzfläche	m²	80.636	80.636
Mitglieder	Anzahl	2.043	2.050
Mitarbeiter	Anzahl	19	17

U.a. aus den o.g. Zahlen errechnen sich folgende, für die Unternehmensentwicklung bedeutsame Leistungsindikatoren:

		2022	2023 (gesch.)	2023	2024 (gesch.)
Eigenkapitalquote	%	35,1	35,3	36,3	36,0
Eigenkapitalrentabilität	%	1,3	0,7	3,0	1,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,0	1,8	2,5	1,8
durchschnittliche Nettomiete	€/m²/mtl.	5,94	5,99	6,06	6,15
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	22,69	21,70	20,86	22,36
Leerstandsquote insgesamt (Nettomieten WE)	%	3,35		3,40	
erweiterte Leerstandsquote (fremdinduziert)	%	1,74		2,37	

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 4	Jahresabschluss	Seite 30
		Bilanz zum 31.12.2023	Seite 31
Lagebericht	Seite 6	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2023	Seite 33
		Anhang für das Geschäftsjahr 2023	Seite 34
Gegenstand des Unternehmens	Seite 6	Mitgliedschaften	Seite 41
Zielsetzung und Aufgabenbereich	Seite 6		
Geschäftsverlauf	Seite 6	Grundlagen	Seite 42
Rahmenbedingungen	Seite 6		
Bestandsbewirtschaftung	Seite 8	Organe der Genossenschaft	Seite 42
Modernisierung und Instandhaltung	Seite 12	Vertreterversammlung	Seite 42
Vermietung	Seite 13	Aufsichtsrat	Seite 43
Neubautätigkeit	Seite 14	Vorstand	Seite 44
E-Mobilität, smart metering	Seite 15	Dienstleistungen	Seite 45
Energetische Sanierung	Seite 17	Soziale Dienstleistungen	Seite 45
Darstellung der Lage	Seite 20	Verwaltung von Wohneigentum	Seite 46
Ertragslage	Seite 19	Servicedienste im eigenen Bestand	Seite 47
Vermögenslage	Seite 22	Mitglieder der Vertreterversammlung	Seite 48
Finanzlage	Seite 24		
Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite 25		
Risiko- und Chancenbericht	Seite 26		
Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 26		
Chancen der künftigen Entwicklung	Seite 28		
Prognosebericht	Seite 29		

1.) Gegenstand des Unternehmens

Zielsetzung und Aufgabenbereich

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, 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. Beteiligungen sind zulässig.

2.) Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Wohnungswirtschaftliche Rahmenbedingungen zu und zu analysieren ist das Eine, zukünftige Rahmenbedingungen zu prognostizieren ein Anderes. So gilt die langjährige Überzeugung der Großstädter: "Wer eine Mietwohnung bewohnt, die nicht eine absolute Katastrophe darstellt, sollte sie nicht leichtfertig wieder hergeben" nicht mehr nur dort. Längst hatte sich diese Erkenntnis auch in den Speckgürteln der Metropolen durchgesetzt. Nun zeigt sich in einer Auswertung des Portals Immoscout24 - und das ist neu - dass die traditionellen Speckgürtel zwischenzeitlich eigene Speckgürtel ansetzen. Jedenfalls sind

2023 auch im fernen Umland Mietpreise zum Teil stärker gestiegen als im Zentrum der Großstädte. Diejenigen, die in früheren Jahren ins Umland gezogen sind, um den Mietpreisen in den Metropolen auszuweichen und trotzdem für sich und die eigenen Bedürfnisse bezahlbaren Wohnraum zu finden, sahen sich bereits in den Speckgürteln mit Mietpreisforderungen konfrontiert, die das Haushaltsbudget schnell überstiegen.

Die Nachfrage nach Wohnungen im direkten Umland hat gemäß Immoscout24 um 40 Prozent zugenommen. Das Forschungsinstitut Empirica hat für den Zeitraum zwischen 2018 und 2023 für Gemeinden, die 50km bis 100km um Metropolen und Ballungsgebiete liegen, ausgewertet, dass selbst kleinste Gemeinden mit relativen Mietpreissteigerungen von bis zu 60 Prozent zu kämpfen haben. Der Mangel an günstigen Mietwohnungen ist längst kein Problem der großen Städte mehr. Dies gilt für bestimmte Regionen wie München, Berlin, Hamburg, Köln. Gilt dies, wenn auch in deutlich abgeschwächter Form, auch für das Ruhrgebiet und damit für Hattingen als Umlandgemeinde?

Mag die Attraktivität der sog. Schwarmstädte nicht für das Ruhrgebiet gelten - harte Standortfaktoren wie eine funktionierende Infrastruktur mit guten verkehrlichen Anbindungen weist das Ruhrgebiet ebenfalls auf und damit auch Hattingen als Umlandgemeinde, insbesondere an die großen Städte im Süden des Ruhrgebiets wie Essen, Bochum, Dortmund. Dies zeigt der Wanderungssaldo aus den Städten Bochum (83) und Essen (92). Er ist im

Vergleich zu den Vorjahren 2020 und 2021 mit insgesamt 175 Zuzügen absolut höher.

Die Einwohnerstatistik mit Stichtag 31.12.2022 weist aber in eine andere Richtung: Ihr ist zwar zu entnehmen, dass Hattingen in den zehn Jahren von 2012 bis 2022 in insgesamt 5 Jahren Einwohner verloren (777), in den anderen 5 Jahren hingegen Einwohner hinzugewonnen (1.888) hat. Ist der Abwärtstrend bei den Einwohnern der letzten Jahre gestoppt? Das Minus von 2019 auf 2021 mit 570 Einwohnern ist jedenfalls 2022 mit einem Schlag wieder wett gemacht worden. Es scheint sich ein ähnlicher Effekt wie im Jahr 2015 zugetragen zu haben: Der überraschende und deutliche Anstieg ist auf den Zuzug von Migranten zurückzuführen: heute der von Ukrainern. Und wird durch Wegzug in den kommenden Jahren nur von kurzer Dauer sein.

Die fast doppelt so hohe Sterberate im Vergleich zu den Geburten hat sich auch 2022 zugetragen. Dies gilt im Übrigen auch für Welper. In diesem Jahr übersteigt aber der positive Wanderungs-saldo aus Zu- und Wegzügen den Saldo aus Geburten- und Sterberate.

Die Abwanderung von Haushalten in die Umlandgemeinden zeigt, dass in den Metropolen nach wie vor nicht für alle das passende Wohnungsangebot zu bezahlbaren Preisen vorhanden ist. Hattingen und Witten als Städte in Randlage des Ruhrgebiets funktionieren als Wohnstandorte mit umfassender Infrastruktur, insbesondere für Pendler mit Arbeitsplätzen in den Ruhrgebietsmetropolen.

Insofern ist in beiden Städten mittelfristig von einer Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen auszugehen. Gerade der Stadtteil Welper hat sich durch den Stadtumbau West verändert und bietet ein Umfeld für den Kauf und die Anmietung von Häusern und Wohnungen. Die Steigerung der Wohnqualität und Attraktivität dieses Ortsteils ist von hoher Bedeutung.

Die Altersstruktur im Stadtteil stellt die Stadt Hattingen vor besondere Aufgaben. Der Anteil der über 55-Jährigen an den insgesamt 7.053 Einwohnern im Jahr 2022 betrug im Stadtteil Welper 43,44% (ähnlich auch bei der Genossenschaft). 32% der Wohnungsaufgaben bei der Gartenstadt Hüttenau eG in 2023 sind auf Sterbefälle bzw. Umzüge in ein Altenheim zurückzuführen.

Die Kennzahlen zu Arbeitslosigkeit bzw. Arbeitslosenquote und Kaufkraft stützen die Einschätzung einer stabilen Nachfrage nach Wohnungen im Kauf- wie auch im Mietsegment. So lag die Arbeitslosenzahl im April 2024 in Hattingen bei 1.823 Personen (6,3%) im Vergleich zum April 2023 mit 1.831 Personen. Damit stellt Arbeitslosigkeit in Hattingen kein großes Problem dar. Sie ist auf geringem und stabilem Niveau zu verorten.

Die Kaufkraft der Einwohner in Hattingen liegt nach wie vor über dem nationalen Durchschnitt und auch über dem von NRW.

Gestiegene Mieten und vor allem Kaufpreise signalisieren aber auch hier nunmehr Angebotsengpässe, Leerstände werden sich zumindest aus diesen Gründen längerfristig ebenfalls auf stabilem Niveau bewegen.

Allerdings hat sich - beeinflusst durch das schnell gestiegene Zinsniveau und einer deutlichen Verlangsamung bei den Preisen für Handwerkerleistungen wegen freier Kapazitäten - in 2023 eine Stagnation und ab 2024 sogar ein leichter Rückgang bei den Kaufpreisen für Häuser und Eigentumswohnungen zugetragen. Nicht aber bei den Mieten.

Es stellt sich die Frage, was passiert, wenn auf Grund des Klimawandels und dem daraus resultierenden Druck zur CO₂-Einsparung erhebliche Investitionen in den Wohnungsbestand getätigt werden müssen, wenn gar energetisch nicht zu sanierende Liegenschaften vom Markt genommen werden müssen. Wenn sich fossile Brennstoffe deutlich und Strom aus erneuerbaren Energien verteuern.

Energiekosten sind nach wie vor der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 190% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 32% zunahmen und damit seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+49 %) liegen.

Dies gilt allerdings nur eingeschränkt für die Belastung unserer Mieterinnen und Mieter. Zumindest der Preis für Gas bei den zentral versorgten Heizungsanlagen der Genossenschaft ist noch bis Ende 2024 festgeschrieben

- eingekauft für drei Jahre noch vor Beginn des Stopps der russischen Erdgaslieferungen. Die Genossenschaft hat diesen Kontrakt für weitere drei Jahre (2025-2027) verlängern können, allerdings nicht mehr zu den derzeit noch vereinbarten Preisen.

Der Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren eine deutliche Anspannung erfahren. Die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind schwerer einzuschätzen und zu managen.

Bis zum Bilanzierungszeitpunkt kann die Genossenschaft noch keine wohnungswirtschaftlichen Begleitumstände dieser Entwicklung wie Mietausfälle, längere Leerstandszeiten, erhöhte Anzahl an Kündigungen oder einen Rückgang der Mietwohnungsnachfrage feststellen.

Bestandsbewirtschaftung

Grundstücke / Bauland

Die Genossenschaft verfügt noch über folgende zusammenhängende, unbebaute Grundstücksflächen: Unterhalb der Siedlung „Im Winkel“ sind die insgesamt 24.596 m² großen Grundstücke als Bauerwartungsland anzusehen. Es wird erwartet, dass eine Ausweisung zur Bebaubarkeit erfolgt.

„An der Hunsebeck“ in Hattingen-Welper besitzt die Gartenstadt Hüttenau eG eine Grundstücksfläche mit 11.361 m². Hier könnte eine Bebauung vorgesehen werden.

Weiterhin sind an der „Bogenstraße“ durch Neuparzellierung 4.279 m² Grundstücksfläche vorhanden. Das für dieses Grundstück eingeleitete Bebauungsplanverfahren nach §13a BauGB hatte 2017 allerdings nicht zu einer unmittelbaren Bebaubarkeit geführt.

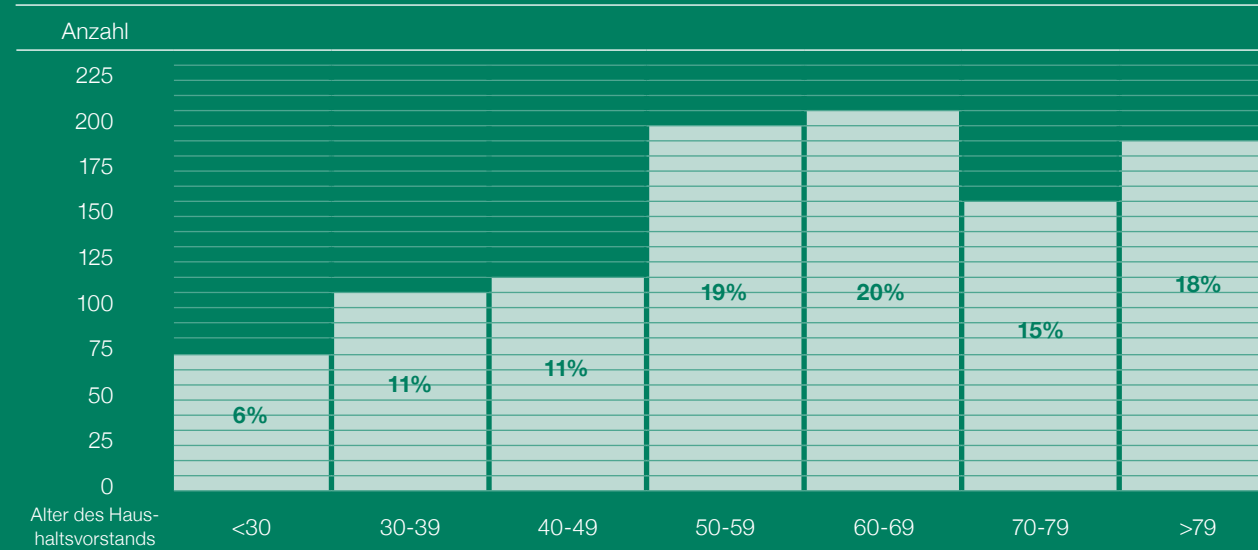
Bei weiteren ca. 23.400 m² der unbebauten bzw. unbebaubaren Grundstücke handelt es sich um Waldgelände, Splißparzellen und Wege.

Wohnungsbestand

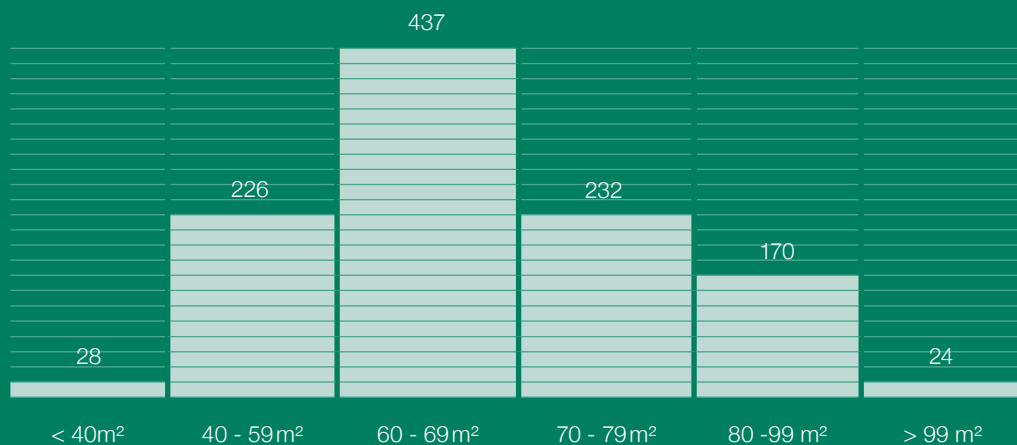
	Anzahl Wohneinheiten	in Prozent
Hattingen-Welper	620	55,5%
Hattingen-Holthausen	265	23,7%
Hattingen-Blankenstein	141	12,6%
Hattingen-Mitte	31	2,8%
Witten-Buchholz	60	5,4%
insgesamt	1.117	100,0%

	Häuser	Wohn-einheiten	Wohn-Fläche	Gewerbl. Einheiten	Nutz-fläche	Garagen	Stell-plätze
Altbauten bis 20.06.1948 erstellt	5	27	1.719,42	7	445,55	4	0
Neubauten ab 21.06.1948 erstellt	186	1.090	73.397,75	17	5.073,15	424	121
insgesamt	191	1.117	75.117,17	24	5.518,70	428	121

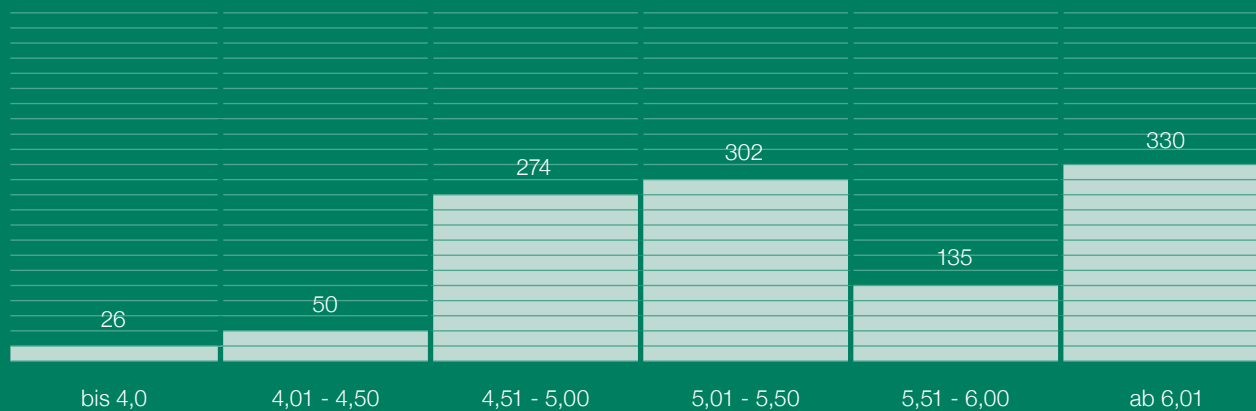
Belegung der Wohnungen (nach Alter)



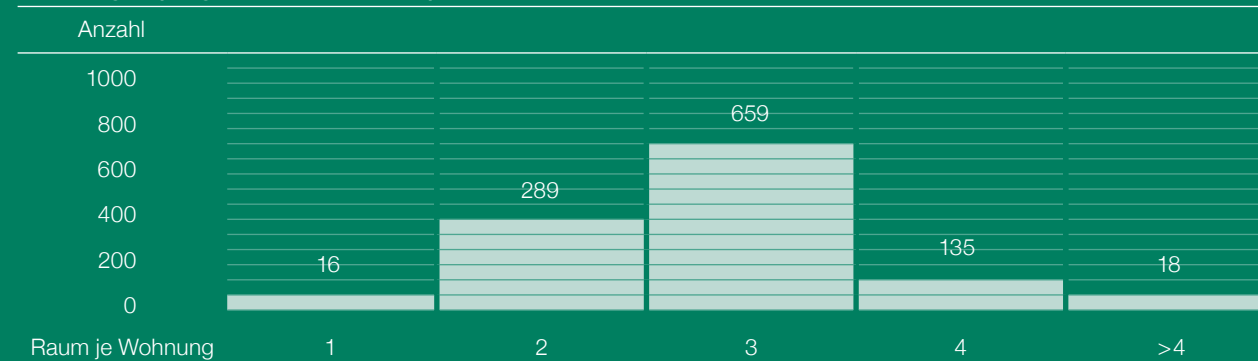
Anzahl Wohnungen je m² - Wohnfläche



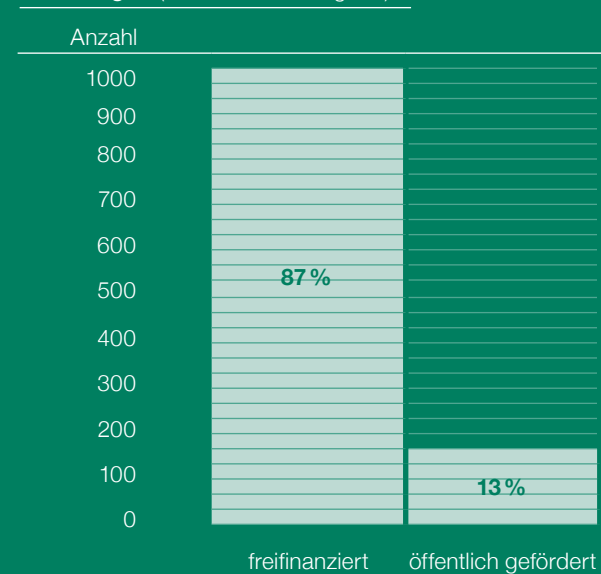
Anzahl Wohnungen je EUR / m² - Wohnfläche und Monat



Wohnungen (aufgeteilt nach Räumen)



Wohnungen (nach Finanzierungsart)



Modernisierung und Instandhaltung

Die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten haben ohne Berücksichtigung der Maßnahmen, die durch Versicherungen entschädigt wurden bzw. den Mietern direkt zuordenbar waren (T€ 105), im Geschäftsjahr 2023 insgesamt T€ 1.577 betragen.

Bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche wurden € 20,86 (2022: € 22,69) je m² aufgewandt.

Die Instandsetzungstätigkeit der Gartenstadt Hüttenau eG ist im Berichtsjahr neben der laufenden Instandhaltung mit T€ 595 und Aufwendungen aufgrund von Wohnungswechseln (T€ 775)

- durch Investitionen in Verkehrssicherungsmaßnahmen mit T€ 14,
- der Erneuerung von Fenstern, Hauseingangsbereichen und Balkonen (T€ 87),
- durch Erneuerung und Sanierung von Dächern sowie Abdichtungen(T€ 81)
- durch Baum- und Spielplatzpflege (T€ 25) geprägt gewesen.

Der nicht aktivierungsfähige Aufwand für die nachhaltige Verbesserung der wohnlichen Versorgung unserer Mitglieder sowie die laufende Instandhaltung übersteigen im Jahr 2023 die in der Miete gemäß Zweiter Berechnungs-

verordnung kalkulierten Pauschalen für Instandhaltung für den Wohnungsbestand von rd. T€ 1.393 um T€ 184 (+ 13%).

Für das Jahr 2024 sind Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung von T€ 1.782 vorgesehen.

Sie betreffen neben der laufenden Instandhaltung (T€ 768) und der Sanierung der Wohnungen nach Wohnungswechseln (T€ 650) vor allem

- die Erneuerung von Fenstern, Haustüren und Briefkästen und von (Keller-) Eingangsbereichen mit (T€ 103),
- Verkehrssicherungsmaßnahmen (T€ 20),
- die Sanierung von Dächern inkl. Wärmedämmung (T€ 99),
- die Überarbeitung von Außenanlagen, Spielplätzen und den Baumrückschnitt (T€ 70)
- die Erneuerung von Heizungsanlagen (T€ 41) sowie
- Balkonsanierungen T€ 31).

Die Leistungen unseres Regiebetriebs sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Die zu aktivierenden Maßnahmen der Modernisierung des Wohnungsbestandes haben 2023 insgesamt T€ 418 betragen.

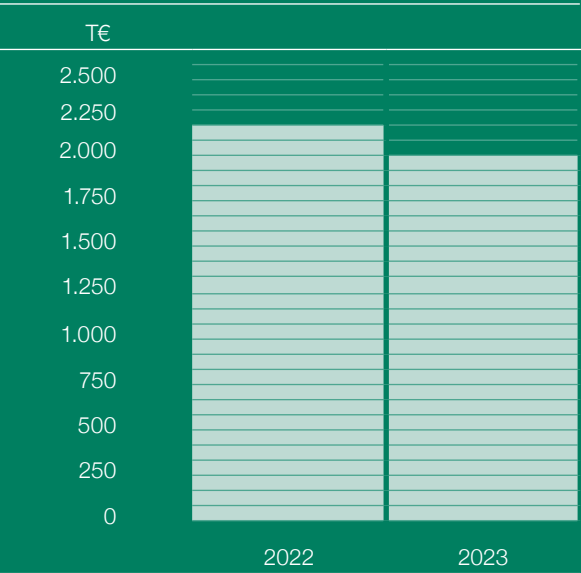
Sie betrafen

- Einzelmodernisierungen (T€ 169),

- die Errichtung von Photovoltaik-Anlagen (T€ 168) sowie
- die von Wärmepumpen (T€ 81).

Für die v.g. Maßnahmen der Wärmeversorgung einschließlich der Eneuerung von Fenstern fallen in 2024 noch Herstellungskosten mit T€ 115 an, des Weiteren für Einzelmodernisierungen geplant T€ 350.

Instandhaltungs-, Modernisierungsaufwand
2022 - 2023



Gründe für Wohnungsaufgaben in 2023

	Anzahl Wohnungen	in Prozent
Lage, Größe bzw. Ausstattung der Wohnung	4	5 %
Preis der Wohnung	0	0 %
Sterbefälle	7	8 %
Umzug in ein Alten-bzw. Pflegeheim	20	24 %
Änderung des Familienstandes	7	8 %
Erwerb von Eigentum	3	4 %
Räumungsklagen, fristlose Kündigungen	1	1 %
Wechsel des Wohnortes bzw. Arbeitsplatzes	8	10 %
Objektverkauf, Abriss, Modernisierung	0	0 %
Wohnungstausch	11	13 %
Sonstige Gründe bzw. ohne Angaben	23	27 %
insgesamt	65	100,0 %

Wohnungsaufgaben der Mieter in den Stadtteilen

	Anzahl Wohnungen	bezogen auf den Wohnungsbestand je Stadtteil
Hattingen-Welper	49	7,9 %
Hattingen-Holthausen	16	6,0 %
Hattingen-Blankenstein	13	9,2%
Hattingen-Mitte	3	9,7 %
Witten-Buchholz	3	5,0 %
insgesamt	84	

Welperhof, „Auf dem Haidchen 49“

Für das von der Gartenstadt Hüttenau eG 2017 erworbene, in direkter Nachbarschaft zur derzeitigen Geschäftsstelle gelegene Grundstück „Auf dem Haidchen 49“ wurde die Baugenehmigung erteilt.

Die Genossenschaft beabsichtigt, ein Ensemble von drei Objekten zu errichten, davon ein reines Mehrfamilienhaus sowie zwei Wohn- und Geschäftshäuser, die jeweils im Erdgeschoss gewerbliche Einheiten aufweisen.

Das Baugrundstück liegt an der Thingstraße zwischen der Einmündung "Auf dem Haidchen" und unserer privaten Zufahrtstraße, die der rückwärtigen Erschließung der Wohngebäude „Thingstraße 9, 11-13 und 15-17“ dient.

Es umfasst die Flurstücke 829, 831, 833 und ist insgesamt 3.864 m² groß.



Aus der repräsentativen Lage des Grundstücks in der Ortsmitte von Welper resultiert ein architektonisch und gestalterisch hoher Anspruch an die neuen Baukörper.

Aus diesem Grund hat die Gartenstadt Hüttenau eG einen Architekturwettbewerb durchgeführt mit der Zielsetzung, einen Entwurf für die zu errichtenden Gebäude zu erhalten, der sich als Ensemble gut in die umgebende Bebauung einfügt und eine ansprechende Eingangssituation zum Marktplatz und Zentrum von Welper schafft.

Wir sehen unsere Investition im Zusammenhang mit der kommunalen Umgestaltung der Thingstraße (Integriertes Handlungskonzept / Stadtumbau West) als Beitrag zum Erhalt der Attraktivität und damit der Zukunftsfähigkeit des Stadtteilzentrums.

Der bereits profanisierte Kirchenbau auf dem Grundstück wurde abgerissen.

Das neu zu errichtende Wohn- und Geschäftshaus öffnet sich in Richtung Marktplatz, um eine städtebauliche und bauliche Anbindung an das Stadtteilzentrum zu erzielen.

Das geplante 3er-Ensemble hat zwischenzeitlich eine Überarbeitung erfahren. Eine Umplanung zu Gunsten zusätzlichen Wohnraums ist erfolgt.

Gebaut werden sollen nunmehr mindestens 22 Wohnungen mit einer Wohnfläche von etwas mehr als 1.800 m².

Diese teilen sich auf in:

- vier 4-Raum-Wohnungen mit je rd. 90 m² Wohnfläche,
- zehn 3-Raum-Wohnungen zwischen rd. 80 m² bis rd. 110 m² Wohnfläche sowie
- acht 2-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 55 m² und 62 m².

Das um einen grünen Innenraum gruppierte Ensemble soll zwei Gewerbeeinheiten jeweils in den beiden der Straße und dem Marktplatz zugewandten Häusern aufweisen.

Diese Gewerbeeinheiten befinden sich jeweils im Erdgeschoss.

In dem der Straße und dem Marktplatz zugewandten Mehrfamilienhaus eingangs des grünen Innenraums soll eine kleine Einheit mit einer Gewerbefläche von ca. 100 m² entstehen, die sich bspw. als Büro oder Agentur eignet.

Das zweite Gewerbe weist eine Fläche von insgesamt rd. 215 m² auf und kann bspw. als Therapiezentrum, Arztpraxis oder Anwaltskanzlei/Steuerberatungsbüro genutzt werden.



Friedhofsweg / Marxstraße

Die Genossenschaft hat 2023 ein Grundstück nördlich der Marxstraße und westlich des Friedhofsweges erworben.

Zur Bebaubarkeit war ein Bebauungsplan aufzustellen. Der Bebauungsplan Nr. 176 „Friedhofsweg“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 15.12.2022 in der Fassung vom 26.09.2022 als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

Der Stadtentwicklungsausschuss hatte zuvor über die betroffenen öffentlichen und privaten Belange entschieden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 450 und 451 (Flur 2) sowie Teile der Flurstücke 434, 508, 587, 586 und 741 (Flur 2) der Gemarkung Welper.

Gemäß Auflagen des B-Plans wurde ein städtebaulicher Vertrag mit der Stadt Hattingen geschlossen, der im wesentlichen die Auflage einer CO₂-reduzierten Bauweise sowie die des sozialen Wohnungsbaus regelt.

Die Genossenschaft möchte auf diesem Grundstück einen Geschosswohnungsbau errichten, der ausnahmslos öffentlich geförderte Wohnflächen aufweisen soll.

Die Gartenstadt Hüttenau eG reagiert mit diesem Vor-

haben einerseits auf die am Immobilienmarkt deutlich gestiegenen

Mietpreise, die eine Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung immer schwieriger erscheinen lässt und andererseits auf die Bedarfslage von Menschen im Stadtteil, die auf unterstützende Hilfe angewiesen sind.

Die Platanenallee entlang des Friedhofswegs, eingetragen in das Alleenkataster NRW, ist Bestandteil des Baukonzepts und in den städtebaulichen Entwurf des Grundstücks integriert. Sie bleibt in ihrer heutigen Form erhalten.

Für die Zeit bis Baubeginn wird das Grundstück der Öffentlichkeit wieder zugänglich gemacht; es wird eine Baumpflege am Silberhorn durchgeführt, die Krone massiv entlastet, um Verkehrssicherheit herzustellen.

Nach Analyse der aktuellen Förderkulisse für den sozialen Wohnungsbau in NRW ist für das Frühjahr 2024 die Überarbeitung des Raumprogramms und Fertigstellung der Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung vorgesehen.

Der Bauantrag soll zügig erfolgen.



E-Mobilität

Die Genossenschaft hat ein Konzept für die Zurverfügungstellung von Ladestationen erarbeitet - für oberirdische Stellplatzanlagen wie auch für vermietete Stellplätze in Tiefgaragen.

Für diese Örtlichkeiten wurde jeweils untersucht, wieviel zusätzlicher Ladestrom aus dem vorgelagerten Stromnetz zum Laden der E-Autos maximal zur Verfügung gestellt werden kann. Hierbei wurde analysiert, wie sich die Gesamtleistung auf die einzelnen Hausanschlußkästen aufteilt, wie hoch die zeitgleichen Vorbelastungen ansetzen sind und ob ergänzend durch Veränderungen im vorgelagerten Netz die anliegende Leistung noch erhöht werden kann.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass bis auf die Tiefgarage in der Seniorenwohnanlage „Betreutes Wohnen Welper“, Marxstraße 66, die vorgelagerten Netze ohne zusätzliche bauliche Veränderungen in der Lage sind, jeweils mehrere Wallboxen, ggf. mit einem dynamischen Lademanagement, mit ausreichend Strom zu beliefern.

Zwischenzeitlich wurden auf der Basis eines Vertragsabschlusses mit einem Energielieferer für ausgewählte Standorte die Wallboxen geliefert sowie die zur Freischaltung der Ladeinfrastruktur und zur Ermöglichung der Ladevorgänge erforderlichen Ladekarten zur Verfügung gestellt. Es werden einzelne Ladesäulen errichtet, die ausschließlich an Mieter*innen der jeweiligen Wohnanlagen zur Verfügung gestellt, hingegen nicht unmittelbar an diese vermietet werden. Die Ladeeinrichtungen werden Grundstückszubehör, allerdings wird die Genossenschaft

nicht Betreiberin der Ladeeinrichtung. Ein Energieversorger liefert den Strom und rechnet diesen mit den Nutzern der Ladesäulen ab.

Bei Großparkplätzen bspw. vor einem Discounter sollen Flächen für öffentlich zugängliche Ladeeinrichtungen an Energieversorger oder -dienstleister zur Verfügung gestellt werden.

Smart Metering

Mit Wirkung zum 01.01.2023 wurde ein wesentlicher Teil der Wohnungen und gewerblichen Einheiten in die Selbstabrechnung überführt. Die Ermittlung der Wärmeverbräuche soll zukünftig für den Bereich der Heizkostenabrechnung durch intelligente funkauslesbare Meß- und Zähleinrichtungen (smart metering) erfolgen. Zu diesem Zweck wurde eine 100%ige Tochtergesellschaft mit beschränkter Haftung gegründet: die KIPOLIS GmbH. Die KIPOLIS GmbH hat zum jetzigen Zeitpunkt (Mai 2024) in den eigenen Liegenschaften rund 5.000 Geräte ausgetauscht, davon

- 2.257 Heizkostenvermessungszähler
 - 2.196 Rauchwarnmelder und 292 CO-Wächter.
- 30 Gateways und 135 Netzwerknoten wurden zur Übertragung der Daten im Wege der Funkauslesung installiert.

Für fremde Dritte (Wohnungseigentümergeinschaften) wurden weitere 170 Geräte eingebaut, davon 101 Kalt- und Warmwasserzähler.

Wir verfolgen mit der Trennung von den bisherigen Abrechnungsdienstleistern das Ziel, in Zeiten exorbitant

steigender Preise für unsere Mieterinnen und Mieter Kosten zu stabilisieren, aber auch die System- und Datenhoheit zu erlangen, um Prozesse zu vereinfachen und zu beschleunigen, die Qualität in diesem Bereich zu verbessern.

Die erste Generation der durch den Vermieter zu installierenden Rauchwarnmelder hat liegenschaftsübergreifend bereits vor ihrem garantierten Verfalldatum von zehn Jahren deutlich früher ihren Betrieb eingestellt und musste sukzessive ausgetauscht werden.

Wir haben den Austausch der Geräte zur Wärme Erfassung zum Anlass genommen, dort sowie in allen derzeit noch mit Gasetagenheizungen ausgestatteten Wohnungen, funkauslesbare Rauchwarnmelder und zusätzlich Kohlenmonoxidwächter zu installieren.

Diese Ausstattung ist mit einem hohen investiven Aufwand verbunden, der die Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaft zusätzlich belastet hat. Die Rauchwarnmelder verbleiben im Eigentum der Gartenstadt Hüttenau eG, KIPOLIS GmbH ist für deren unterjährige Auslesung und Wartung beauftragt.

Mit der Errichtung der Tochter-GmbH ist dennoch die umsatzsteuerliche Einbindung in die Muttergesellschaft verbunden. Unsere Mieterinnen und Mieter (sowie ebenfalls fremde Eigentümer) profitieren bei der Heizkostenabrechnung von der Umsatzsteuerbefreiung der Genossenschaft.

Für das Jahr 2025 soll die vorzeitige Ablösung der noch wegen vertraglicher Bindungen in Fremdadrechnung verbliebenen Wohneinheiten erreicht werden.

Klimaroadmap / energetische Sanierung

2023 hat die Genossenschaft ihre CO₂-Bilanz erstellt. Sie hat ihre Liegenschaften untersucht und bewertet, woraus sich der Klimapfad für das Unternehmen ableitet.

Wir verfügen nunmehr über ein Handlungsprogramm, das Maßnahmen sowie Zeit- und Budgetplanung für jedes einzelne Mietobjekt enthält.

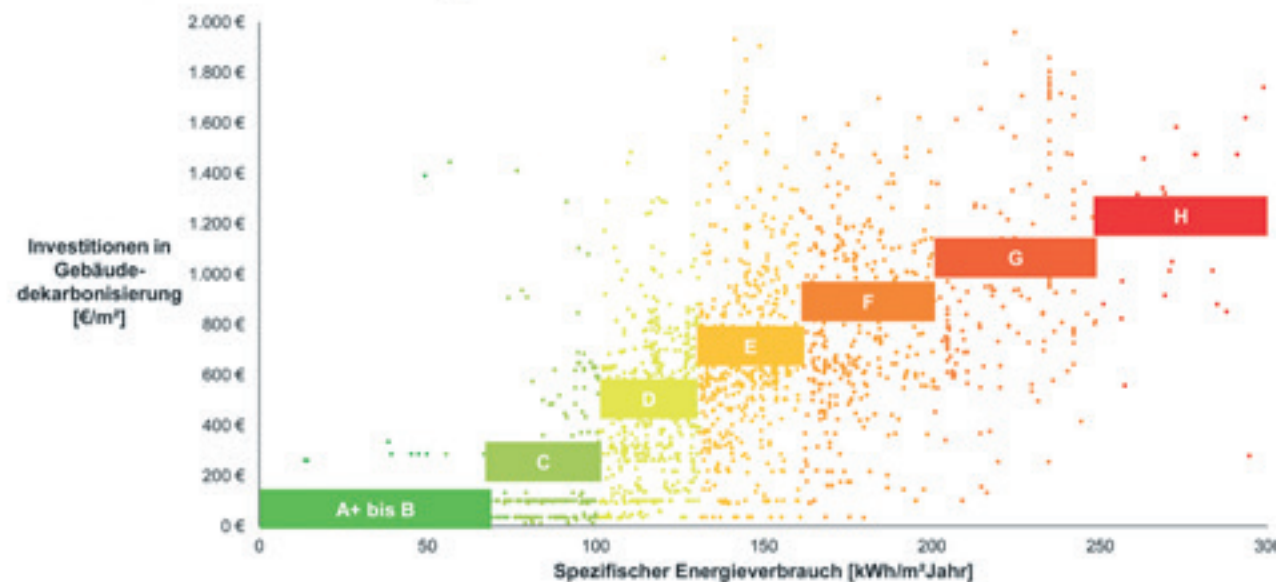
Unsere Strategie, Geld zunächst für „konventionelle“ Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion wie bspw. Dämmung und Erneuerung von Fenstern zu verwenden, wird beibehalten. Reduzierte Bedarfe an Wärme und Kühlung sind die Voraussetzung für eine möglichst kleine Dimensionierung der technischen Anlagen in unseren Gebäuden.

Unsere Klimaroadmap beantwortet die Frage, inwieweit die Installation von Photovoltaik/Solarthermie auf den Dächern der Objekte der Gartenstadt Hüttenau eG technisch möglich ist und eine Integration in die jeweilige Haustechnik erfolgen kann. Die Dächer wurden nach Ausrichtung und Alter eingestuft sowie Hybrid-Lösungen wie z.B. Kombinationen aus elektrischer Wärmepumpe und PV-Anlage untersucht.

Damit wird deutlich, dass insbesondere die Heizanlagen-technik für Wärme und Warmwasser in die Analyse einbezogen wurde. In einer Klausurtagung am 22. Februar 2024 wurden die Ergebnisse der Untersuchungen den Gremien der Genossenschaft vorgestellt und diskutiert. Hierbei standen Fragen zur Nahwärmeversorgung für zusammenhängende Wohnquartiere sowie die digitale

Investitionen in Abhängigkeit vom spezifischen Energieverbrauch, differenziert nach Energieeffizienzklasse

Preisbasis 2022; Regionalfaktor: 100%; inkl. Mehrwertsteuer



Fernanalyse und -steuerung von Heizungsanlagen im Mittelpunkt. Bei den Konzepten zur Nahwärmeversorgung konnten wir mit der konkreten Analyse der insgesamt 7 Gebäude (3.443 m² Aussenanlagen und knapp 500 m² Wohnfläche) im Quartier "Heinrich-Kämpchen-Straße" genau die Schwelle zu einer ökonomisch sinnvollen Quartierslösung beschreiben: Das Strahlennetz mit einer Gesamtlänge von 350m für das Quartier ist in Relation zur insgesamt versorgten Wohnfläche in den Kosten dominant (rd. € 350.000), die gesamten Investitionskosten vor Förderung liegen bei der präferierten Wärmeversorgung

(Luftwärmepumpe - Gasbrennwerttherme (Spitzenlast) - Photovoltaikanlage) bei rd. € 900.000 bzw. rd. € 260 je m² beheizter Fläche.

Etwas ungünstiger stellt sich die Versorgung der einzelnen Gebäude jeweils mit eigener Wärmepumpe, Gasbrennwerttherme und Photovoltaikanlage dar: die gesamten Investitionskosten liegen hier bei rd. € 965.000 bzw. rd. € 280 je m² beheizter Fläche. Für beide Varianten sind noch zusätzliche Investitionen von ca. 50 - 80 € pro m² für die Zentralisierung der Stränge zu erwarten.

Mit dem Quartier „Am Schultenhof“ haben wir dagegen

ein Quartier in die Analyse einbezogen, das bei Aufteilung in zwei Bauabschnitte deutlich günstigere Relationen aufweist: Allein das Quartier „Schultenhof I“ weist insgesamt 3.338 m² Wohnfläche in nur 3 Gebäuden auf und damit mehr als doppelt soviel im Vergleich zum Quartier „Heinrich Kämpchen“ (rd. 1.100m² je Gebäude), „Schultenhof II mit seinen knapp 7.200m² Wohnfläche in 6 Gebäuden sogar knapp 1.200m² je Gebäude. Jeweils beide wären mit einem kürzerem Strahlennetz zu versorgen. Mit einer Gesamtlänge von 150m bzw. 300m sind die Relationen zur insgesamt versorgten Wohnfläche in den Kosten deutlich geringer als im Quartier „Heinrich Kämpchen“. Aus diesem Vergleich lassen sich Kippunkte für die jeweils gewählte Strategie ableiten und weitere Liegenschaften, ggf. im Wege der Zusammenfassung als Quartierslösungen identifizieren.

Die Gartenstadt Hüttenau eG sieht eine an den Klimaschutzziele orientierte energetische Versorgung ihrer Liegenschaften gewährleistet, wenn die Kriterien Sicherheit der Versorgung, Umweltverträglichkeit, Wirtschaftlichkeit und Akzeptanz angemessen Berücksichtigung finden. Nur wenn diese vier Kriterien hinreichend und möglichst gleichberechtigt erfüllt werden, kann eine Versorgungskonzeption langfristig funktionieren. Nicht nur begleitend, sondern vorrangig wird es in den kommenden Jahren eine Digitalisierungsstrategie geben - zur Steuerung, Analyse und Optimierung der technischen Ausstattung in unseren Wohngebäuden und gewerblichen Einheiten. Diese Strategie des sog. digitalen Heizungskellers hat die Beschaffung permanenter rele-

vanter Informationen über die jeweilige Heizungsanlage im Fokus. Sie setzt sich damit die Qualifizierung der Mitarbeitenden zu Datenmanagern zum Ziel, die - jetzt bereits im 2. Jahr - durch die Verfügbarkeit der (in der Regel fernausgelesenen) Daten Heizungsanlagen integrieren und steuern.

Wir überwachen und optimieren unsere Anlagen und Geräte einfach, in Echtzeit und vom Schreibtisch aus. Zwischenzeitlich sind zehn Objekte zur Installation der Meßtechnik ausgewählt, davon drei bereits seit 2023 installiert: die mit einem Blockheizkraftwerk ausgestattete Liegenschaft „Marxstraße 84/86“ und die Objekte „Frans-Masereel-Str. 12+14“ als für den Hausbestand typische mit einer konventionellen zentralen Heizungsanlage ausgestattete Liegenschaft. Im Wege der Kooperation mit der Firma Vaillant wird das bereits mit einer Wärmepumpe und Thermenübergabestationen energetisch aufgewertete Objekt „Über der Horst 2“ (ÜdH 2) digital ausgelesen.

Letzere Liegenschaft weist seit Mai 2023 eine moderne Lösung zur CO₂-Emissionsreduzierung auf:

In diesem vormals mit Gasetagenheizungen ausgestatteten Mehrfamilienhaus wird die Grundheizlast für Heizung und Warmwasser durch eine 7kW Luft-Wasser-Wärmepumpe abgedeckt und mit einer Gas-Brennwerttherme für die Spitzenlast kombiniert.

Das Warmwasser wird hier über einzelne Wohnungsstationen bereitgestellt, bei der die Warmwassererzeugung im Wege des Wärmetausches mit dem Wasser der Heizungsanlage erfolgt. Gemäß Gutachten soll sich für das Gebäude der bisherige Endenergiebedarf um

beträchtliche 63%, der bisherige Primärenergiebedarf um 42% reduzieren. Ohne den Einbau von Fenstern und vor Förderung hat die Maßnahme im Objekt „Über der Horst 2“ für eine Wohnfläche von insgesamt rd. 320 m² Wohnfläche (32 kW) rd. € 156 brutto je m² gekostet. Die CO₂-Emissionen verringern sich allerdings nur um 20%, Stickstoffoxide bleiben nahezu konstant und der Anteil an Schwefeldioxid steigt sogar um über 106%. Diese stagnierenden (NO_x) bzw. steigenden Anteile (SO₂) können nur durch Zukauf von tatsächlichem Ökostrom positiv beeinflusst werden.

Die Genossenschaft hat beschlossen, in 2024 die Erneuerung der Heizungstechnik durch den Einbau neuer Fenster zu flankieren, wodurch sich die Investitionskosten verdoppeln. Wir folgen hier dem Grundsatz, energetische Modernisierungen an ohnehin anstehende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu koppeln.

Des Weiteren wurde das Gebäude am „Otto-Wohlgemuth-Weg 5 f.g“ (OWW 5 f.g) als zweites Projekt ausgewählt, um bei einer bereits ausreichend gedämmten großen Liegenschaft die zentrale Warmwasserbereitung sowie die zentrale Beheizung über Luft-Wasser-Wärmepumpen und eine Photovoltaikanlage zu gewährleisten. Auch in diesem Objekt wird ein Brennwert-Kessel die Wärmeversorgung bei Bedarf unterstützen.

Im OWW 5 f.g wird nach den Berechnungen der Gutachter der bisherige Endenergiebedarf bei gleichem Nutzerverhalten und gleichen Klimabedingungen um 70%, der bisherige Primärenergiebedarf um 54% reduziert. Die CO₂-Emissionen verringern sich um 38%,

Stickstoffoxide werden um 24% jährlich reduziert. Durch den höheren Stromanteil, der nicht ausschließlich durch selbst erzeugten Eigenstrom aus der Photovoltaikanlage gedeckt werden kann, steigt bei gegebener derzeitiger Versorgung hingegen der Anteil an Schwefeldioxid um 67% jährlich - es sei denn, auch hier kann der Netzversorger 100 % Ökostrom auf der Vorstufe zur Verfügung stellen.

Dies zeigt, wie wichtig die Einbettung dezentralen Handelns in eine Gesamtstrategie der Erzeugung und Versorgung mit nachhaltigem Strom ist. Es zeigt auch, dass weitere Anstrengungen einer noch effizienteren Versorgung der Liegenschaften unternommen werden müssen. Abgeleitet aus dem bei der Gartenstadt Hüttenau eG erarbeiteten Klimapfad stellt die Versorgung mit Wärme im Wege der Zusammenfassung einzelner Gebäude zu einem Nahwärmenetz einen neben den bereits skizzierten eingeleiteten Maßnahmen wichtigen Lösungsweg zur Erreichung der Klimaziele bei vertretbarem ökonomischen Aufwand dar.

Die Genossenschaft prüft im nächsten Schritt die Anbindung mehrerer Zeilen-Mehrfamilienhäuser in Reihenbebauung wie bspw. „Am Schultenhof“ oder an der „Karlstraße“ zu Quartieren, die mit Nahwärme versorgt werden (vgl. vorherige Seiten).

Der Einsatz innovativer Systeme bringt eine Fokussierung auf die Versorgung ganzer Quartiere mit sich, bspw. durch den Einsatz von Brennstoffzellenheizungen und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen wie Blockheizkraftwerken, die neben Wärme auch gleichzeitig Strom erzeugen. Nach Auffassung des Vorstands der Genossenschaft ist

mit erneuerbarem Strom allein die Energiewende nicht zu schaffen und gasförmige CO₂-freie- bzw. -neutrale Energieträger müssen ebenso fester Bestandteil der Energiewende bleiben. Für das Gelingen der Energiewende ist erneuerbarer Strom unverzichtbar, aber selbst bei Erreichung der ambitionierten Energieeinsparziele kann ein großer (Rest-)Energiebedarf nur durch gasförmige Energieträger oder nicht strombasierte erneuerbare Energien gedeckt werden.

Wenn wir eingangs neben der Umweltverträglichkeit die Gewährleistung der Versorgungssicherheit und der Bezahlbarkeit von Energie als wichtig ansehen, dann müssen Forderungen nach einem baldigen Erdgas-Ausstieg insgesamt kritisch beurteilt werden.

Die Kosten der energetischen Aufrüstung insb. der Anlagentechnik in den Liegenschaften stellen zukünftig relevante Größenordnungen für die Genossenschaft dar. Dies gilt für die beiden untersuchten v.g. Liegenschaften nicht nur für die jeweiligen Gesamtinvestitionen der Maßnahmen vor Förderung. Auch die Brennstoffkosten steigen ceteris paribus bei beiden Maßnahmenpaketen. In der Zukunft steht die Genossenschaft damit vor schwierigen Herausforderungen.

Sie muss eine Erhöhung der Effizienz bei der Anlagentechnik durch umfangreiche Substitution veralteter Anlagen mittels moderner Technologien erzielen. Ausgehend von den ineffizientesten Gebäudeklassen wird der Gebäudebestand gemäß der Klimaroadmap schrittweise auf eine definierte energetische Qualität angehoben, einschließlich der Sanierung von Gebäudehüllen und von veralteten Bauteilen.

Wir gehen dabei davon aus, dass zukünftig diese Maßnahmen durch erweiterte Möglichkeiten der Aktivierung gesetzlich flankiert werden. Ein entschiedenes Monitoring der innovativen neuen Anlagentechnik gewinnt zunehmend an Bedeutung.

Dennoch stellt sich die Frage der zukünftigen Finanzierung der beschriebenen Investitionsstrategien. Wir werden unsere Mieterinnen und Mieter stärker an den anfallenden Kosten der ökologischen Aufwertungsstrategie des Wohnungsbestandes beteiligen müssen.

Deutschland ist verpflichtet, bis 2030 65% weniger Klimagas auszustößen. Insbesondere die Einzelsektoren Verkehr und Bau haben die jährlichen Vorgaben bisher nicht erfüllen können.

Entscheidend ist nach dem neuen Klimagesetz zwar, dass Deutschland insgesamt und nicht jeder einzelne Sektor seine jeweiligen Jahresziele erreicht, dies ist auf Ebene der EU aber nicht der Fall.

Verfehlt ein Land hier seine Vorgaben, müssen Emissionsrechte zugekauft werden.

Diese "Strafzahlungen" werden in den kommenden Jahren die Energiekosten erheblich verteuern und damit wahrscheinlich ebenfalls wieder von Mieterinnen und Mietern bezahlt werden.

Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar, die sozial gerecht geschultert werden muss, um Wohnen zugleich bezahlbar zu halten.

LAGEBERICHT | Darstellung der Lage | Ertragslage

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2023 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 469.632,79

Der Deckungsbeitrag aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit ergibt sich aus der Aktivierung von technischen Eigenleistungen beim Bau einer Heizungsanlage im Objekt „Über der Horst 2“.

Die deutliche Zunahme des Deckungsbeitrags aus der Hausbewirtschaftung ist, bei einer Erhöhung der Erlöse aus Mieten und Umlagen (T€ 195), vor allem auf den Rückgang von Kapitalkosten und Instandhaltungsauf-

wendungen zurückzuführen.

Für 2024 ist ein Rückgang des Deckungsbeitrags geplant (T€ 120), im Wesentlichen beeinflusst durch um rd. T€ 200 höhere Instandhaltungskosten.

Die Instandhaltung und Sanierung in den Wohnquartieren erreichte ohne von Versicherungen oder Mietern übernommene Schäden (T€ 126) ein Volumen von T€ 1.577. Pro m²-Wohn- und Nutzfläche und Jahr ergeben sich damit € 20,86 (Vorjahr: T€ 22,69).

Hiervon sind für die laufende Instandhaltung T€ 555, bei den Wohnungswechseln T€ 856 ausgegeben worden.

Die Genossenschaft hat damit den Instandhaltungsaufwand wieder auf ein über viele Jahre durchschnittlich

übliches Instandhaltungsniveau von um die € 20 je m²-Wohnfläche zurückgeführt und wird dieses für die kommenden Jahre beibehalten.

Unberücksichtigt hierbei bleibt der nicht aktivierungspflichtige Anteil des Einbaus von neuen Anlagen zur Wärmeversorgung.

Der Deckungsbeitrag aus Betreuung weist Gebühren für die Verwaltung und für Serviceleistungen bei fremden Einheiten aus. Im Bereich der kaufmännischen Betreuung für verwaltete Eigenheime wurden 394 Eigenheimbesitzer mit einem Gebührenaufkommen von T€ 12 betreut.

Im Deckungsbeitrag aus Lieferungen werden u.a. Erlöse und Kosten für unser Internetangebot saldiert.

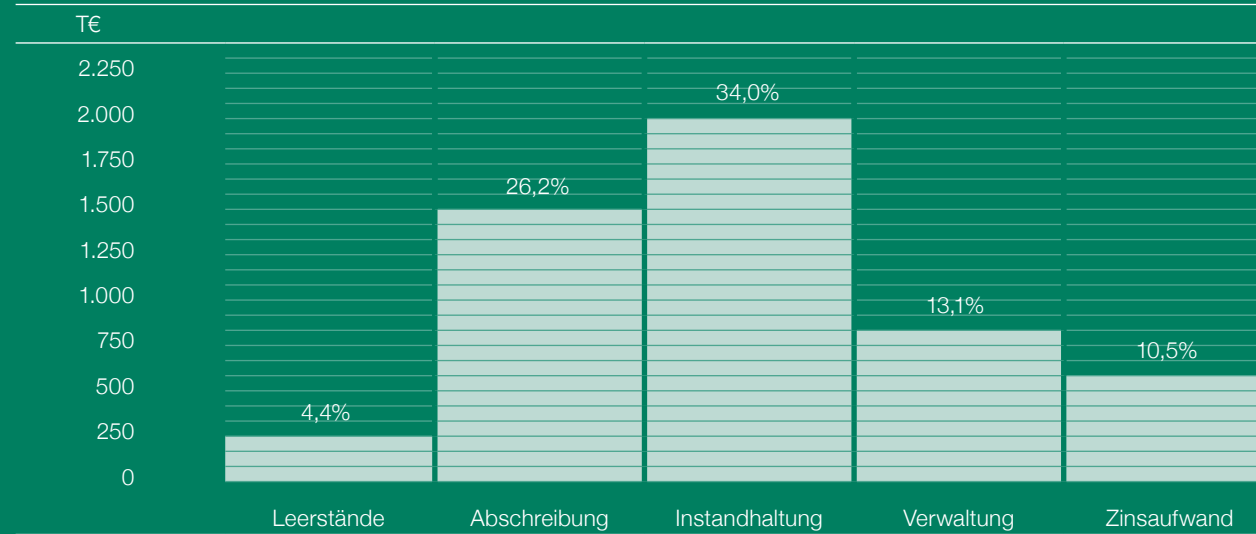
Der Personal- und Sachaufwand konnte vollständig aus dem Beitrag der Hausbewirtschaftung gedeckt werden.

In der Kapitalwirtschaft werden Zinserträge aufgeführt, das neutrale Ergebnis weist Erträge aus Grundstücksge-staltungen sowie der Vermietung von Gästewohnungen aus.

Die Geschäftsentwicklung ist 2023 insgesamt günstiger verlaufen als prognostiziert.

	2022	2023
Deckungsbeiträge aus	T€	T€
Bau- und Modernisierungstätigkeit	- 12	23
Miethausbewirtschaftung	1.711	1.980
Betreuungstätigkeit	13	12
Lieferungen und Leistungen	- 10	- 10
Insgesamt	1.702	2.005
Personal- und Sachaufwand	1.478	1.571
Betriebsergebnis	224	434
Kapitalwirtschaft	- 3	4
Neutrales Ergebnis	- 21	32
Jahresüberschuss	200	470

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung in Relation zur Sollmiete



Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	37.942	88,5	38.430	88,8
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.916	11,5	4.967	11,4
Gesamtvermögen	42.858	100,0	43.397	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2023		31.12.2022	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	15.560	36,3	15.231	35,1
Rückstellungen	1.264	3,0	1.198	2,8
Verbindlichkeiten einschl. Dividende	26.034	60,7	26.968	62,1
Gesamtkapital	42.858	100,0	43.397	100,0

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 23.191 (54,1%) gegenüber T€ 24.277 (55,9%) im Jahr 2022. Sie verringerten sich durch planmäßige Tilgungen (T€ 1.086).

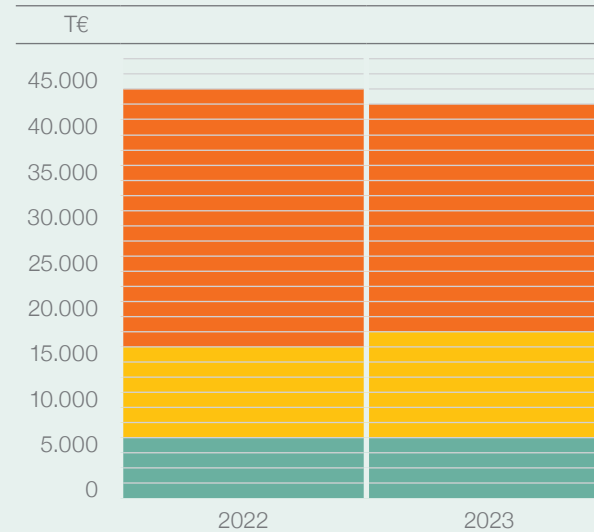
Das Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 15.560 bzw. 36,3% durch Eigenkapital gedeckt (Vorjahr: T€ 15.231 bzw. 35,1%).

Das bilanzmäßige Eigenkapital erhöhte sich trotz Rückgangs bei den Geschäftsguthaben (T€ 52) durch die Einstellung in gesetzliche und andere Rücklagen mit T€ 397 sowie die Veränderung bei den Vorträgen auf neue Rechnung (-T€ 16).

Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung nahm um 1,5 Prozent zu.

Insgesamt ist die Vermögenslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Nennenswerte Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

Bilanzsummen mit Eigenkapital



Bilanzsummen
Eigenkapital
Geschäftsguthaben



Liquiditätslage

Das Unternehmen konnte sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken stets termingerecht erfüllen.

Ende 2023 errechnet sich eine stichtagsbezogene Liquidität von T€ 1.700 (Vorjahr: 1.905).

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2023 für kurzfristige Überziehungen über bewilligte, nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von T€ 700 (Vorjahr: T€ 700).

Die Finanzlage ist geordnet.

Der Finanzmittelbestand (Flüssige Mittel) veränderte sich gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

	2022	2023
	T€	T€
Jahresüberschuss, -fehlbetrag	200	470
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.559	1.588
Veränderung lang-/mittelfristiger Rückstellungen	64	51
Cashflow	1.823	2.109
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.799	2.012
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 543	- 1.077
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.389	- 1.251
Veränderung des Finanzmittelbestands	- 133	- 316
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.836	2.703
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.703	2.387



Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick über für die Bestandsentwicklung wesentliche Größen:

		2022	2023
Bilanzsumme	T€	43.397	42.858
Sachanlagevermögen	T€	38.405	37.695
Anlagenintensität	%	88,5	88,0
Investitionen in Sachanlagen	T€	543	872
Eigenkapital	T€	15.321	15.649
Fremdkapital (langfristig)	T€	24.277	23.191
Jahresüberschuss, fehlbetrag (-)	T€	200	470
Netto-Miete	T€	5.749	5.872
Instandhaltungsaufwand	T€	1.830	1.680
Zinsaufwand	T€	605	503
Wohn- und Nutzfläche	m²	80.636	80.636
Mitglieder	Anzahl	2.043	2.050
Mitarbeiter	Anzahl	19	17

U.a. aus den o.g. Zahlen errechnen sich folgende, für die Unternehmensentwicklung bedeutsame Leistungsindikatoren:

		2022	2023 (gesch.)	2023	2024 (gesch.)
Eigenkapitalquote	%	35,1	35,3	36,3	36,0
Eigenkapitalrentabilität	%	1,3	0,7	3,0	1,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,0	1,8	2,5	1,8
durchschnittliche Nettomiete	€/m²/mtl.	5,94	5,99	6,06	6,15
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	22,69	21,70	20,86	22,36
Leerstandsquote insgesamt (Nettomieten WE)	%	3,35		3,40	
erweiterte Leerstandsquote (fremdinduziert)	%	1,74		2,37	

Risiken der künftigen Entwicklung

Risikomanagement

Das Gesetz zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) sowie die Grundsätze zur ordnungsmäßigen Führung und Aufbewahrung von Büchern, Aufzeichnungen und Unterlagen in elektronischer Form sowie zum Datenzugriff (GoBD) stellen erhöhte Anforderungen an die betriebliche Organisation.

Die Gartenstadt Hüttenau eG entspricht diesen Anforderungen durch die Dokumentation der Aufbau- und Ablauforganisation und der Geschäftsprozesse in einem digital geführten Organisationshandbuch.

Hier finden sich einheitlich zusammengestellt Richtlinien (Vertretung, Unterschriften), Arbeits- und Organisationsanweisungen, Stellenplan und -beschreibungen, EDV-Organisation und Betriebsvereinbarungen. Um die Risiken der Geschäftstätigkeit frühzeitig zu erkennen, zu bewerten und zu minimieren, wurde schrittweise für die einzelnen Unternehmensbereiche ein Frühwarnsystem sowie ein aussagefähiges Berichtswesen eingerichtet.

Beobachtungsbereiche und Verantwortlichkeiten wurden festgelegt. Eine regelmäßige Auswertung und Weiterentwicklung finden statt.

Das Risikomanagementsystem ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken.

Im Bereich der Vermietung unserer Wohnungen werden alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Stör-

ung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten. Am 1. Januar 2023 erhöhten sich die allgemeinen Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen gemäß der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. BV). Des Weiteren rücken die jeweiligen „Grenzjahrgänge“ der jüngsten und mittleren Baualtersgruppe in die nächste, ältere und damit in eine höhere Instandhaltungskostenpauschale auf. Im Jahr 2023 sind hiervon die Grenzjahrgänge 2001 und 1991 betroffen. Die Bewilligungsmieten wurden zum Stichtag 01.04.2023 um diese Änderungen angehoben.

Für das 2. Halbjahr 2024 ist die Anhebung der Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau beschlossen worden. Die Aktualisierung und Weiterentwicklung des Risikomanagements ist eine laufende, mit hoher Priorität verfolgte Aufgabe.

Risikoanalyse

Wie bereits schon in den vergangenen Jahren hat sich bei einer erweiterten Leerstandsquote von 2,4% (insgesamt 3,4%) die Fluktuation und die Veränderung der Einwohnerstruktur 2023 nicht spürbar auf die von der Genossenschaft bewirtschafteten Quartiere ausgewirkt. Aufgrund der stabilen städtebaulichen und sozialen Entwicklung dieser Gebiete, der nachhaltig gesicherten Wettbewerbsposition und einer im Vergleich zum Wettbewerbsniveau preiswerten Mietpreisgestaltung (durchschnittliche Nettomiete € 6,06 je m² und Monat) sind in den nächsten beiden Jahren strukturell keine erhöhten

Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbebeeinträchtigungen erfolgt eine Bonitätsprüfung potenzieller Mieter. Durch aktives Asset- und Portfolio-Management werden Leerstände reduziert und so zum einen Leerstandskosten minimiert, zum anderen vorhandene Mietpotenziale ausgeschöpft.

Durch aktive Betreuung des Portfolios bis hin zu nachhaltiger Bestandsmieterpflege sichert die Genossenschaft langfristige Mietverhältnisse. Zudem sichert das Forderungsmanagement die kontinuierlichen Zahlungseingänge und kann zeitnah möglichen Versäumnisausfällen entgegenwirken.

Das Risiko von Mietausfällen ist in Einzelfällen vorhanden, in seiner Gesamtheit jedoch als gering zu erachten. Es ist keine negative Veränderung des sozialen Wohnumfelds zu beobachten und auch in Zukunft eine stabile, gefestigte Struktur innerhalb der Quartiere zu erwarten. Die Genossenschaft wird diese Prozesse weiterhin verfolgen, um frühzeitig und angemessen reagieren zu können.

Wir müssen aber konstatieren, dass der Instandhaltungsaufwand bei Mieterwechseln insb. bei langjährigen Mietverträgen eine für die Rentabilität des Unternehmens kritische Größenordnung erreicht hat. Die Genossenschaft hat nunmehr fünf Jahre in Folge über € 20 je m²-Wohnfläche für die Instandhaltung und -setzung ihrer Wohnungen ausgegeben (2019: € 21,59, 2020: € 27,17, 2021: € 26,53; 2022: € 22,69, 2023: € 20,86). Dies wird auch 2024 der Fall sein.

Eine grundlegende Überarbeitung dieser Wohnungen kann nach den weiterhin anhaltenden Preissteigerungen im Handwerk heute auf der Ebene der einzelnen Wohnung als kaum auskömmlich betrachtet werden.

Auf Grund vielfältiger Faktoren hat sich die Bewirtschaftung von Liegenschaften deutlich verschlechtert. Materialengpässe und der Fachkräftemangel wurden immer mehr zum Problem - für die Bauwirtschaft und damit auch für uns. Die Auftragsbestände im Hochbau haben eine lange Vorlaufzeit.

Zwischenzeitlich haben sich diese Kapazitätsengpässe wieder etwas entschärft - nicht zuletzt durch die Zurückhaltung der Immobilienwirtschaft beim Beginn von Neubauvorhaben. Bereits projektierte Maßnahmen wurden zurückgezogen, Planungen zunächst wieder in die Schubladen gelegt. Das hat im Bauhauptgewerbe Wirkung gezeigt. Aktuelle Ausschreibungen treffen im Jahr 2023 wieder auf freie Kapazitäten und stagnierende Preise - insb. für den Rohbau bei Stahl- und Betonarbeiten.

Das Problem der fehlenden Facharbeiter aber bleibt bestehen. Die Betriebe sorgen sich um die Altersstruktur ihrer Belegschaft. Ein Abbau des Fachkräftemangels ist nicht in Sicht. Bauinvestitionen haben sich in den letzten Jahren erheblich verteuert und stagnieren heute auf einem hohen Niveau. Bei den Volumina, die im Baugewerbe aufgerufen werden, macht sich ein hohes Preisniveau erheblich bemerkbar.

Mit einem deutlichen Preisrückgang ist nicht zu rechnen. Insbesondere Personalkosten sind durch hohe tarifliche Abschlüsse in nahezu allen Branchen gestiegen. Das Risiko nicht oder nur eingeschränkt funktionierender Lieferketten ist eingepreist.

Der Genossenschaft ist die Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Welperhof“ endlich erteilt worden. Neue Ausschreibungsergebnisse im Bauhauptgewerbe liegen vor. Wir sind zuversichtlich, dass hier der Spatenstich erfolgen kann.

Des Weiteren soll bis zum Sommer 2024 der Bauantrag für das Grundstück Friedhofsweg / Marxstraße eingereicht werden.

Weit schwerwiegender ist im Hinblick auf unausweichliche Investitionskosten die Debatte um die Erreichung der Klimaziele mit einer Änderung des Gebäudeenergiegesetzes zur Verpflichtung der energetischen Ertüchtigung des Immobilienbestandes.

Die Herstellung von Energieeffizienz und -einsparungen sind nunmehr gesetzlich verankert, der CO₂-Ausstoß ist eingepreist worden.

In Deutschland soll 2045 das Niveau der Klimaneutralität, also faktisch „Null“ – erreicht werden.

Der Endenergieverbrauch muss in diesem Szenario ebenfalls auf rd. 80 Kilowattstunden pro m² und Jahr (kWh/m²a) halbiert werden, wobei die benötigte Energie dann aus erneuerbaren Quellen stammen muss.

Nach einer Untersuchung in Zusammenarbeit mit der Unternehmensberatung Eco2nomy weist die Genossenschaft bei Bauten mit überaltertem geringen baulichen Wärmeschutz sowie nahezu ausschließlich fossil beschickter Heizungsanlagen ein deutliches Potential zur Dekarbonisierung auf.

Hierzu ist der Einsatz erheblicher Mittel, auch Fremdmittel, erforderlich. Allein im ersten Quintil für die Jahre 2024 bis 2028 soll ein Investitionsvolumen von € 15 Mio. gestemmt werden.

Allerdings ist zu erwähnen, dass der durchschnittliche Energieverbrauch des Liegenschaftportfolios der Gartensstadt Hüttenau eG mit 121 kWh/m² im Jahr deutlich geringer ausfällt als der Durchschnitt der Gebäude der im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. organisierten Unternehmen mit 133 kWh/m² im Jahr.

Bezogen auf die beheizte Wohn- und Gewerbefläche weisen 98 Gebäude mit 74.957² Wohnfläche die Notwendigkeit zur Effizienzsteigerung im Wege der Betriebsoptimierung, Dämmung, Teil- und Vollsanierung auf. Bei nur 9 Gebäuden mit 5.777 m² Wohnfläche besteht kein Handlungsbedarf.

Erste Pilotprojekte im Bestand zeigen, dass deutliche Einsparungen bei CO₂-Emissionen erzielt werden können, vgl. Seiten 17 und 18. Allerdings führen diese nicht zu für die Mieter reduzierten Heizkosten.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert.

Bei den von uns aufgenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich neben den Förderdarlehen des sozialen Wohnungsbaus um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten der Zinsbindungsfristen zwischen einem Jahr und fünfundzwanzig Jahren, die dinglich gesichert sind.

Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Sie bestehen im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite.

Wir haben uns durch Refinanzierungen von langfristigen Krediten zu günstigen Konditionen vor diesem Risiko abgesichert. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Mit der zunehmenden Inflation steigen die Finanzierungskosten aber wieder an. Die Zinsentwicklung wird durch das Risikomanagementsystem fortlaufend beobachtet und überprüft. Wesentlichen Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken ist die Genossenschaft aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht ausgesetzt.

Die Mieterträge sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert, Preisänderungsrisiken bestehen aufgrund des in der Regel vorhandenen Abstands zum ortsüblichen Mietpreisniveau nicht.

Das aktuelle Mietniveau bietet Mieterhöhungsmöglichkeiten. Angesichts des Mangels an Neubauwohnungen in Hattingen wird auch das Risiko aus freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Wohnungen als gering bewertet.

Chancen der künftigen Entwicklung

Der Wohnungsbestand der Genossenschaft wird seit vielen Jahren kontinuierlich und in großem Umfang den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen angepasst. Diese Investitionen sind Bestandteil unserer Strategie des Portfolio-Managements. Dazu gehörten immer schon energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Wohnungen im Altbaubestand.

„Niedertemperatur-ready“ und weitgehender Verzicht auf das Verbrennen fossiler Brennstoffe werden neue Herausforderungen, die bei der Genossenschaft den wirtschaftlich und klimapolitisch sinnvollen Ansatz für künftige energetische Modernisierungen darstellen. Einfach auszuschöpfende Dämmpotentiale wie der Austausch von Fenstern, werden weiterhin verfolgt. Der Ausbau erneuerbarer Energien hat Vorrang im Vergleich zu einer weiteren Steigerung des energetischen Anforderungsniveaus.

Die in den letzten Jahren erhebliche Instandhaltungstätigkeit je m² Wohn- und Nutzfläche von deutlich über € 25 wurde, nachdem in den Vorjahren eine Beschleunigung der noch nicht modernisierten Wohnungen erreicht werden konnte, in 2023 aufgegeben. Wurden in den Jahren 2020 und 2021 noch durchschnittlich € 26,85 je m² aufgewendet, war für 2022 mit € 22,69, in 2023 mit € 20,86 schon deutlich weniger ausgegeben worden. Für 2024 ist eine Größenordnung € 22,10 geplant.

Die durchgeführten und geplanten Neubaumaßnahmen dienen denselben Zielen. Sie sollen die nachhaltige Vermietbarkeit aller Objekte und auch die Attraktivität der genossenschaftlichen Mitgliedschaft sichern. Vorstand und Aufsichtsrat verfolgen deshalb eine Strategie der beschleunigten Erneuerung des Immobilienportfolios. Gewinne aus der Veräußerung von Wohnungen und Eigenheimen werden zunächst der Bauerneuerungsrücklage zugeführt, um in Zukunft unsere Investitionen stützen zu können.

Mehrere Jahre hat das niedrige Zinsniveau und die damit verbundene beschleunigte Entschuldung bei Prolongationen und Anschlussfinanzierungen zu einer Stützung der Ertragslage beigesteuert. In Zeiten wieder steigender Zinsen und Baupreisen auf hohem Niveau wird die durch Veräußerungen gewonnene Liquidität zu einem höheren Eigenkapitalanteil bei Neubauinvestitionen eingesetzt werden müssen.

Insbesondere neu errichtete Wohnungen offenbaren eine stabile Vermietung und äußerst geringe Fluktuation.

Die Baugenehmigung für unseren Neubau mit 22 Mietwohnungen und zwei gewerblichen Einheiten am Marktplatz in Welper liegt zwischenzeitlich vor.

Die Gremien der Gartenstadt Hüttenau eG haben entschieden, darüber hinaus wieder sozialen Wohnungsbau in zentraler Lage in Hattingen-Welper zu errichten. Ein breiter gefächertes Angebot an Wohnmöglichkeiten und medizinisch-pflegerischer Versorgung zu bezahlbaren Preisen bleibt Zielsetzung der Genossenschaft.

Prognosebericht

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Genossenschaft weiterhin den Fokus auf die nachhaltige Entwicklung des Bestandes richten und ihn den sich ändernden Marktgegebenheiten und -entwicklungen entsprechend anpassen wird.

Als Basis dafür dienen die stetig fortgeschriebene, insbesondere um die Klimaroadmap erweiterte Portfolioanalyse und das daraus resultierende Investitionsprogramm der kommenden Jahre.

Mit diesen zielgerichteten Investitionen wird frühzeitig bedarfsgerechter Wohnraum für die Nachfragegruppen der Zukunft geschaffen, zumal auf sozial verträgliche und angemessene Mieten geachtet wird.

Hier wie andernorts wird besonderes Augenmerk auf Quartiersentwicklung gelegt. Die Genossenschaft wird also weiterhin eine hohe Reinvestitionsquote aufweisen. Weitere Anlageverkäufe sind nicht geplant, sie hatten in den Jahren zuvor zur Anhebung der Eigenkapitalquote beigetragen, die nunmehr über 36% liegt und in 2024 auf diesem Niveau bleiben wird.

Die nicht zuletzt im Zuge der Neuplanung der Geschäftsstelle bereits in 2019 gestartete digitale Transformation der Genossenschaft mit Erneuerung der IT-Infrastruktur sowie Umstrukturierung von Geschäftsprozessen konnte 2023 wie geplant durchgeführt werden.

Das ERP-System ist zum 01.01.2023 auf eine cloudbasierte Version umgestellt, die bereits zuvor eingesetzten

Archivsysteme sind integriert worden.

Die Genossenschaft bietet voll funktionsfähige mobile Arbeitsplätze auch zu Hause an und hat damit die Inanspruchnahme von Home Office dauerhaft etabliert.

Die Aktivierung eines internetbasierten Mieterportals zur einfacheren Kommunikation mit unseren Mieter*innen ist Ende 2023 eingeführt worden. Immer mehr Mieter*innen lassen sich registrieren und profitieren von schnellen Informationen per Knopfdruck.

Die Montage der für die Ablesung und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in Eigenregie erforderlichen Zähler wurde mit Wirkung 01.01.2023 in vielen Liegenschaften begonnen und in 2024 in ähnlicher Größenordnung weiter geführt.

Der Austausch der Rauchwarnmelder ist bereits zum überwiegenden Teil erfolgt. Der Brandschutz bei der Gartenstadt Hüttenau eG ist durch die permanente und lückenlose Überwachung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder für die kommenden zehn Jahre gestärkt worden.

Im Zuge der Digitalisierung wird auch die Vermarktung des Wohnungsportfolios im Internet verbessert.

Die Novellierung des Grundsteuergesetzes hat uns vor Herausforderungen gestellt. Derzeit ist noch nicht abzusehen, ob überhaupt und wenn ja, in welcher Höhe Anhebungen der Grundsteuer auf die Mieter als

Zusatzbelastungen zukommen werden.

Die in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro erarbeiteten und ausgewerteten Portfoliodaten wurden im Sommer 2023 zu einem sog. Klimapfad zusammengeführt, die Maßnahmen zur Dekarbonisierung des Wohnungsbestandes bestimmt und die bis 2045 zu investierenden Kosten mit insgesamt 56 Mio. € ermittelt.

Es gilt, aus diesen Erkenntnissen eine Unternehmensstrategie für die Zukunft abzuleiten, die einerseits die gesetzlichen Auflagen erfüllt, andererseits nicht das Unternehmen in seiner ökonomischen Substanz gefährdet.

Bezüglich der für das Abrechnungsjahr 2023 erhobenen und zwischen Vermieter und Mieter anteilig zu tragenden CO₂-Steuer haben wir auf der Basis der durch die Energieversorger zur Verfügung gestellten Beträge ein durchschnittliches Aufteilungsverhältnis zwischen Mieter*innen und uns von knapp 90% zu 10% ermitteln können. Die CO₂-Steuer stellt auch zukünftig keine wesentliche Größe für das Unternehmen als solches dar.

Wir stellen bis zum Berichtszeitpunkt keine erheblichen Forderungsausfälle fest.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2024 schließt planmäßig mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 300.

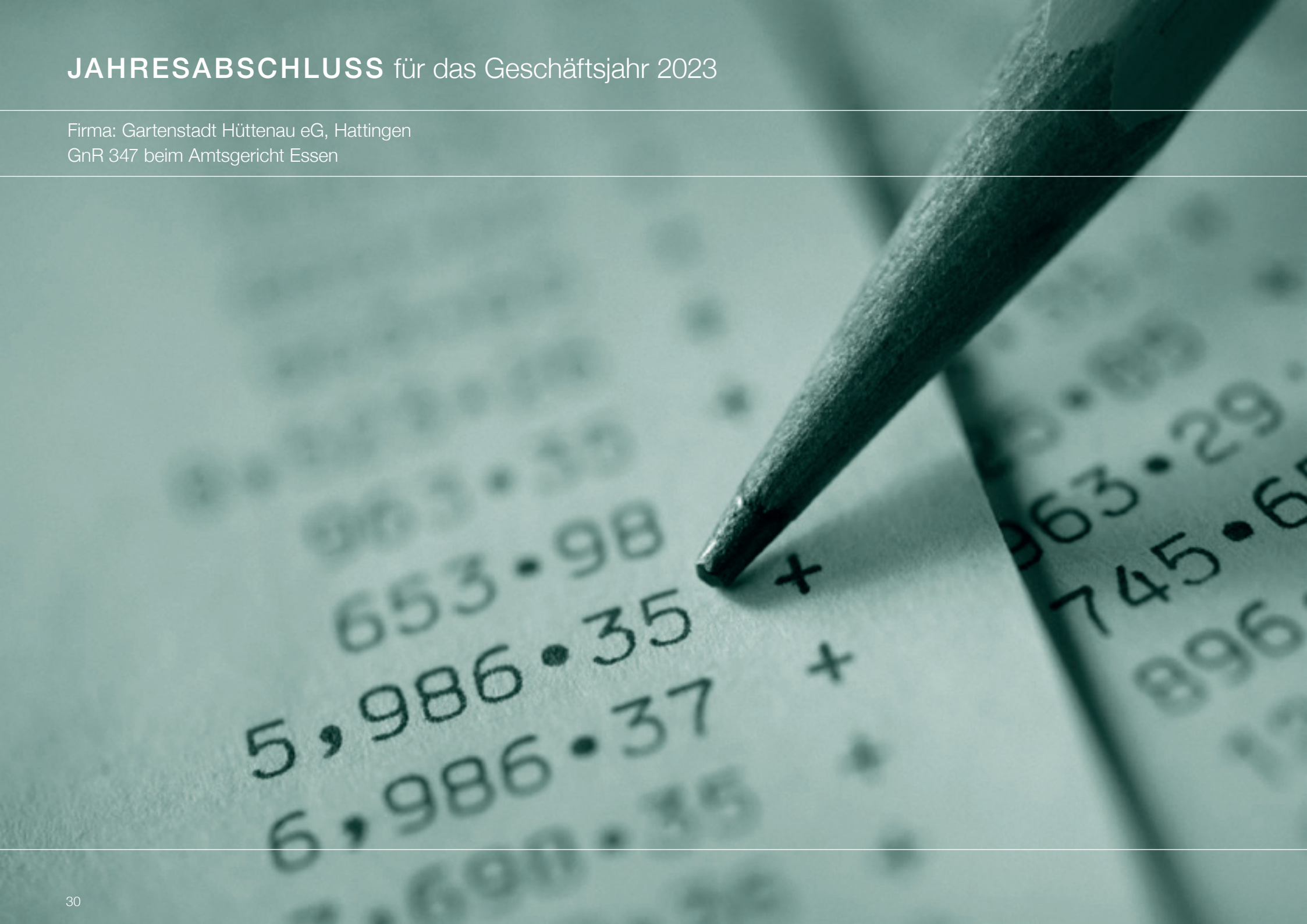
Hattingen, 06.06.2024

Roland Himmel

Kai Sieverding

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2023

Firma: Gartenstadt Hüttenau eG, Hattingen
GnR 347 beim Amtsgericht Essen



Bilanz zum 31.12.2023

AKTIVA	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen		10.194,47	12.131,73
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.540.402,91		33.513.841,40
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.840.592,51		2.934.158,68
Grundstücke ohne Bauten	1.108.441,67		733.395,82
Technische Anlagen	188.368,87		231.421,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	144.226,46		176.370,58
Bauvorbereitungskosten	872.801,03	37.694.833,45	816.125,38
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00		0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	200.000,00		0,00
Sonstige Ausleihungen	12.040,00	237.040,00	12.491,00
Anlagevermögen insgesamt		37.942.067,92	38.429.935,59
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.918.030,36		1.839.530,99
Andere Vorräte	30.514,79	1.948.545,15	0,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietungen	23.873,11		28.044,44
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	46.109,66		13.767,68
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.785,00		0,00
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	107.406,61		0,00
Sonstige Vermögensgegenstände	394.207,71	573.382,09	375.142,41
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.386.831,90	2.702.934,38
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		6.734,11	7.805,27
BILANZSUMME		42.857.561,17	43.397.160,76

Bilanz zum 31.12.2023

Passiva	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Eigenkapital	€	€	€
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	106.200,00		111.501,38
der verbleibenden Mitglieder	4.471.191,53		4.488.566,59
aus gekündigten Geschäftsanteilen	28.200,00	4.605.591,53	58.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben:			
€ 0,00 (€ 0,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.850.744,94		1.803.781,67
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 46.963,27 (€ 20.037,15)			
Bauerneuerungsrücklage	3.690.000,00		3.690.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 0,00 (€ 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	5.379.584,14	10.920.329,08	5.029.584,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt:			
€ 350.000,00 (€ 45.821,02)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	49.928,18		5.731,81
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	469.632,79		200.371,45
Einstellungen in (-) / Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	- 396.963,27	122.597,70	- 65.858,17
Eigenkapital insgesamt		15.648.518,31	
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	1.034.659,00		983.388,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	229.212,65	1.263.871,65	214.202,57
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.092.217,83		16.746.828,70
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.099.169,70		7.529.897,38
Erhaltene Anzahlungen	2.215.818,53		2.134.436,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.387,39		42.842,84
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	74.731,91		626,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268.162,06		291.598,29
Sonstige Verbindlichkeiten	142.683,79	25.945.171,21	131.461,83
davon aus Steuern: € 119.767,43 (€ 119.577,17)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 0,00 (€ 804,43)			
BILANZSUMME		42.857.561,17	43.397.160,76

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2023 - 31.12.2023	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.745.819,92		7.739.561,80
aus Betreuungstätigkeit	15.844,97		16.884,62
aus anderen Lieferungen und Leistungen	86.864,14	7.848.529,03	81.193,74
Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		78.499,37	- 116.259,96
Andere aktivierte Eigenleistungen		23.616,25	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		168.580,09	267.950,07
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.872.704,67		3.982.943,39
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	96.294,20	3.968.998,87	95.431,53
Rohergebnis		4.150.225,87	3.910.955,35
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	892.295,19		855.829,58
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 34.758,87 (€ 48.413,36)	215.990,38	1.119.285,57	225.034,24
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.587.616,74	1.558.719,38
Sonstige betriebliche Aufwendungen		456.790,52	433.508,36
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		569,00	0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		4.128,49	528,92
Abschreibungen auf Finanzanlagen		0,00	4.028,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		521.828,86	623.430,36
Sonstige Steuern		-231,12	10.562,90
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)		469.632,79	200.371,45
Gewinnvortrag		49.928,18	5.731,81
Einstellungen / Entnahmen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		396.963,27	65.858,17
BILANZGEWINN		122.597,70	140.245,09

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für die Genossenschaft mit der Registernummer 347 beim Amtsgericht Essen für das Geschäftsjahr 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2023 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2023 wurden nach den auf Grund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen vom Gesamtverband der Wohnungswirtschaft herausgegebenen Anwendungsformblättern für Genossenschaften gegliedert.

In der Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich keine Veränderungen gegenüber dem Vorjahr.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Immaterielle Vermögensgegenstände

Es handelt sich um EDV-Anwender-Programme. Sie wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung einer linearen Abschreibung von 20% und 33% bewertet.

Sachanlagevermögen

Das Sachanlagevermögen wurde zu den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet. Hierbei wurden Aufwendungen für kaufmännische Eigenleistungen (eigene Verwaltungsleistungen) sowie Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit nicht einbezogen.

Planmäßige Abschreibungen

Die vorhandenen Gebäude wurden je nach Baujahren mit unterschiedlichen Sätzen planmäßig abgeschrieben.

Wohnbauten

Wohngebäude und gemischt genutzte Objekte, die bis zum 31.12.1990 erstellt wurden, werden auf eine Restnutzungsdauer bis zum 01.01.2041 abgeschrieben, diejenigen, die nach dem 31.12.1990 erstellt wurden, zwischen 2,0 % linear) bzw. gestaffelt degressiv gemäß § 7 Abs. 5 EStG wie folgt:

- Gebäude Thingstraße 9 und Am Stadtmuseum 1, 3, 5, Hattingen: beginnend mit 7%,
- Gebäude Gartenstraße 5a, Hattingen: beginnend mit 5%.

Geschäfts- und andere Bauten

Der Abschreibungssatz für einen ausschließlich gewerblich genutzten Geschäftsbau betrug 3%, andere Bauten wurden linear mit 4,0% abgeschrieben.

Technische Anlagen

Eine Photovoltaikanlage wurde mit 5%, TV-Signal-Aufbereitungs-, Sat-ZF-Anlagen, ein Blockheizkraftwerk sowie sonstige technische Einrichtungen für Breitbandverteilernetze wurden mit 10% linear abgeschrieben. Eine Ladestation (Wallbox) wurde mit 12,5%, eine Paketbox außerordentlich auf einen Restbuchwert von € 1,00 abgeschrieben.

Betriebs- und Geschäftsausstattung

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden unter Anwendung der amtlichen AfA-Tabelle mit 7,69% – 25% jährlich linear abgeschrieben; geringwertige Wirtschaftsgüter im Wert bis zu je € 250 zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer werden im Zugangsjahr in voller Höhe abgeschrieben, Wirtschaftsgüter zwischen € 250 und € 1.000 werden nach Summenbildung mit 20% linear abgeschrieben.

Sonstige Ausleihungen

In den sonstigen Ausleihungen ist ein Arbeitgeberdarlehen unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen ausgewiesen, das auf den Bilanzierungszeitpunkt abdiskontiert wurde.

Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Hier wurden die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie Instandhaltungsmaterial ausgewiesen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Forderungen wurden grundsätzlich zu Nominalwerten angesetzt. Erkennbaren Ausfallrisiken, die zu den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen bestehen, wurde durch Abschreibung Rechnung getragen.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Aus dem Jahresüberschuss von € 469.632,79 erfolgte unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 49.928,18 die Dotierung der gesetzlichen Rücklage mit € 46.963,27 sowie der anderen Ergebnissrücklagen mit € 350.000,00.

Der Bilanzgewinn errechnet sich dadurch mit € 122.597,70.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags gebildet.

Die Pensionsrückstellung wurde nach den handelsrechtlichen Vorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes (BilMoG) in Verbindung mit § 6a EStG nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt.

Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 1,86% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 17 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,5% bzw. 1,75% zugrunde gelegt.

Die handelsbilanzielle Bewertung erfolgte unter Berücksichtigung von § 253 HGB in der Fassung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften vom 11.03.2016 (Rechnungszins als durchschnittlicher Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre).

Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des siebenjährigen und dem des zehnjährigen Durchschnittszinssatzes beträgt € 14.861,00.

Verbindlichkeiten
Diese sind zum Erfüllungsbetrag passiviert. Aufwendungsdarlehen im Sinne von § 88 II. WoBauG, für die ein Passivierungswahlrecht besteht, sind ausnahmslos passiviert.

2. Es ergaben sich keine Abweichungen von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden gegenüber dem Vorjahr.

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.918.030,36 (€ 1.839.530,99) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

2. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag rechtlich entstehen.

3. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	184,69	2.133,63
Sonstige Vermögensgegenstände	108.534,68	89.995,32
Gesamtbetrag	108.719,37	92.128,95

4. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die erst nach dem Abschlußstichtag entstehen.

5. Unter „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellungen	€
a) für unterlassene Instandhaltung	50.114,55
b) für Prüfungskosten	45.000,00
c) für sonstige Verwaltungskosten	100.212,00
d) für noch abzurechnende Betriebskosten	33.886,10
Gesamtbetrag	229.212,65

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2023

6. Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	813.886,22	3.699.187,29
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	483.050,67	240.810,26
Erhaltene Anzahlungen	2.215.818,53	2.134.436,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.387,39	42.842,84
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	74.731,91	626,01
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	252.445,90	271.500,78
Sonstige Verbindlichkeiten	140.611,39	129.389,43
Gesamtbetrag	4.032.932,01	6.518.792,88

7. Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte und ähnliche Rechte

Verbindlichkeiten	insgesamt	unter 1 Jahr*	1 bis 5 Jahre*	über 5 Jahre*	gesichert	Art der Sicherung
	€	€	€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.092.217,83	813.886,22	3.186.050,13	9.092.281,48	13.092.217,83	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	10.099.169,70	483.050,67	1.983.351,89	7.632.767,14	10.099.169,70	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.215.818,53	2.215.818,53				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.387,39	52.387,39				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	74.731,91	74.731,91				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	268.162,06	252.445,90	15.716,16			
Sonstige Verbindlichkeiten	142.683,79	140.611,39	2.072,40			
Gesamtbetrag	25.945.171,21	4.032.932,01	5.187.190,58	16.725.048,62	23.191.387,53	
Gesamtbetrag Vorjahr	26.877.690,42	6.518.792,88	5.071.920,98	15.286.976,56	22.180.545,47	

GPR* = Grundpfandrecht

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2023

8. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2023	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	142.262,08	3.579,36	3.745,59	0,00	131.901,38	10.194,47	5.516,32
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.072.450,83	417.813,05	0,00	0,00	34.949.860,97	32.540.402,91	1.391.251,54
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.829.733,01	0,00	0,00	0,00	989.140,50	2.840.592,51	93.566,17
Grundstücke ohne Bauten	733.576,15	375.045,85	0,00	0,00	180,33	1.108.441,67	0,00
Technische Anlagen	413.743,05	0,00	0,00	0,00	225.374,18	188.368,87	43.052,13
Betriebs- und Geschäftsausstattung	569.379,86	22.086,16	22.358,99	0,00	424.880,57	144.226,46	54.230,28
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	816.125,38	56.675,65	0,00	0,00	0,00	872.801,03	0,00
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	0,00	25.000,00	0,00	0,00	0,00	25.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	200.000,00	0,00	0,00	0,00	200.000,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	21.175,00	0,00	1.020,00	569,00	8.684,00	12.040,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	73.598.445,36	1.100.200,07	27.124,58	569,00	36.730.021,93	37.942.067,92	1.587.616,44
Anlagevermögen Vorjahr	73.104.832,28	543.453,82	49.000,41	0,00	35.169.350,10	38.429.935,59	1.562.747,38

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2023

Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen ausgewiesen:

Die Position „Zinsen u. ähnliche Aufwendungen“ enthält € 18.768,00 (Vorjahr: € 18.151,00) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

Sonstige Angaben

Zu den in der Bilanz nicht ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen gemäß § 285 HGB, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, ist Folgendes zu bemerken:

Erbbauzinsverpflichtungen sind aus den Mieten gedeckt.

Das Bestellobligo für vergebene (Bau-)Aufträge von € 21.440,01 ist durch Eigenmittel gedeckt.

Im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte		Teilbeschäftigte	
	2023	2022	2023	2022
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4	4	4
Auszubildende (kaufmännisch)	2	2	0	0
Technische Mitarbeiter	4	3	0	2
Hauswarte, Sonstige	1	1	2	3
Gesamt	11	10	6	9

Finanzielle Belastungen aus nicht passivierter unterlassener Instandhaltung bestehen nicht.

Zukünftige Bauinstandhaltung kann mit Eigenmitteln aus den jeweiligen Jahresergebnissen finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden eigen- bzw. branchenüblich fremdfinanziert.

Es bestehen mehrjährige finanzielle Verpflichtungen aus Miet- und Leasingverträgen für immaterielle Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt jährlich € 93.795,68.

Es bestehen Mietverpflichtungen für die Nutzung von Lichtwellenleiternetzen (über 15 Jahre) in Höhe von € 57.377,52 p.a. sowie für einen Internet-Backbone (über 7 Jahre) von

€ 51.250,92 p.a.

Am 31.12.2023 bestanden drei Mietkautionssparbücher mit einem Wert von € 4.279,13.

Darüber hinaus bestehen keine nicht in der Bilanz ausgewiesenen oder vermerkten finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind.

Die Genossenschaft besitzt Kapitalanteile von € 25.000 (100%-Beteiligung) an der KIPOLIS GmbH.

An die KIPOLIS GmbH wurde in 2024 ein Darlehen in Höhe von € 50.000,00 vergeben, das nicht in der Bilanz aufgeführt ist. Sonstige Vorgänge von besonderer Bedeutung, die zwischen Berichtsjahr und dem Zeitpunkt der Erstellung des Jahresberichts liegen, sind nicht gegeben.

Kurz- bis mittelfristig sind hingegen Risiken insb. im Zusammenhang mit der weltwirtschaftlichen Gesamtsituation erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können.

Mitgliederbewegung im Jahr 2023

	Mitglieder
Bestand am 31.12.2023	2.043
Zugänge	95
Abgänge	88
Bestand am 31.12.2023	2.050

Die nach Satzung festgesetzte Höhe des einzelnen Geschäftsanteils beträgt € 600,00. Drei Pflichtanteile sind zu zeichnen.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 17.375,06 vermindert. Die Mitglieder haften nur mit ihrem Geschäftsanteil.

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes

Roland Himmel (hauptamtlich)
Friedhelm Falk (nebenamtlich, bis 16.01.2024)
Kai Sieverding (nebenamtlich)

Prokura gemäß § 42 Abs. 1 GenG

Andrea Schmitz
Christof Degener

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Thomas Bretländer, Bauingenieur
Jörg Faust, Rechtsanwalt (Vorsitzender)
Tanja Grimme, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin
Hans-Georg Hasebrink, Rechtsanwalt und Notar
Margit Wiegold-Bovermann, Historikerin
Melanie Witte-Lonsing, Angestellte (stv. Vorsitzende)

Forderungen an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrates bestanden am Bilanzstichtag nicht.

Hattingen, 06. Juni 2024

Der Vorstand

Roland Himmel Kai Sieverding

Mitgliedschaften

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29
40211 Düsseldorf

GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Mecklenburgische Straße 157
14177 Berlin

Verein der Freunde und Förderer des Ausbildungswerkes
der Wohnungswirtschaft e.V.
Springorumallee 20
44795 Bochum

Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V.
Heinrichstraße 169
40239 Düsseldorf

DESWOS
(Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und
Siedlungswesen e.V.)
Bismarckstraße 7
50672 Köln

Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen des
Ennepe-Ruhr-Kreises
Lohernockenstraße 28,
58256 Ennepetal

Arbeitsgemeinschaft Wittener Wohnungsunternehmen
Dieckhoffsfeld 1
58452 Witten

Verband bergbaugeschädigter Haus- und
Grundeigentümer e.V.
Resser Weg 14
45699 Herten

Förderverein Industriemuseum Henrichshütte e.V.
Werksstraße 25
45527 Hattingen

Rechtliche Gründung

31. Oktober 1909

Gerichtlich eingetragen

Die Genossenschaft wird im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Essen mit der Registernummer 347 geführt.

Gültige Satzung

Durch Beschluss der Vertreterversammlung vom 12.06.2018 wurde die geltende Satzung durch eine neu gefasste ersetzt, die am 14.11.2018 in Kraft trat.

Vertreterversammlung

Durch Beschluss der Mitgliederversammlung wurde mit Wirkung ab 01.01.1991 die Vertreterversammlung eingeführt.

Seitdem werden die von den Mitgliedern gewählten Vertreter zu den jährlichen Vertreterversammlungen eingeladen.

Die Mitglieder nehmen so in indirekter Form die ihnen nach der Satzung zustehenden Mitbestimmungsrechte wahr. Unter anderem wählen die Vertreter den Aufsichtsrat und entscheiden über die Gewinnverwendung, die Feststellung des Jahresabschlusses, die Entlastung von Aufsichtsrat und Vorstand sowie über die Änderung von Satzung und Wahlordnung.

Die Mitglieder wählen im Abstand von fünf Jahren in allgemeiner, unmittelbarer, gleicher und geheimer Wahl ihre ehrenamtlichen Vertreter.

Es werden je 40 Mitglieder ein Vertreter sowie Ersatzvertreter gewählt. Nähere Bestimmungen über das Wahlverfahren einschließlich der Feststellung des Wahlergebnisses werden in der Wahlordnung getroffen.

Die aktuelle Wahlperiode der Vertreter begann mit Ablauf der Vertreterversammlung 2020 und endet mit Ablauf der Vertreterversammlung im Jahr 2025. Die Wahlen zur Vertreterversammlung wurden am 31.10.2019 durchgeführt.

Die Vertreterversammlung tritt einmal jährlich zusammen. An der ordentlichen Vertreterversammlung am 20.06.2023 nahmen 30 von 54 stimmberechtigten Vertretern teil.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022 und der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit wurden einstimmig gebilligt und dem Jahresabschluss 2022 sowie dem Gewinnverteilungsvorschlag zugestimmt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2021 wurde einstimmig angenommen.

Vorstand und Aufsichtsrat wurden entlastet.

Aufsichtsrat

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates sind durch Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung geregelt. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Vertreterversammlung für die Dauer von drei Jahren gewählt. Jährlich scheidet ein Drittel der Mitglieder aus und ist durch Neuwahl zu ersetzen. Er setzte sich im Berichtsjahr aus folgenden Personen zusammen:

	Wahlzeit
Dr. Thomas Bretländer, Hattingen	2024
Jörg Faust, Hattingen	2026
- Vorsitzender -	
Tanja Grimme, Hattingen	2024
Hans-Georg Hasebrink, Hattingen	2025
- Schriftführer -	
Margit Wiegold-Bovermann, Hattingen	2026
Melanie Witte-Lonsing, Hattingen	2025
- stellv. Vorsitzende -	

Frau Wiegold-Bovermann und Herr Faust wurden auf drei Jahre bestellt.

Frau Grimme und Herr Dr. Bretländer scheiden im Jahr 2024 turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Wiederwahl ist nach der Satzung möglich.

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2023 sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand sowie eine konstituierende und eine außerordentliche Sitzung durch. In den gemeinsamen Sitzungen erstattete der umfassend Bericht über alle wesentlichen Geschäftsvorgänge.

Der Aufsichtsrat konnte dadurch die ihm durch Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben pflichtgemäß und gewissenhaft wahrnehmen und den Vorstand beraten.

Gegenstand der Tagesordnungen waren im wesentlichen folgende Themen:

- Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. über das Ergebnis der gesetzlichen Prüfung für das Geschäftsjahr 2021
- Bericht des Vorstands und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

- Jahresabschluss und Verwendung des Bilanzgewinnes 2022
- Wirtschafts-, Liquiditäts- und Investitionsplan 2024ff.
- Ordentliche Vertreterversammlung 2023
- Personalangelegenheiten, Prokuraerteilung
- Genehmigung Rechtsgeschäfte mit Organmitgliedern
- Grundstücksangelegenheiten
- Rechts-, Steuer- und Versicherungsangelegenheiten
- Digitalisierungsstrategie
- Gründung Gesellschaft mit beschränkter Haftung / Eigenablesung und -abrechnung Heizkosten und Wartung
- Rauchwarnmelder
- Bau- und Investitionsvorhaben
- Dekarbonisierungsstrategie, insb. Pilotprojekte „Über der Horst 2“ und „Otto-Wohlgemuth-Weg 5 f,g“
- CO₂-Bilanz, Maßnahmen-, Budget- und Personalplanung
- sowie Monitoring von Heizungsanlagen
- Genossenschaftliche Beteiligungskonzepte

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2023 sowie den Geschäftsbericht 2023 mit dem Lagebericht geprüft.

Den Erklärungen im Lagebericht wird zugestimmt. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2023 und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Vorstand zu entlasten und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 122.597,70 wie vom Vorstand vorgeschlagen zu verwenden.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern für die geleistete Arbeit sowie den Mitgliedern und den Vertretern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Hattingen, 6. Juni 2024

Vorstand

Der Vorstand leitet die Genossenschaft in eigener Verantwortung. Er hat nur solche Beschränkungen zu beachten, die Gesetz und Satzung festlegen.

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

Der Vorstand besteht aus mindestens zwei Mitgliedern. Die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat für die Dauer von fünf Jahren bestellt. Wiederwahl ist zulässig. Er setzte sich im Berichtsjahr aus folgenden Personen zusammen:

Himmel, Roland, hauptamtlich
Falk, Friedhelm
Sieverding, Kai

Das Vorstandsmitglied Friedhelm Falk ist mit Wirkung zum 16. Januar 2024 aus dem Vorstand der Genossenschaft ausgeschieden.

Der Vorstand hat gemäß seiner satzungsmäßigen und rechtlichen Aufgaben 2023 in sieben Sitzungen die notwendigen Beschlüsse für die geschäftliche Tätigkeit der Genossenschaft gefasst.

Im Berichtsjahr waren folgende Personen nach § 42 Absatz 1 Genossenschaftsgesetz zu Prokuristen bestellt:

Schmitz, Andrea
Degener, Christof

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:	
2% Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von	
€ 4.475.977,98	€ 89.519,55
Vortrag auf neue Rechnung	€ 33.078,15
Hattingen, 6. Juni 2024	
Der Vorstand	
<i>Roland Himmel</i>	<i>Kai Sieverding</i>

Dienstleistungen

Soziale Dienstleistungen

Auch im abgelaufenen Jahr 2023 hat die Genossenschaft immobilienbezogene Dienstleistungen in beachtlichem Umfang angeboten.

Unsere Serviceorientierung kommt vor allem bei (zumeist) kostenlosen Dienstleistungen im Bereich der seit mehreren Jahren bestehenden wohnbegleitenden Betreuung zum Ausdruck.

Bis zum 30.06.2023 war Birgit Sindern-Steimel für unsere Mitglieder u.a. bei folgenden Fragestellungen die Ansprechpartnerin:

- Wohnraumberatung und Wohnraumanpassung,
- Umzugshilfen,
- Seniorenbetreuung,
- Schuldnerberatung bei Mietrückständen,
- Hilfestellung bei der Verbesserung der Nachbarschaft und des Wohnumfeldes.

Das waren insgesamt 25 Jahre!

Petra Drepper betreute insgesamt 14 Jahre lang unsere Mieterinnen und Mieter in der Marxstraße 66 nach dem Konzept des „Betreuten Wohnens“ - ebenfalls bis zum 30.06.2023.

Beide Sozialarbeiterinnen haben ihre Tätigkeit über diese sehr langen Zeiträume im Sinne einer Sozialarbeit ausgeübt, die die Bedürfnisse und Wünsche der Mieterinnen und Mieter in unseren Liegenschaften angemessen im Wege einer einfühlsamen und unterstützenden Kommunikation und Hilfe in den Mittelpunkt stellt.

Dafür möchten wir ihnen danken!

Wir wünschen ihnen für die kommende Zeit und den wohlverdienten Ruhestand alles Gute!

Mit Wirkung zum 1.07.2023 hat Christiane Breddemann mit gleichem Stundenumfang (30 Wochenstunden) beide Aufgabengebiete übernommen.

Wir freuen uns auf eine gute Zusammenarbeit!

Wir hoffen, mit diesem Serviceangebot gemeinschaftliches Wohnen zu verbessern und unseren älteren Mietern / Mitgliedern den Verbleib in ihrer vertrauten Umgebung unter Berücksichtigung individueller Lebensansprüche zu ermöglichen.



v.r. Birgit Sindern-Steimel, Christiane Breddemann, Petra Drepper.



Verwaltung von Wohneigentum

Die Gartenstadt Hüttenau eG war im Geschäftsjahr 2023 Verwalterin für eine Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 21 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, davon 18 im Besitz der Genossenschaft.

Hierzu gehörte neben den kaufmännischen Aufgaben und der technischen Verwaltung und Beratung auch die Abhaltung der jährlichen Eigentümerversammlungen.

Weiterhin wurden im Berichtsjahr bei 394 Eigenheim-Besitzern für (zum größten Teil in früheren Jahren von der Genossenschaft erstellte) Eigenheime in Hattingen, Witten und Bochum kaufmännische Serviceleistungen ausgeführt.

Die Zahlungen der laufenden Aufwendungen für die Grundstücke und teilweise auch der Kapitalsdienst werden von der Gartenstadt Hüttenau eG übernommen.

Die Deckung erfolgt durch monatlich gleiche Überweisungen, die zum Jahresende abgerechnet werden.

Mit dieser Dienstleistung gehen weitere Vergünstigungen einher:

Solange sich das Gebäude in der Betreuung der Gartenstadt Hüttenau eG befindet, besteht ein über die Gebäudeversicherungsbedingungen (VGB 88) hinausgehender Versicherungsschutz zu gegenüber den allgemeinen Tarifen günstigeren Versicherungskonditionen.

Servicedienste im eigenen Bestand

Seit einigen Jahren ist der Winterdienst für den gesamten Wohnungsbestand an eine Fremdfirma vergeben.

Wir gehen dabei von der Überlegung aus, dass bereits die Menge der Aufträge den Preis senkt und die Organisation zeitsparender erfolgen kann, weil keine einzelnen Schneepäne und Zuständigkeiten mehr beachtet werden müssen.

Die Mieter bezahlen eine fixe Kostenpauschale, die nicht abgerechnet wird. Der Preis bleibt unverändert, unabhängig von der Einsatzhäufigkeit der Firmen.

Nach heutigem Stand haben insgesamt 919 Haushalte in 163 Häusern der Übernahme der Winterdienstverpflichtung durch die Gartenstadt Hüttenau eG zugestimmt, das bedeutet, dass in knapp 95% der hierfür in Frage kommenden Häusern diese Regelung zur Anwendung kommt.

Mit Einstellung einer Reinigungskraft, die ausschließlich Treppenhäuser der Genossenschaft sowie unsere Wohnungen nach Modernisierung säubert, hat die Gartenstadt Hüttenau eG den Servicegedanken für insbesondere diejenigen Mieterinnen und Mieter weitergeführt, die aus eigener Kraft oder Zeit diesen Verpflichtungen nicht nachkommen können.

Aktuell nehmen insgesamt 231 Haushalte in 42 Häusern diesen Service in Anspruch, gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Zunahme um 5 Häuser und 29 Haushalte.

Die Genossenschaft erlässt mit diesen Servicediensten in 2023 rd. T€ 72, es stehen diesen Erlösen zwischenzeitlich rd. T€ 100 an Kosten gegenüber.

Die Servicepauschalen sind seit Einführung dieser Dienste für die Mieterinnen und Mieter nicht erhöht worden.

Der Vorstand erwägt, beide Servicepauschalen in 2024 anzuheben.

Diese Dienstleistungen werden zu Recht als komfortabler Zusatznutzen des Wohnens bei der Genossenschaft angesehen.



Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

Christel Hogräfer
Elisabeth Schwager
Jürgen Vogt
Sabine Jädke
Engelbert Meidinger
Martin Dülme

Margarete Bender
Udo Häusler

Wahlbezirk II

Engelbert Grönebaum
Anja Wittig
Astrid Heldmann
Kai Reinhardt
Karl Hans Kann
Dorina Pospiech-Pätzold

Monika Wollnik
Bernhard Struwe

Wahlbezirk III

Sylvia Zimmermann
Frank Rusky
Udo Hommerich
Heinz Hagemann
Klaus-Peter Zantow
Steffen Clauß
Helmut Wenner
Wilhelm Sahm

Jan Fierke
Egbert Jahn
Udo Haarmann
Angela Westerkamp

Wahlbezirk IV

Franz Josef Morek
Dirk Brockhaus
Ernst Schwanitz
Gerhard Halfmann
Jutta Leitloff
Gerd Sauter

Helmut Hörster
Erika Schmalenberg
Jörg Schütte

 Vertreter

 Ersatzvertreter

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk V

Herbert Hülsmann
Walter Wasmuth
Günter Klodwig
Werner Scheffler
Joachim Pinnow
Wilhelm Arnscheid
Udo Klein
Gregor Kaniut

Eberhard Grzeskowiak

Wahlbezirk VI

Brunhilda Hommerich
Gerd Engelsberg
Bernd Herrbeck
Pamela Flagmeyer
Marc Hoppe
Hanspeter Sahlenbeck

Hans-Joachim Fröschler

Wahlbezirk VII

Norbert Weller
Wolfgang Beyer
Ehrhardt Gross
Gerd Grimme
Karl-Heinz Sukale
Simone Schneider
H. Walter Schäfer
Hans Jürgen Dapprich
Manfred Wolski
Peter Gericke

Robert Laube
Monika Künstler
Natalie Schlee

Wahlbezirk VIII

Jürgen Thomas
Jochen Wegemann
Corinna Meise
Georg Grzsyka

Norman Stöckmann

 Vertreter  Ersatzvertreter

*Unseren verstorbenen Mitgliedern werden
wir ein ehrendes Andenken bewahren.*





Gartenstadt Hüttenau eG

Thingstraße 15
45527 Hattingen-Welper

fon (02324) 9630-0
fax (02324) 6999

gh@gartenstadt.de
www.gartenstadt.de

Druck

EUGEN HUTH GmbH & Co. KG
www.huth-wuppertal.de

Bildnachweis:

Foto Seite 19, 24, 47: www.pixelio.de

Foto Seite 35: www.picjumbo.com





www.gartenstadt.de

