

Geschäftsbericht 2025

INHALTSVERZEICHNIS

Vorwort	Seite 4	Jahresabschluss	Seite 28
Lagebericht	Seite 6	Bilanz zum 31.12.2025	Seite 29
Gegenstand des Unternehmens	Seite 6	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2025	Seite 31
Zielsetzung und Aufgabenbereich	Seite 6	Anhang für das Geschäftsjahr 2025	Seite 32
Geschäftsverlauf	Seite 6	Mitgliedschaften	Seite 39
Rahmenbedingungen	Seite 6	Grundlagen	Seite 40
Bestandsbewirtschaftung	Seite 8	Organe der Genossenschaft	Seite 40
Modernisierung und Instandhaltung	Seite 12	Vertreterversammlung	Seite 40
Vermietung	Seite 13	Aufsichtsrat	Seite 41
Neubautätigkeit	Seite 14	Vorstand	Seite 42
Energetische Modernisierung	Seite 17	Dienstleistungen	Seite 44
Darstellung der Lage	Seite 18	Verwaltung von Wohneigentum	Seite 44
Ertragslage	Seite 18	Soziale Dienstleistungen	Seite 44
Vermögenslage	Seite 20	Servicedienste	Seite 45
Finanzlage	Seite 22	Mitglieder der Vertreterversammlung	Seite 46
Finanzielle Leistungsindikatoren	Seite 23		
Risiko- und Chancenbericht	Seite 24		
Risiken der künftigen Entwicklung	Seite 24		
Chancen der künftigen Entwicklung	Seite 26		
Prognosebericht	Seite 27		

VORWORT

Der Dank des Vorstands gilt auch in diesem Jahr unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern!

Mit Engagement und Motivation haben sie maßgeblich zum erfolgreichen Geschäftsverlauf beigetragen.

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern, Geschäftspartnern sowie der Vertreterversammlung und dem Aufsichtsrat für das entgegengebrachte Vertrauen und die gute Zusammenarbeit im Jahr 2025.

Hattingen, 7. Mai 2026

Für den Vorstand
Andrea Schmitz

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

Die wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen verändern sich unentwegt, insb. preisliche Veränderungen haben Auswirkungen auf die einzelnen Wohnungsmärkte auch dieser Region. Hatten wir im Lagebericht des letzten Jahres auf die Attraktivität der großen Städte im Süden wie Essen, Bochum und Dortmund hingewiesen, die nach Anpassung der Mietniveaus in den Umlandgemeinden wieder stärker hervortritt, so lässt sich ein genereller Rückzugstrend in die Metropolen nicht feststellen.

Der Wanderungssaldo für Hattingen - entnommen der derzeit noch aktuellen Einwohnerstatistik von 2024 - gibt hier Grund zu Hoffnung: Bei den Nachbarstädten ergeben bis auf Bochum (-42) die Salden von Zu- und Abwanderung positive

Werte. So für Essen (+89), aber auch für Sprockhövel (+20), bei Velbert (+2) und Witten (+4) nahezu gleichgewichtig. Wie in den Zehnerjahren liegen die Zuzüge nach Hattingen also wieder höher als die Wegzüge, nicht nur die aus den Nachbarstädten, sondern auch insgesamt aus NRW bzw. dem gesamten Bundesgebiet.

Ausnahmen sind zu nennen, z.B. Gevelsberg (-6) und Wetter (-7) und siehe oben: Bochum.

Warum stellt Bochum eine Ausnahme dar?

Bochum zog zwischen 2023 und 2026 mehr Menschen an, weil es mehr bezahlbaren Wohnraum bspw. als in Essen, ein starkes Hochschulumfeld, städtische Dichte und ein klareres Entwicklungsnarrativ bot als viele Nachbarstädte im Umfeld, darunter Hattingen. Gerade in einer Region mit oft ähnlichen Strukturen konnte Bochum damit als „größere, dynamischere und jüngere“ Alternative wirken. Die Zuwanderung nach Bochum ist nicht nur ein allgemeiner „Boom“, sondern vermutlich stark durch Binnenwanderung, Studierende, junge Haushalte und Personen aus dem Ausland geprägt - 2023 verzeichnete Bochum die größte prozentuale Zunahme bei Einbürgerungen unter den kreisfreien Städten und Kreisen in NRW. Das zeigt, dass die Stadt auch für dauerhaftes Ankommen attraktiv war.

Wie versucht Hattingen, daran etwas zu ändern?

Da sind zunächst große neue Wohnbauprojekte zu nennen, die nunmehr konkrete Formen annehmen bzw. sich bereits in der Fertigstellung befinden: das Klimaquartier Pottacker sowie das Stadtquartier westliche Südstadt auf der früheren

O&K-Fläche.

Wir gehen auf die zukünftig geplanten Maßnahmen der Gartenstadt Hüttenau eG an der "Marxstraße/Friedhofsweg", an der "Wilhelmstraße/Hauptstr. 42" sowie auf das Quartier „Welperhof“ am Marktplatz in Welper auf den Seiten 14-16 näher ein.

Zur Steigerung der Attraktivität des Wohnstandorts tragen Wohnumfeldmaßnahmen bei, wie bspw. die bereits nahezu abgeschlossene Quartiersaufwertung inbs. des Marktplatzes Welper und umliegender Bereiche im Stadtumbau Welper sowie die Internationale Gartenausstellung (IGA). Sie findet 2027 erstmals in Nordrhein-Westfalen und erstmals im Ruhrgebiet statt. In Hattingen werden die denkmalgerechte Aufwertung des Gethmannschen Gartens in Blankenstein und der Bau der Ruhrpromenade Winz-Baak umgesetzt.

Hattingen zeigte im Vergleich zu Bochum in den letzten fünf Jahren aber nur ein sehr schwaches Wachstum bzw. eine eher stagnierende Entwicklung.

Die Einwohnerstatistik zum Stichtag 31.12.2024 weist im Gegensatz zu den Wanderungssalden mit doppelt so hohen Sterberaten im Vergleich zu den Geburten in eine andere Richtung. Im Betrachtungszeitraum der letzten 10 Jahre errechnet sich der Saldo zwischen Geburten und Todesfällen in Hattingen immer als negative Zahl: der Median liegt bei -287, der Durchschnitt in den letzten 10 Jahren bei -301, für die letzten 5 Jahre bereits bei -323. Der Bevölkerungsrückgang gewinnt bei dieser Betrachtung an Dynamik. In 2024 gilt ein negativer Saldo von Geburten und Todesfäl-

len für Hattingen insgesamt (-104), im Übrigen aber auch für Welper (-69) und Holthausen (-19), allerdings nicht für Blankenstein (+1). Im Jahr 2024 kann der positive Wanderungssaldo aus Zu- und Wegzügen nicht mehr wie in 2023 und bereits in 2022 den negativen Saldo aus Geburten- und Sterberate wett machen.

Generell stellt die Altersstruktur in den jeweiligen Stadtteilen die Stadt Hattingen wie auch unsere Genossenschaft vor besondere Aufgaben. Der Anteil der über 55-Jährigen an den insgesamt rd. 56.000 Einwohnern im Jahr 2024 betrug in Hattingen 43,48%, alle "Gartenstadt-Stadtteile" liegen erstmalig darunter: Welper 43,32%, Holthausen 42,63% und Blankenstein 42,11%.

Es sind die Stadtteile Niederwenigern mit 48,6% und Niederbonsfeld mit 59,9%, die dies bewirken.

Aber immerhin 30% der Wohnungsaufgaben bei der Gartenstadt Hüttenau eG in 2025 (Vorjahr: 38%) 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 März 2026 in Hattingen bei 1.829 Personen zwar insgesamt leicht höher im Vergleich zu März 2025 mit 1.808 Personen, allerdings lag die Arbeitslosenquote mit 6,4% um 0,2% niedriger. Damit stellt Arbeitslosigkeit in Hattingen nach wie vor kein großes Problem dar. Sie ist auf geringem und stabilem Niveau zu verorten. Gleiches gilt für den EN-Kreis mit der niedrigsten

Arbeitslosenquote (März 2026 und März 2025: 7,3%) im Ruhrgebiet (März 2026 und März 2025: 10,3%).

Die Kaufkraft der Einwohner in Hattingen liegt mit 101,7 in 2025 und 2023/2024 mit 101,3 nach wie vor über dem nationalen Durchschnitt (Index=100) und auch über dem von NRW.

Lag der durchschnittliche Mietpreis im ersten Quartal 2024 bei Neuvermietungen in Hattingen noch bei etwa € 7,86 pro m²-Wohnfläche, im vierten Quartal bei 8,11 €/m², so gelten diese Werte für 2025/26 nicht mehr. Für Hattingen meldet ImmoScout24 für das erste Quartal 2026 einen Durchschnitt von 8,55 €/m² nach 8,24 €/m² im ersten Quartal 2025, also rund +3,7% im Jahresvergleich. Gegenüber dem vierten Quartal 2025 beträgt der Anstieg aber nur noch etwa 0,94%. Die im Geschäftsbericht 2024 genannten Werte für gute Lagen in 2024/2025 lagen bei rund 11,09 €/m², für Ende 2025 / Anfang 2026 zeigen aktuelle Mietpreissammlungen hier eine leichte Stabilisierung und nur noch moderate Zuwächse. Für ganz Hattingen liegt der aktuelle Durchschnitt laut ImmoScout24 höher als 2025, die Zuwächse fallen aber nicht mehr so dynamisch aus wie im Vergleich 2024 zu 2025, der Markt wirkt 2026 stabiler und weniger sprunghaft. Die Mietpreise in Hattingen werden vor allem durch die Lage und Infrastruktur der Wohnungen als auch zwischenzeitlich durch eine gute Energieeffizienzklasse beeinflusst.

Im Hinblick auf das Mietniveau der Genossenschaft mit zukünftig durchschnittlich € 6,71 je m²-Wohnfläche monatlich werden sich Leerstände längerfristig ebenfalls auf stabil

niedrigem Niveau bewegen.

Energiekosten sind nach wie vor der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Und insbesondere seit Schließung der Straße von Hormus und den Auseinandersetzungen im Nahen Osten haben sich erratische Preisbewegungen zugetragen.

Lag der Preis für Erdgas vor Beginn dieser Krise noch bei knapp über € 30,00 je MWh, so lag er am 12.03.2026 bei € 50,30 je MWh, heute bei € 45,80 je MWh. Zwischenzeitlich fast eine Verdoppelung in nur einem Quartal!

Die Genossenschaft hat im Geschäftsjahr 2024 langfristige Verträge bis 2027 mit dem örtlichen Gasversorger schließen können und insofern ist der aktuelle Anstieg, der aber auch bisher nicht vollständig über die Gaspreise an Endkunden weitergegeben wird, bei der Genossenschaft nicht mehr relevant.

Trotzdem bleibt die Prognose richtig, dass sich der Anstieg der Nebenkosten, nicht nur im Bereich der Wärmekosten, fortsetzen und als sog. 2. Miete bei den Mieterinnen und Mietern zukünftig einen größeren Anteil an den Ausgaben für Miete aufweisen wird.

Und ebenso die Einschätzung, dass der Wohnungsmarkt dem Management größere Anstrengungen abverlangt, die immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und Veränderungen einzuschätzen.

Bis zum Bilanzierungszeitpunkt kann hingegen die Genossenschaft noch keine wohnungswirtschaftlichen Begleitumstände dieser Entwicklungen 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.

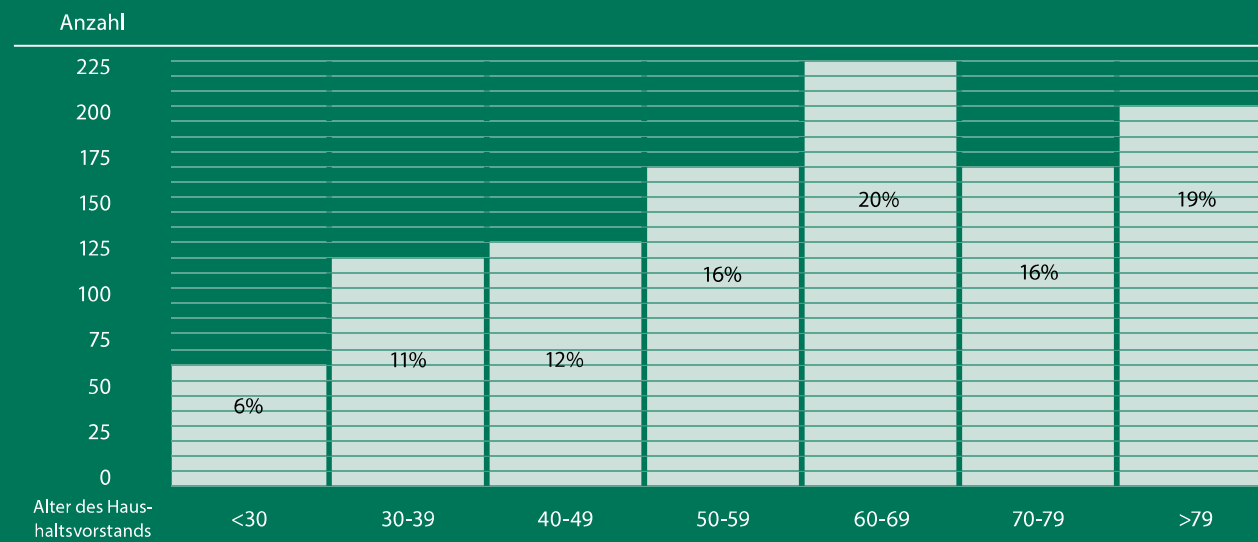
Bei weiteren ca. 23.400 m² der unbebauten bzw. unbebaubaren Grundstücke handelt es sich um Waldgelände, Splißparzellen und Wege.

Wohnungsbestand

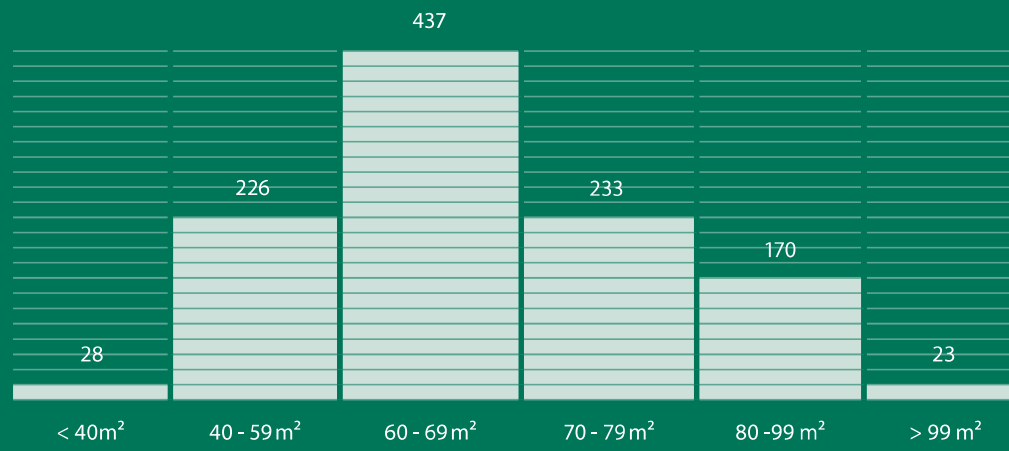
	Anzahl Wohneinheiten	in Prozent
Hattingen-Welper	621	55,6%
Hattingen-Holthausen	264	23,6%
Hattingen-Blankenstein	141	12,6%
Hattingen-Mitte	31	2,8%
Witten-Buchholz	60	5,4%
insgesamt	1.117	100,0%

	Häuser	Wohn-einheiten	Wohn-Fläche	Gewerbl. Einheiten	Nutz-fläche	Garagen	Stell-plätze
Altbauten bis 20.06.1948 erstellt	5	28	1.795,57	6	369,40	4	0
Neubauten ab 21.06.1948 erstellt	185	1.089	73.269,02	17	5.073,15	423	120
insgesamt	190	1.117	75.064,59	23	5.442,55	427	120

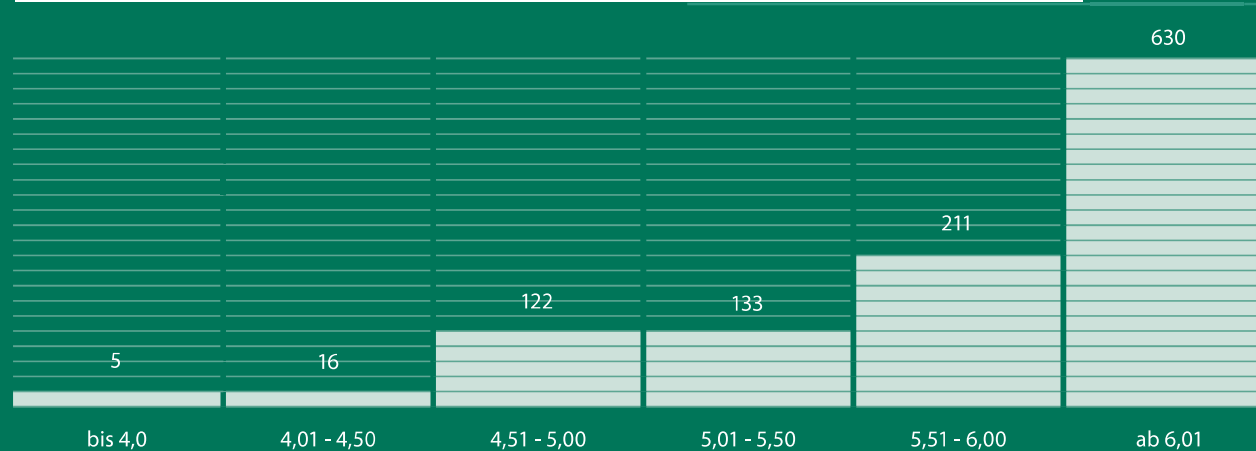
Belegung der Wohnungen (nach Alter)



Anzahl Wohnungen je m² - Wohnfläche



Anzahl Wohnungen je EUR / m² - Wohnfläche und Monat

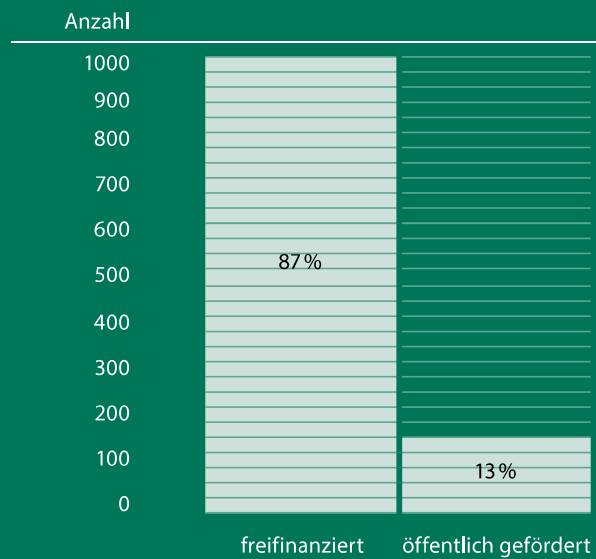


LAGEBERICHT | Geschäftsverlauf | Bestandsbewirtschaftung

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€ 172), im Geschäftsjahr 2025 insgesamt T€ 1.893 betragen.

Bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche wurden € 23,51 (2024: € 22,72) je m² aufgewandt.

Die Instandsetzungstätigkeit der Gartenstadt Hüttenau eG ist im Berichtsjahr neben der laufenden Instandhaltung mit T€ 777 und Aufwendungen aufgrund von Wohnungswechseln (T€ 796)

- durch Erneuerung von Fenstern, Hauseingangsbereichen, Sprechanlagen und Treppenhausbeleuchtung (T€ 85),
- durch Erneuerung und Sanierung von Fassaden-dämmungen sowie Abdichtungen(T€ 67)
- durch Sanierung von Außenanlagen, Baum- und Spielplatzpflege (T€ 125)
- sowie Balkon- und Kellersanierungen und Heizungs-austausch (T€ 43)

geprägt gewesen.

Der nicht aktivierungsfähige Aufwand für die nachhaltige Verbesserung der wohnlichen Versorgung unserer Mitglieder sowie die laufende Instandhaltung übersteigen im Jahr 2025 die in der Miete gemäß Zweiter Berechnungs-

verordnung kalkulierten Pauschalen für Instandhaltung für den Wohnungsbestand von rd. T€ 1.403 um T€ 662 (+ 47%).

Für das Jahr 2026 sind Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung von T€ 2.000 vorgesehen.

Sie betreffen neben der laufenden Instandhaltung (T€ 835) und der Sanierung der Wohnungen nach Wohnungswechseln (T€ 850) vor allem

- die Erneuerung von Fenstern, Haustüren und Briefkästen, Eingangsbereichen mit (T€ 87),
- Sanierung von Kellern und Heizungstausch (T€ 48),
- Verkehrssicherungsmaßnahmen (T€ 20),
- die Überarbeitung von Außenanlagen, Spielplätzen und den Baumrückschnitt (T€ 43)
- die Erneuerung von Fassaden und Dächern sowie Balkonsanierungen (T€ 177).

Die Leistungen unseres Regiebetriebs sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Die zu aktivierenden Maßnahmen der Modernisierung des Wohnungsbestandes haben 2025 insgesamt T€ 260 betragen.

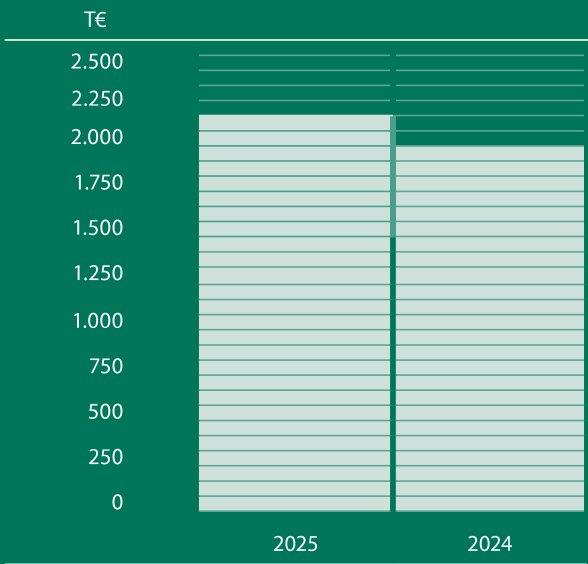
Sie betrafen

- Einzelmodernisierungen (T€ 220) und die
- Erneuerung von Dächern (T€ 70)

Für die Installation eoner Photovoltaik-Anlage inkl. Wärmepumpen wurde ein Zuschuss von T€ 30) gewährt.

Für die Errichtung einer Nahwärmeversorgung inkl. Photovoltaikanlagen ab 2026 einschließlich der Eneuerung von Fenstern kalkulieren wir unter Berücksichtigung von Fördermitteln Herstellungskosten von rd. T€ 2.963, für Einzelmodernisierungen sind T€ 350 geplant, siehe Seite 19f..

Instandhaltungs-, Modernisierungsaufwand 2024-2025



LAGEBERICHT | Geschäftsverlauf | Vermietung

Gründe für Wohnungsaufgaben in 2025

	Anzahl Wohnungen	in Prozent
Lage, Größe bzw. Ausstattung der Wohnung	4	5 %
Preis der Wohnung	0	0 %
Sterbefälle	14	18 %
Umzug in ein Alten-bzw. Pflegeheim	9	12 %
Änderung des Familienstandes	3	4 %
Erwerb von Eigentum	4	5 %
Räumungsklagen, fristlose Kündigungen	5	7 %
Wechsel des Wohnortes bzw. Arbeitsplatzes	8	11 %
Objektverkauf, Abriss, Modernisierung	0	0 %
Wohnungstausch	17	22 %
Sonstige Gründe bzw. ohne Angaben	12	16 %
insgesamt	76	100,0 %

Wohnungsaufgaben der Mieter in den Stadtteilen

	Anzahl Wohnungen	bezogen auf den Wohnungsbestand je Stadtteil
Hattingen-Welper	40	6,4%
Hattingen-Holthausen	25	3,5%
Hattingen-Blankenstein	8	5,7%
Hattingen-Mitte	0	0,0%
Witten-Buchholz	3	5,0%
insgesamt	76	

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 zwei reine Mehrfamilienhäuser sowie ein Wohnhaus, das im Erdgeschoss eine kleine gewerbliche Einheiten aufweist.

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

Es umfasst Teile des Flurstücks 834 und ist insgesamt 1.631 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.

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

Der bereits profanisierte Kirchenbau auf dem Grundstück wurde abgerissen.

Für das 3er-Ensemble werden nach einigen Verzögerungen und Umlanungen nunmehr die Ausschreibungen der Einzelwerke und die Vergabe vorbereitet um eine endgültige Entscheidung für den Baubeginn auf dieser Basis treffen zu können.

Gebaut werden sollen nunmehr 23 Wohnungen und eine Gewerbeeinheit mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 1.800 m².

Die Wohnungen teilen sich auf in:

- vier 4-Raum-Wohnungen mit je rd. 90 m² Wohnfläche,
- zehn 3-Raum-Wohnungen zwischen rd. 85 m² bis rd. 110 m² Wohnfläche sowie
- acht 2-Raum-Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 55 m² und 62 m² sowie
- einer vollständig behindertengerechten 2-Raum-Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 85 m².

Das um einen grünen Innenraum gruppierte Ensemble soll eine Gewerbeeinheit in dem der Straße und dem Marktplatz zugewandten Haus Nr. 3 aufweisen.

Sie befindet sich im Erdgeschoss und wird eine Fläche von ca. 70m² aufweisen, die sich als Büro oder Agentur eignet.

"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 Auflagen 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 Vorhaben 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 Friedhofsweges, 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 war in 2024 die Überarbeitung des Raumprogramms erfolgt. Die Fertigstellung der Entwurfs- bzw. Genehmigungsplanung ist für die 2. Jahreshälfte 2026 vorgesehen.

Der Bauantrag wird im Anschluss zügig erfolgen.



LAGEBERICHT | Geschäftsverlauf | Neubautätigkeit | Wilhelmstraße / Hauptstraße



Bauvorhaben Wilhelmstraße / Hauptstraße

Mit Datum 1 Juli 2025 wurde durch das beauftragte Architekturbüro die Machbarkeitsstudie für eine Bebauung der Grundstücke Wilhelmstraße 10-14 / Hauptstraße 42 erstellt.

Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 2.894 m².

Derzeit besitzt die Gartenstadt Hüttenau eG an dieser Adresse einen zusammenhängenden Wohnkomplex aus 4 Gebäuden mit 10 Wohneinheiten und 6 Garagen aus dem Baujahr 1959. Dieser Gebäudekomplex weist eine Wohnfläche von insgesamt 713 m² auf, die sich auf neun 3,5-Raum-Wohnungen und eine 4,5-Raum Wohnung mit Wohnungsgrößen von 65-88 m² aufteilt.

Gemäß Bebauungsstudie läßt sich nach Abriß der Altsubstanz ein ausragender Gebäuderiegel mit Sockel in geschlossener Bauweise errichten, der drei Vollgeschosse und einen Erschließungskern mit Laubengang aufweist.

21 Wohneinheiten mit folgendem Wohnungsmix sind geplant:

- dreizehn 2,5-Raum-Wohnungen,
- sechs 3,5-Raum Wohnungen und
- zwei 4,5-Raum-Wohnungen.

Während sich die 3,5-Raum Wohnungen im Erdgeschoss befinden, teilen sich die oberen Geschosse die 2,5- und 4,5-Raum Wohnungen.

Die Wohnfläche wird mit 1.467 m² mehr als verdoppelt, die Geschossfläche der Vollgeschosse erweitert sich um 1.474 m² auf insgesamt 2.389 m² (BGF gesamt: 3.487).

Dem Abriß der 6 Garagen folgt eine Tiefgarage mit 21 Stellplätzen, in der auch 21 Abstellräume untergebracht werden.

Das Vorhaben soll bei der Stadt Hattingen als Pilotprojekt erstmals im Wege eines schnelleren Genehmigungsverfahrens, dem sog. "Wohnungsbauturbo", realisiert werden. Der städtische Bauturbo mündet nicht in einen eigenen Bebauungsplan, sondern stellt einen kommunalen Grundsatzbeschluss zur Anwendung des bundesrechtlichen Instruments des § 246e BauGB dar.

Die Gemeinde muss der Anwendung jeweils zustimmen, kann sie aber an eigene Leitlinien und Nebenabreden knüpfen. In Hattingen muss ein Neubauprojekt nach wie vor den Zielen der Raumordnung entsprechen, in allgemeinen Siedlungsbereichen liegen und mit den öffentlichen Belangen sowie den städtebaulichen Zielen der Stadt vereinbar sein. Zusätzlich verlangt die Stadt eine gesicherte Erschließung, die Verfügungsgewalt über das Grundstück und vor allem die Umsetzung innerhalb von drei Jahren.



Zur Sicherstellung dieser Auflagen wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der in 2026 unterschrieben werden soll.



LAGEBERICHT | Geschäftsverlauf | energetische Modernisierung | Am Schultenhof / Marxstraße

Energetische Modernisierung "Am Schultenhof / Marxstraße 25-29a" (Klimapfad 2026)

Klimapfad

Mit dem bereits 2023 erarbeiteten Klimapfad für das Unternehmen verfügen wir über ein Handlungsprogramm, das Maßnahmen sowie Zeit- und Budgetplanung zur CO₂-Emissionsreduzierung für jedes einzelne Mietobjekt enthält.

Unsere Strategie, Geld zunächst für „konventionelle“ Maßnahmen zur Verbrauchsreduktion wie bspw. Dämmung und Erneuerung von Fenstern zu verwenden, wird hierbei 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.

In einer Klausurtagung am 22. Februar 2024 wurden die Ergebnisse der Untersuchungen den Gremien der Genossenschaft vorgestellt und diskutiert.

Hierbei standen auch Fragen zur

- digitalen Fernanalyse und -steuerung von Heizungsanlagen sowie
 - die Nahwärmeversorgung für zusammenhängende Wohnquartiere
- im Mittelpunkt.

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.

Eine erste Maßnahme der Umsetzung des Klimapfads in 2025/26 betrifft die Objekte "Am Schultenhof 1-35" und "Marxstraße 25-29a".

- Die Fenster werden erneuert inkl. einer Dreifachverglasung mit einem Uw-Wert kleiner 0,95 W/(m²K). Wir verstärken gleichzeitig den Schutz vor Einbrüchen mit dem Einbau der Schutznorm RC2-N im Erdgeschoss und im 1. OG an den Öffnungen zu den Balkonen. Im 2. OG werden Balkontüren und Fenster mit abschließbaren Griffoliven ausgestattet.
- Die Stahlzargen verbleiben, weil ein Ausbau ohne Beschädigungen nicht gewährleistet werden kann. Sie werden aber im Zuge der Leibungsdämmung komplett eingedämmt, sodass keine Wärmebrücken entstehen. Das hat zur Folge, dass die Fenster ca. 3 cm nach innen vor der Wand überstehen. Bei Ausbau der alten Stahlzargen wären diese wandbündig gewesen. Der Ausbau betrifft nur den 41. Bauabschnitt. Im 37. Bauabschnitt gibt es keine Stahlzargen und die Fenster können wandbündig montiert werden. Zusätzlich werden
 - der Einbau von Aufsatzrollladenkästen und
 - die Dämmung der bisher ungedämmten Fensterleibungen aussen in 4 cm Dicke ausgeführt.

Es erfolgt

- der Einbau von feuchtegeführten Fensterlüftern zur Einhaltung des Mindestluftwechsels sowie
- tlw. die Erneuerung der Wohnungseingangstüren der Klimaklasse III mit Kältefeind, Sicherheitsgarnitur und Spion.

Sowohl der Wärme-, als auch der Warmwasserbedarf werden ganzjährig mit Strom gedeckt. Dazu wird eine Stromverstärkung des Energieversorgers notwendig.

- Die zukünftige Wärmeerzeugung erfolgt mittels Wärmepumpentechnik über das in dem Gebäude bestehende Leitungsnetz aus den vorhandenen Heizzentralen. Die Wärmepumpen werden zeilenweise aufgestellt. Die Wärmeerzeugung erfolgt aus erneuerbaren Quellen für eine umweltfreundliche und energieeffizientere Wärmeversorgung.
- Die neuen Heizzentralen werden in den bereits bestehenden Heizzentralen errichtet und mit klassischen Splitgeräten (Innen- und Außengeräte) ausgestattet. An der Marxstrasse kommt hingegen ein vorgefertigter externer Heizcontainer zum Einsatz, der vorgefertigt an die Baustelle geliefert wird und „nur“ angeschlossen werden muss.
- Zur Optimierung der Heizungseffizienz erfolgt ein hydraulischer Abgleich. Dazu werden die vorhandenen Thermostatventile, und ggf. einzelne Heizkörper ausgetauscht, wenn diese nicht kompatibel, oder zu „klein“ sind.
- Einbau von Photovoltaik Anlagen. Diese versorgen ausschließlich die Wärmepumpen und sind nicht zur Versorgung des individuellen Mieterstroms konzipiert. Sie dienen der CO₂ Reduktion.

LAGEBERICHT | Darstellung der Lage | Ertragslage

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 950.729,77

Der negative Deckungsbeitrag aus der Bau- und Modernisierungstätigkeit weist Abschreibungen auf Planungskosten für den Neubau der Geschäftsstelle im Ensemble "Welperhof" auf.

Die Zunahme des Deckungsbeitrags aus der Hausbewirtschaftung um T€ 75 ist trotz steigender Aufwendungen für Instandhaltung von T€ 250 und um rd. T€ 293 höherer Betriebskosten und Abschreibungen durch höhere Miet-

einnahmen u.a. auf Grund der zum 01.01.2025 durchgeführten Mietanhebung im freifinanzierten Wohnungsbestand (T€ 465) und Umlagenerlöse (T€ 255) bestimmt.

Für 2026 ist auf Grund steigender Aufwendungen vor allem für Instandhaltung, Abschreibungen und Zinsen ein Rückgang des Deckungsbeitrags geplant (T€ 252).

Es wird damit deutlich, dass die Genossenschaft die im Wege der Mietanhebung erzielten Mehrerlöse unmittelbar in die Instandhaltung und Sanierung des Wohnungsbestands reinvestiert. Diese erreichten ohne von Versicherungen oder Mietern übernommene Schäden ein Volumen von T€ 1.893.

	2025	2024
Deckungsbeiträge aus	T€	T€
Bau- und Modernisierungstätigkeit	- 60	- 51
Miethausbewirtschaftung	2.272	2.197
Betreuungstätigkeit	17	11
Lieferungen und Leistungen	-	- 2
Insgesamt	2.229	2.155
Personal- und Sachaufwand	1.437	1.357
Betriebsergebnis	792	798
Kapitalwirtschaft	20	13
Neutrales Ergebnis	139	28
Jahresüberschuss	951	839

Pro m²-Wohn- und Nutzfläche und Jahr ergeben sich damit in 2025 € 23,51 (2024: € 22,72).

Unberücksichtigt hierbei bleibt der aktivierungspflichtige Anteil des Einbaus von neuen Anlagen zur Wärmeversorgung und bei Einzelmodernisierungen (2025: T€ 351).

Der Deckungsbeitrag aus Betreuung weist Gebühren für die Verwaltung und für Serviceleistungen bei fremden Einheiten aus.

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

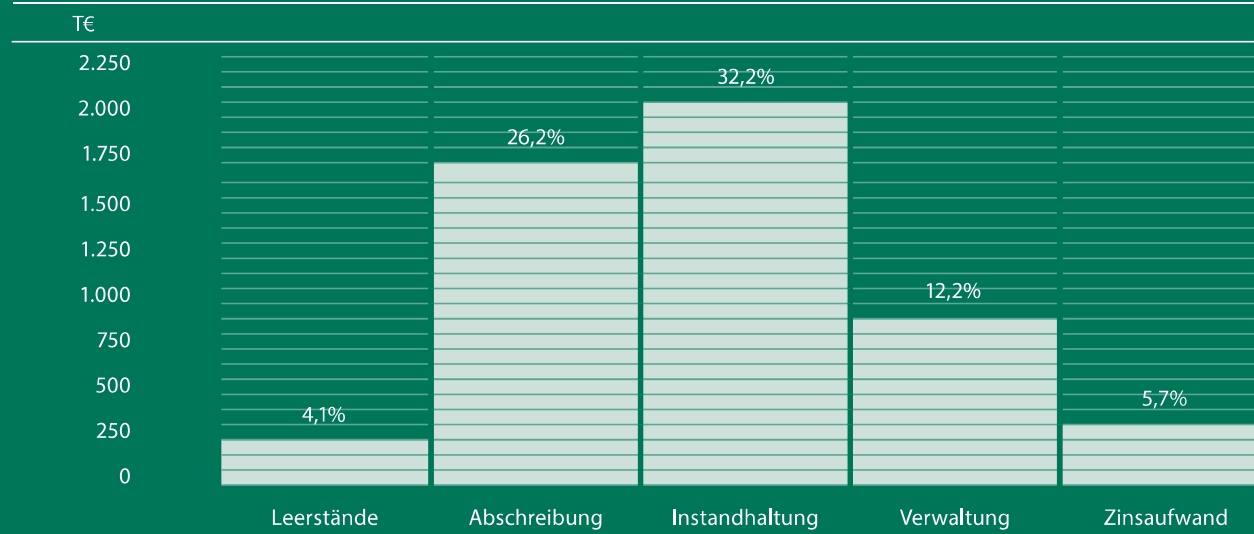
Die Personal- und Sachaufwendungen konnten im Jahr 2025 aus dem Deckungsbeitrag der Hausbewirtschaftung gedeckt werden.

Der Anstieg bei den Personalkosten (T€ 103) ist trotz rückläufiger Löhne und Gehälter (- T€ 48) im wesentlichen auf die Dotierung der Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen (T€ 86) und die Auflösung von Rückstellungen für Altersversorgung (-T€ 165) in 2024 zurückzuführen.

In der Kapitalwirtschaft werden Zinserträge und Erträge aus Beteiligungsfinanzierung aufgeführt.

Das neutrale Ergebnis weist im wesentlichen Erträge aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens aus.

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung in Relation zur Sollmiete



LAGEBERICHT | Darstellung der Lage | Vermögenslage

Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	35.328	84,9	36.748	86,7
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	6.299	15,1	5.615	13,3
Gesamtvermögen	41.627	100,0	42.363	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2025		31.12.2024	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	17.063	41,0	16.249	38,4
Rückstellungen	1.454	3,5	1.237	2,9
Verbindlichkeiten einschl. Dividende	23.110	55,5	24.877	58,7
Gesamtkapital	41.627	100,0	42.363	100,0

LAGEBERICHT | Darstellung der Lage | Vermögenslage

Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 20.211 (48,6%) gegenüber T€ 22.002 (51,9%) im Jahr 2024. Sie verringerten sich durch planmäßige Tilgungen (T€ 1.306) und außerplanmäßige Tilgungen (T€ 485).

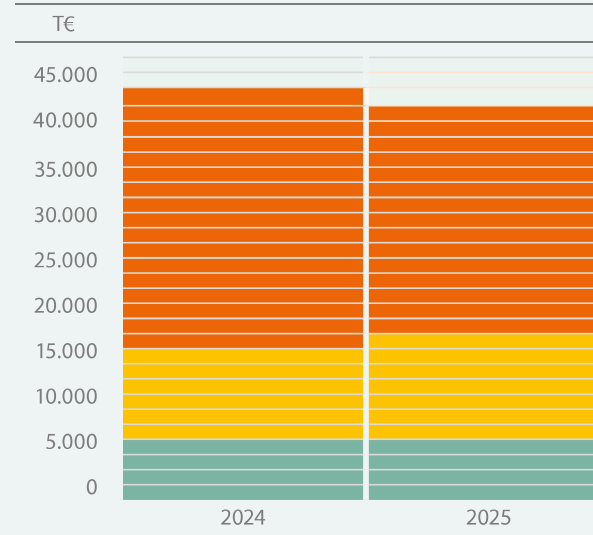
Das Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 17.063 bzw. 41,0% durch Eigenkapital gedeckt (Vorjahr: T€ 16.249 bzw. 38,4%).

Das bilanzmäßige Eigenkapital erhöhte sich trotz Rückgangs bei den Geschäftsguthaben mit T€ 49 durch die Einstellung in Rücklagen mit T€ 455 sowie die Veränderung bei den Vorträgen auf neue Rechnung (T€ 408).

Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung nahm um 2,6 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 2025 errechnet sich eine stichtagsbezogene Liquidität von T€ 2.883 (Vorjahr: 2.324).

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2025 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:

	2024	2025
	T€	T€
Jahresüberschuss, -fehlbetrag	839	951
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.646	1.679
Zuschuss energetische Maßnahmen und Tilgungen auf Ausleihungen	-	51
Veränderung lang-/mittelfristiger Rückstellungen	- 44	127
Cashflow	2.441	2.808
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.370	2.871
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 485	- 524
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.280	- 1.888
Veränderung des Finanzmittelbestands	605	459
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.387	2.992
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.992	3.451

LAGEBERICHT | Darstellung der Lage | Finanzielle Leistungsindikatoren

Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick über für die Bestandsentwicklung wesentliche Größen:

		2024	2025
Bilanzsumme	T€	42.363	41.627
Sachanlagevermögen	T€	36.465	34.962
Anlagenintensität	%	86,0	84,0
Investitionen in Sachanlagen	T€	435	422
Eigenkapital	T€	16.361	17.063
Fremdkapital (langfristig)	T€	22.002	20.211
Jahresüberschuss, fehlbetrag (-)	T€	839	951
Netto-Miete	T€	5.946	6.418
Instandhaltungsaufwand	T€	1.832	2.065
Zinsaufwand	T€	407	386
Wohn- und Nutzfläche	m ²	80.636	80.507
Mitglieder	Anzahl	2.022	2.004
Mitarbeiter	Anzahl	15	12

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

		2024	2025 (gesch.)	2025	2026 (gesch.)
Eigenkapitalquote	%	38,4	37,4-39,3	41,0	37,8
Eigenkapitalrentabilität	%	5,1	2,6	5,6	3,8
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,3	2,2	3,6	2,3
durchschnittliche Nettomiete	€/m ² /mtl.	6,14	6,58	6,64	6,71
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	22,72	24,80	23,51	24,84
Leerstandsquote insgesamt (Nettomieten WE)	%	3,22		3,22	
erweiterte Leerstandsquote (fremdinduziert)	%	2,32		2,04	

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 Störung der Vollvermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

So ist, nachdem bereits mit Wirkung zum 01.04.2023 die Bewilligungsmieten nach Änderung der allgemeinen Verwaltungs- und Instandhaltungskostenpauschalen gemäß der Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (II. BV) angehoben wurden, mit Wirkung zum 01.01.2025 eine Anhebung der Mieten im frei finanzierten Wohnungsbestand umgesetzt worden.

Die mit Indexklauseln versehenen Gewerbemietverträge werden regelmäßig angepasst.

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 2,0% (insgesamt 3,2%) die Fluktuation und die Veränderung der Einwohnerstruktur 2025 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 noch preiswerten Mietpreisgestaltung (durchschnittliche Nettomiete € 6,64 je m² und Monat, zukünftig € 6,71 je m²) sind in den nächsten beiden

Jahren strukturell keine erhöhten Leerstands- und Fluktuationszahlen mit korrespondierenden Mietausfällen zu erwarten.

Bei Neuvermietungen von Wohnungen und Gewerbeeinheiten 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 einige Einflußfaktoren die Rentabilität und damit die Zukunftsfähigkeit des Unternehmens belasten.

Der Instandhaltungsaufwand bei Mieterwechseln insb. bei langjährigen Mietverträgen hat seit langem eine kritische Größenordnung erreicht, der letztlich nur durch eine deutliche Anhebung der Mietpreise in der Anschlussvermietung

dieser Wohnungen begegnet werden kann. Die Genossenschaft hat bereits im siebten Jahr in Folge für die Instandhaltung und -setzung ihrer Wohnungen immer über € 20 je m²-Wohnfläche ausgegeben, 2025: € 23,51. Dies wird auch 2026 der Fall sein (geplant: € 24,84). Die grundlegende Überarbeitung auf der Ebene der einzelnen Wohnung kann auch nach Anpassung des jeweiligen Mietpreises kaum als auskömmlich betrachtet werden.

Auf Grund vielfältiger Faktoren hat sich die Bewirtschaftung von Liegenschaften deutlich verschlechtert. Materialengpässe und der Fachkräftemangel werden immer mehr zum Problem - für die Bauwirtschaft und damit auch für uns. Diese Situation verschärft sich durch die weltweite Zunahme der Krisenherde, insbesondere im Nahen Osten mit der Verknappung des für die Baumaterialien so wichtigen Rohstoffs Erdöl. Erneut trifft der Beginn von Baumaßnahmen auf plötzliche deutliche Preissteigerungen für Dämmstoffe u.a.. Zwischenzeitlich hatten sich Kapazitätsengpässe entschärft - nicht zuletzt durch die Zurückhaltung der Immobilienwirtschaft beim Beginn von Neubauvorhaben. Aktuelle Ausschreibungen treffen wieder auf freie Kapazitäten. 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. Das Risiko nicht oder nur eingeschränkt funktionierender

Lieferketten ist eingepreist.

Bei den Volumina, die im Baugewerbe aufgerufen werden, macht sich ein hohes Preisniveau erheblich bemerkbar.

Mit einem deutlichen Preisrückgang ist nicht zu rechnen.

Die Genossenschaft hat Jahre der Konsolidierung hinter sich - ohne den Beginn von Baumaßnahmen bei gleichzeitiger deutlicher Steigerung der Eigenkapitalquote, verbunden mit vergleichsweise hohen Geldbeständen auf den Bankkonten. Allerdings waren mit dieser abwartenden Haltung in Bezug auf den Start von Bauvorhaben auch erforderliche Abschreibungen auf Planungskosten verbunden. Nunmehr befinden sich gleich drei große Neubauprojekte in der Vorbereitung, sie sind auf den Seiten 16-18 jeweils einzeln dargestellt:

- das Bauvorhaben "Welperhof"
- das Bauvorhaben "Friedhofsweg / Marxstraße" sowie
- das Bauvorhaben "Wilhelmstraße / Hauptstraße".

Nach aktuellen Kostenschätzungen für die Errichtung dieser Objekte belaufen sich die ab 2027 anfallenden Baukosten auf insgesamt rd. 21,7 Mio. €.

Das ist mehr als die Hälfte der Bilanzsumme des Unternehmens.

Zur Finanzierung der Maßnahmen müssen nach Abzug von geplanten Fördermitteln mit 5,2 Mio. € allein für die aufzunehmenden Kapitalmarktdarlehen mit 13 Mio. € und bspw. 20-jähriger Laufzeit aktuell 4% p.a. an Sollzinssatz bezahlt werden. Würde die Genossenschaft alle drei Bauvorhaben gleichzeitig fertigstellen, hätte allein der Zinssatz den Effekt von einer halben Mio. € Zinsaufwand auf das

Jahresergebnis. Unter Berücksichtigung der Abschreibungen und bei Mieteinnahmen zwischen € 6,76 je m²-Wohnfläche bei öffentlicher Förderung und bei den freifinanzierten Wohnungen zwischen z.B. € 12,00 - € 14,00 resultiert eine Unterdeckung allein aus den Neubaumaßnahmen von über T€ 300 jährlich - unter der Prämisse einer sofortigen Vollvermietung der Neubauten zu den v.g. Konditionen.

Ähnlich schwerwiegend ist im Hinblick auf unausweichliche Investitionskosten die Debatte um die Erreichung der Klimaziele. Aktuell wird die Verschärfung des Gebäudeenergiegesetzes zur Verpflichtung der energetischen Ertüchtigung des Immobilienbestandes zwar diskutiert und es gibt bereits Vorschläge zur Entzerrung der "Zwangsinvestitionen". Die Bundesregierung behält bisher die 80%-Zielmarke für Strom aus erneuerbaren Energien bis 2030 bei, passt aber die Ausbaukorridore der Technologien an und verknüpft sie im Rahmen der Erneuerbare-Energien-Gesetz-2027-Diskussion mit den Zielen des Klimaschutzgesetzes (KSG) und der CO₂-Budgets. Nun wird zwar die bisherige Pflicht, neu eingebaute Heizungen ab 2025 zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien zu betreiben, wahrscheinlich überarbeitet und der Einbau von Anlagen, die mit fossilen Brennstoffen betrieben werden, wird für einen längeren Zeitraum erlaubt.

Die EU hält hingegen weiterhin an ihren ambitionierten Klimazielen fest. Bis 2050 sollen alle Gebäude in der EU klimaneutral sein. Für neue Gebäude gilt ab 2030 Klimaneutralität.

Der durchschnittliche Energieverbrauch des Liegenschafts-portfolios der Gartenstadt Hüttenau eG mit 121 kWh/m² im Jahr fällt deutlich geringer aus 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. Seite 17. 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 neunzehn 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 abge-

sichert. Ausfallrisiken sind nicht zu verzeichnen.

Mit zunehmender 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 für die Genossenschaft noch gewisse Mieterhöhungsmöglichkeiten. Der Mangel an Neubauwohnungen in Hattingen ist seit 2025 rückläufig und wird sukzessive behoben werden, vgl. u.a. die zuvor genannten großen Neubauvorhaben in Hattingen-Mitte. Damit steigt das Risiko der Vermietung "nicht preiswerter" Neubauwohnungen an, bei freigezogenen bzw. neu zu vermietenden Bestandswohnungen bewerten wir das Anschlussrisiko noch als gering.

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 nach-

fragegerechter 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 über € 20 je m²-Wohnfläche wird auch zukünftig beibehalten. Für 2026 ist eine Größenordnung von € 24,84 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 nachhaltigen Erneuerung des Immobilienportfolios.

Bilanzgewinne werden den Rücklagen 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 beigetragen. In Zeiten wieder steigender Zinsen und Baupreisen auf hohem Niveau wird das in den letzten Jahren gestärkte Eigenkapital zu einem höheren Anteil bei

Neubauinvestitionen eingesetzt werden müssen.

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

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, auch sie hatten in den Jahren zuvor zur Anhebung der Eigenkapitalquote beigetragen, die nunmehr über 41% liegt. Sie wird sich jedoch erstmalig wieder auf Grund der zuvor genannten Investitionen in 2026 auf rd. 38% reduzieren.

Die nicht zuletzt im Zuge der Neuplanung der Geschäfts-

stelle gestartete digitale Transformation der Genossenschaft mit Erneuerung der IT-Infrastruktur sowie Umstrukturierung von Geschäftsprozessen hat 2025 mit der Einführung KI-unterstützter Anrufsteuerung bei der Telefonanlage sowie der Digitalisierung des Vermietungsprozesses einen Abschluss gefunden. Die Genossenschaft bietet voll funktionsfähige mobile Arbeitsplätze auch zu Hause an und hat damit die Inanspruchnahme von Home Office dauerhaft etabliert.

In 2026 werden wir den Fokus verstärkt auf Schulung und Weiterbildung der Mitarbeiter bspw. mit E-Learning Modulen und Schulungsportalen legen.

Das neu eingeführte internetbasierte Mieterportal wird zunehmend in die bestehende IT-Landschaft der Genossenschaft integriert.

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 erforderlichen Zähler wurde mit Wirkung 01.01.2023 begonnen und im ersten Quartal 2025 für den gesamten Wohnungsbestand der Genossenschaft abgeschlossen. Im Zuge dieser Gerätemontage wurde auch der Austausch und die Erneuerung sämtlicher Rauchwarnmelder in den Wohnungen vorgenommen. Der Brandschutz bei der Gartenstadt Hüttenau eG ist durch die permanente und lückenlose Überwachung der Funktionsfähigkeit der Rauchwarnmelder für die kommenden sieben bis neun Jahre gestärkt worden.

Für das Heizjahr 2025, das in 2026 abgerechnet wird, ist mit

einer klaren Steigerung der Heizkosten zu rechnen, auch bei unseren Wohnungen, die mit Gas-Zentralheizungsanlagen wärmeversorgt werden und bisher von Preissteigerungen verschont geblieben sind.

Im Herbst 2023 wurde im Wege einer ordnungsgemäßen Ausschreibung mit dem preiswertesten Anbieter für die zentralen Heizungsanlagen erneut ein Vertrag über Erdgas mit einer Liefermenge von über 5 Mio. kWh geschlossen. Beginnend ab dem 01.01.2025 mit 5,616 ct/kWh, dann allerdings mit fallenden Preisen in 2026 (4,774 Ct/kWh) und 2027 (4,391 Ct/kWh).

Bezüglich der für das Abrechnungsjahr 2025 erhobenen und zwischen Vermieter und Mieter anteilig zu tragenden CO₂-Steuer errechnet sich ein Vermieteranteil für 57% der mit zentralen Heizungsanlagen versorgten Gebäude von max. 10% (für 2025) und für 35 der mit Gasetagenheizungen versorgten 360 Wohnungen von max. 50% (für 2024). 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 2026 schließt planmäßig mit einem Jahresüberschuss von knapp T€ 600.

Hattingen, 7.05.2026

Andrea Schmitz Dr. Thomas Bretländer Kai Sieverding

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2025

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

Bilanz zum 31.12.2025

AKTIVA	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anlagevermögen	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen		2.960,45	5.205,37
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte			
mit Wohnbauten	30.098.881,36		31.463.795,39
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.653.460,17		2.747.026,34
Grundstücke ohne Bauten	1.097.917,92		1.108.441,67
Technische Anlagen,.	138.136,39		161.393,35
Betriebs- und Geschäftsausstattung	112.448,36		145.423,44
Bauvorbereitungskosten	861.507,15	34.962.351,35	838.435,07
Finanzanlagen			
Anteile an verbundenen Unternehmen	125.000,00		25.000,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	226.440,43		241.536,46
Sonstige Ausleihungen	11.388,00	362.828,43	11.657,00
Anlagevermögen insgesamt		35.328.140,23	36.747.914,09
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.271.781,36		2.000.623,64
Andere Vorräte	13.609,72	2.285.391,08	22.135,64
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietungen	59.369,96		40.972,54
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	28.025,60		58.691,37
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,00		132,65
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	24.854,19		37.981,70
Sonstige Vermögensgegenstände	439.766,11	552.015,86	455.985,23
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.450.795,50	2.992.076,97
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		10.700,73	6.663,46
BILANZSUMME		41.627.043,40	42.363.177,29

Passiva	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	135.451,70		138.600,00
der verbleibenden Mitglieder	4.382.381,04		4.410.787,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.800,00	4.519.632,74	19.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 6.167,26 (€ 7.012,26)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.029.688,80		1.934.615,82
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 95.072,98 (€ 83.870,88)			
Bauerneuerungsrücklage	4.050.000,00		3.690.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 360.000,00 (€ 0,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	6.009.584,14	12.089.272,94	6.009.584,14
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 0,00 (€ 630.000,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	46.348,32		33.078,15
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	950.729,77		838.708,84
Einstellungen in (-) / Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	- 455.072,98	542.005,11	- 713.870,88
Eigenkapital insgesamt		17.150.910,79	16.360.703,81
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen	912.190,00		887.759,00
Sonstige Rückstellungen	542.296,34	1.454.486,34	349.067,02
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.044.383,95		12.332.288,99
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.166.333,19		9.669.409,82
Erhaltene Anzahlungen	2.173.415,14		2.172.665,51
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.137,42		105.854,56
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.722,65		15.131,99
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	322.434,92		247.376,83
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.935,04		23.383,52
Sonstige Verbindlichkeiten	132.283,96	23.021.646,27	199.536,24
davon aus Steuern: € 84.670,82 (€ 153.176,91)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 11.885,10 (€ 12.463,64)			
BILANZSUMME		41.627.043,40	42.363.177,29

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2025 - 31.12.2025	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus Bewirtschaftungstätigkeit	8.489.916,83		7.938.620,11
aus Betreuungstätigkeit	16.678,72		17.933,76
aus anderen Lieferungen und Leistungen	102.793,14	8.609.388,69	97.874,69
Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		269.107,88	95.384,73
Andere aktivierte Eigenleistungen		88,95	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		469.668,87	290.590,37
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit	4.678.084,87		4.097.630,67
Aufwendungen für Betreuungstätigkeit	4.630,58		4.576,71
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	98.406,89	4.781.122,34	95.168,55
Rohergebnis		4.567.132,05	4.243.027,73
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	862.713,87		913.612,55
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	185.607,90	1.048.321,77	28.834,23
davon für Altersversorgung: € 11.219,65 (€ -156.879,22)			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.679.540,09	1.645.900,49
Sonstige betriebliche Aufwendungen		455.145,27	415.941,81
Erträge aus Beteiligungen		7.246,09	3.595,89
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		751,00	637,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		12.087,81	8.693,63
Aufwendungen aus Verlustübernahme		51.529,13	0,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		386.396,17	407.395,19
Sonstige Steuern		15.554,75	5.561,14
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)		950.729,77	838.708,84
Gewinnvortrag		46.348,32	33.078,15
Einstellungen / Entnahmen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		455.072,98	713.870,88
BILANZGEWINN		542.005,11	157.916,11

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss für die Gartenstadt Hüttenau eG mit der Registernummer 347 beim Amtsgericht Essen für das Geschäftsjahr 2025 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt. Die Bilanz zum 31.12.2025 und die Gewinn- und Verlustrechnung zum 31.12.2025 wurden nach den auf Grund der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAschl WUV) 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 Eigen-

leistungen (eigene Verwaltungsleistungen) sowie Zinsen für Fremdkapital im Sinne von § 255 Abs. 3 HGB während der Bauzeit nicht einbezogen.
Grundstückskosten für das Bauvorhaben "Welperhof" wurden mit € 10.523,75 außerplanmäßig abgeschrieben.

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%.

Garagen wurden linear mit 4% abgeschrieben.

Geschäftsbauten

Der Abschreibungssatz für einen ausschließlich gewerblich genutzten Geschäftsbau betrug 3%.

Technische Anlagen

Eine Photovoltaikanlage wurde mit 5%, TV-Signalaufbereitungs-, Sat-ZF-Anlagen, ein Blockheizkraftwerk sowie sonstige technische Einrichtungen für Breitbandverteilnetze wurden mit 10% linear 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.

Bauvorbereitungskosten

Bauvorbereitungskosten in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben "Welperhof" wurden außerplanmäßig mit € 59.656,90 abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Position "Anteile an verbundenen Unternehmen" zeigt die Stammeinlage der Genossenschaft bei der KIPOLIS GmbH.

Die Position "Ausleihungen an verbundene Unternehmen" weist ein zu marktüblichen Konditionen an die KIPOLIS GmbH gewährtes Darlehen aus.

In den sonstigen Ausleihungen ist ein Arbeitgeberdarlehen an ein Mitglied des Vorstands unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen ausgewiesen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet bzw. auf den Bilanzierungszeitpunkt abdiskontiert (sonst. Ausleihungen).

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2025

Unfertige Leistungen und andere Vorräte

Hier wurden die noch nicht mit den Mietern abgerechneten umlagefähigen Betriebskosten sowie Instandhaltungsmaterial (Rauchwarnmelder) ausgewiesen. Sie sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Auf Grund der Restnutzungsdauer wurde eine Wertberichtigung von € 1.046,47 (10 v.H.) vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Die ausgewiesenen Geldbeschaffungskosten werden entsprechend der Zeiten, für die feste Zinskonditionen vereinbart sind, abgeschrieben.

Aus dem Jahresüberschuss von € 950.729,77 erfolgte unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 46.348,32 die Dotierung der gesetzlichen Rücklage mit € 95.072,98 sowie der Bauerneuerungsrücklage mit € 360.000,00.

Der Bilanzgewinn errechnet sich dadurch mit € 542.005,11.

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 2,08% 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 Durchschnittzinssatzes beträgt € - 17.655,00).

Es wurde eine Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen gebildet. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck mit einem Rechnungszins von 5,50% bei einer durchschnittlichen mittleren Restlaufzeit von 1 Jahr (31.12.2025) sowie ein Trendansatz von 2,5 % p.a. bezüglich des Erfüllungsrückstandes und der Aufstockungszahlungen zugrundegelegt.

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 2025

Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 2.271.781,36 (€ 2.000.623,64) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

In den Finanzanlagen wird unter der Position "Ausleihungen an verbundene Unternehmen" ein Darlehen an die KIPOLIS GmbH in Höhe von € 250.000,00 nominal,

mit Restwert zum 31.12.2025 von € 226.440,43, davon länger als 1 Jahr € 212.287,90 sowie unter den "Sonstigen Ausleihungen" ein Arbeitgeberdarlehen mit einem Wert zum 31.12.2025 von € 11.388,00, davon länger als 1 Jahr: € 10.368,00 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
	€	€
Sonstige Vermögensgegenstände	127.851,59	135.052,91
Gesamtbetrag	127.851,59	135.052,91

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

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

Rückstellungen	€
a) für unterlassene Instandhaltung	148.311,63
b) für Prüfungskosten	53.000,00
c) für sonstige Verwaltungskosten	95.151,00
d) für noch abzurechnende Betriebskosten	29.744,24
e) für Prozesskosten	10.114,47
f) für Altersteilzeitverpflichtungen	205.975,00
Gesamtbetrag	542.296,34

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	743.503,72	825.335,96
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	526.646,10	535.726,39
Erhaltene Anzahlungen	2.173.415,14	2.172.665,51
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.137,42	105.854,56
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.722,65	15.131,99
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	306.482,25	231.424,16
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.935,04	23.383,52
Sonstige Verbindlichkeiten	129.941,26	197.463,84
Gesamtbetrag	4.062.783,58	4.106.985,93

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	11.044.383,95	743.503,72	2.965.442,97	7.335.437,26	11.044.383,95	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.166.333,19	526.646,10	2.078.669,74	6.561.017,35	9.166.333,19	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.173.415,14	2.173.415,14				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	87.137,42	87.137,42				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	31.722,65	31.722,65				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	322.434,92	306.482,25	15.952,67			
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	63.935,04	63.935,04				
Sonstige Verbindlichkeiten	132.283,96	129.941,26	2.342,70			
Gesamtbetrag	23.021.646,27	4.062.783,58	5.062.408,08	13.896.454,61	20.210.717,14	

GPR* = Grundpfandrecht

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2025

8. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Zuschreibungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2025	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	142.095,85	2.322,40	0,00	0,00	141.457,80	2.960,45	4.567,32
Sachanlagen							
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	67.822.303,27	259.626,07	249.271,33	0,00	37.733.776,65	30.098.881,36	1.424.769,97
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.829.733,01	0,00	0,00	0,00	1.176.272,84	2.653.460,17	93.566,17
Grundstücke ohne Bauten	1.108.622,00	0,00	0,00	0,00	10.704,08	1.097.917,92	10.523,75
Technische Anlagen	419.834,33	11.037,70	0,00	0,00	292.735,64	138.136,39	34.294,66
Betriebs- und Geschäftsausstattung	587.392,53	19.186,24	75.532,13	0,00	418.598,28	112.448,36	52.161,32
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	889.780,24	82.728,98	0,00	0,00	111.002,07	861.507,15	59.656,90
Finanzanlagen							
Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00	100.000,00	0,00	0,00	0,00	125.000,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	241.536,46	0,00	15.096,03	0,00	0,00	226.440,43	0,00
Sonstige Ausleihungen	19.135,00	0,00	1.020,00	751,00	6.727,00	11.388,00	0,00
Anlagevermögen insgesamt	75.085.432,69	474.901,39	340.919,49	751,00	39.891.274,36	35.328.140,23	1.679.540,09
Anlagevermögen Vorjahr	74.671.520,85	484.858,75	70.946,91	637,00	38.337.518,60	36.747.914,09	1.645.900,49

Gewinn- und Verlustrechnung

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

Die Position "Sonstige Zinsen u. ähnl. Erträge" enthält € 20.796,00 (Vorjahr: € 18.768,00) Erträge aus der Aufzinsung von Rückstellungen (für Altersversorgung und Altersteilzeit).

Außerplanmäßige Abschreibungen wurden in den Positionen "Grundstücke ohne Bauten" mit € 10.523,75 und "Bauvorbereitungskosten" mit € 59.656,90 (Vorjahr: € 51.345,17) vorgenommen.

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2025

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:
Erbbauszinsverpflichtungen sind aus den Mieten gedeckt.

Das Bestellobligo für vergebene (Bau-) Aufträge von € 147.037,59 ist durch Eigenmittel gedeckt.

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 Vermögens-

Im Geschäftsjahr 2025 durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte		Teilbeschäftigte	
	2025	2024	2025	2024
Kaufmännische Mitarbeiter	2	3	4	5
Auszubildende (kaufmännisch)	1	0	0	0
Technische Mitarbeiter	3	4	0	0
Hauswarte, Sonstige	0	1	2	2
Gesamt	6	8	6	7

gegenstände und Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt jährlich € 111.007,28.

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 31.12.2025 bestanden drei Mietkautionssparbücher mit einem Wert von € 4.279,77.

Die Genossenschaft ist mit einer Stammeinlage von € 125.000,00 alleinige Gesellschafterin der KIPOLIS GmbH, Am Walzwerk 21, 45527 Hattingen.

Das Eigenkapital wird per 31.12.2025 mit € 115.925,81 ausgewiesen. Das Geschäftsjahr 2025 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von € 18.179,68 (Vorjahr: EUR 33.349,45). Die Gartenstadt Hüttenau eG hat mit Wirkung zum 2.12.2024 eine vollumfängliche, unbefristete und unwi-

derrufliche Patronatserklärung abgegeben, um etwaige Unterdeckungen oder Zahlungsunfähigkeiten der KIPOLIS GmbH zu vermeiden und insbesondere Verluste auszugleichen, die während der Laufzeit der Patronatserklärung entstehen.

An die KIPOLIS GmbH wurde Anfang 2025 ein Darlehen in Höhe von € 100.000,00 vergeben.

Mit Beschluss der Gesellschafterversammlung der KIPOLIS GmbH vom 15.05.2025 wurde das Darlehen im Wege einer Kapitalerhöhung in Stammkapital umgewandelt.

Die Kapitalerhöhung auf € 125.000,00 und die entsprechende Änderung des Gesellschaftsvertrags wurden am 24.09.2025 im Handelsregister eingetragen.

Die Genossenschaft hat im Wege der Verlustübernahme Fehlbeträge für die Jahre 2024 und 2025 in Höhe von € 51.529,13 ausgeglichen.

Die Genossenschaft besitzt keine weiteren Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

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.

Nachtragsbericht

Vor dem Hintergrund des am 28. Februar 2026 ausgebrochenen Nahost-Krieges hat die Gartenstadt Hüttenau eG mögliche Auswirkungen für 2026 betrachtet. Der Umfang der Auswirkungen wird maßgeblich davon abhängen, ob der Konflikt länger andauert.

Dies ist derzeit nicht abschätzbar.

Zu möglichen Auswirkungen auf die künftige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage und von der Gartenstadt Hüttenau eG verfolgten Maßnahmen wird auf die Ausführungen im Lagebericht im Abschnitt Risiko- und Chancenbericht unter "Risiken der künftigen Entwicklung" verwiesen.

Mitgliederbewegung im Jahr 2025

	Mitglieder
Bestand am 31.12.2024	2.022
Zugänge	96
Abgänge	114
Bestand am 31.12.2025	2.004

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 € 28.406,70 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, bis 31.03.2026)

Andrea Schmitz (hauptamtlich, ab 6.06.2024)

Dr. Thomas Bretländer (nebenamtlich, ab 01.04.2026)

Kai Sieverding (nebenamtlich)

Prokura gemäß § 42 Abs. 1 GenG

Christof Degener

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dr. Thomas Bretländer, Bauingenieur (bis 31.12.2025)

Jörg Faust, Rechtsanwalt (Vorsitzender)

Tanja Grimme, Wirtschaftsprüferin und Steuerberaterin

Hans-Georg Hasebrink, Rechtsanwalt i.R. und Notar a.D.

Margit Wiegold-Bovermann, Historikerin

Melanie Witte-Lonsing, Bürgermeisterin (stv. Vorsitzende)

Bis auf ein Arbeitgeberdarlehen an ein Vorstandsmitglied mit Restvaluta € 11.388,00 bestanden am Bilanzstichtag keine weiteren Forderungen an Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats.

Hattingen, 7. Mai 2026

Der Vorstand

Andrea Schmitz Dr. Thomas Bretländer 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

Stadtmarketing Hattingen e.V.
Haldenplatz 3
45525 Hattingen

GRUNDLAGEN | Organe der Genossenschaft | Vertreterversammlung

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 2025 und endet mit Ablauf der Vertreterversammlung im Jahr 2030. Die Wahlen zur Vertreterversammlung wurden am 31.10.2024 durchgeführt.

Die Vertreterversammlung tritt einmal jährlich zusammen. An der ordentlichen Vertreterversammlung am 12.06.2025 nahmen 36 von 54 stimmberechtigten Vertretern teil.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024 und der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit wurden einstimmig gebilligt und dem Jahresabschluss 2024 sowie dem Gewinnverteilungsvorschlag zugestimmt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2023 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	bis 31.12.2025
Jörg Faust, Hattingen	2026
- Vorsitzender -	
Tanja Grimme, Hattingen	2027
Hans-Georg Hasebrink, Hattingen	2028
- Schriftführer -	
Margit Wiegold-Bovermann, Hattingen	2026
Melanie Witte-Lonsing, Hattingen	2028
- stellv. Vorsitzende -	

Frau Witte-Lonsing und Herr Hasebrink wurden auf drei Jahre bestellt.

Frau Wiegold-Bovermann und Herr Faust scheiden im Jahr 2026 turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus.

Wiederwahl ist nach der Satzung möglich.

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2025 sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, eine außerordentliche sowie eine konstituierende Sitzung durch. In den gemeinsamen Sitzungen erstattete der Vorstand 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 2023
- Bericht des Vorstands und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2024
- Jahresabschluss und Verwendung des Bilanzgewinnes 2024

- Wirtschafts-, Liquiditäts- und Investitionsplan 2025ff.
- Ordentliche Vertreterversammlung 2025
- Personalangelegenheiten
- Grundstücksangelegenheiten
- Bau- und Investitionsvorhaben
- Rechts-, Steuer- und Versicherungsangelegenheiten
- Klimaroadmap GH eG, kommunale Wärmeplanung und Dekarbonisierungsstrategie
- CO₂-Bilanz, Maßnahmen-, Budget- und Personalplanung sowie Monitoring von Heizungsanlagen
- Genossenschaftliche Beteiligungskonzepte / naturnahe Quartiere (Errichtung PikoPark)
- KIPOLIS GmbH

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2025 sowie den Geschäftsbericht 2025 mit dem Lagebericht geprüft.

Den Erklärungen im Lagebericht wird zugestimmt.
Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2025 und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Vorstand zu entlasten und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 542.005,11 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, 7. Mai 2026

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 (bis 31.03.2026)
- Andrea Schmitz, hauptamtlich
- Dr. Bretländer, Thomas, nebenamtlich (ab 01.04.2026)
- Sieverding, Kai, nebenamtlich

Das Vorstandsmitglied Dr. Thomas Bretländer ist mit Wirkung zum 31. Dezember 2025 aus dem Aufsichtsrat der Genossenschaft ausgeschieden.

Der Vorstand hat gemäß seiner satzungsmäßigen und rechtlichen Aufgaben 2025 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:

Degener, Christof

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verteilen:

2,0% Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von	
€ 4.401.787,74	€ 88.035,75
Vortrag auf neue Rechnung	€ 453.969,36

Hattingen, 7. Mai 2026

Der Vorstand

Andrea Schmitz Dr. Thomas Bretländer Kai Sieverding

Seite frei bleibend

Verwaltung von Wohneigentum

Die Gartenstadt Hüttenau eG war im Geschäftsjahr 2025 Verwalterin für eine Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt 21 Wohnungen nach dem Wohnungseigentumsgesetz, davon 18 im Besitz der Genossenschaft.

Weiterhin wurden im Berichtsjahr bei 359 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 Kapitaldienst 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.

Soziale Dienstleistungen

Auch im abgelaufenen Jahr 2025 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.

Frau Christiane Breddemann ist für folgende Fragestellungen die Ansprechpartnerin:

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

Sie betreut insbesondere unsere Mieterinnen und Mieter in der Marxstraße 66, eine Einrichtung nach dem Qualitätsiegel "Betreutes Wohnen NRW".

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.

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 Schneepläne und Zuständigkeiten mehr beachtet werden müssen. Die Mieter bezahlen eine fixe Kostenpauschale, der Preis bleibt unverändert, unabhängig von der Einsatzhäufigkeit der Firmen.

Die Genossenschaft erlöste mit diesen Servicediensten in 2025 rd. T€ 26, es stehen diesen Erlösen zwischenzeitlich rd. T€ 41 an Kosten gegenüber.

Es wird erwogen, auch die Servicepauschale für die Eis- und Schneeabseiligung (sog. Winterdienst) zukünftig anzupassen.

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.

Mit Wirkung zum 01.07.2024 wird diese Dienstleistung von der KIPOLIS GmbH im Auftrag der Genossenschaft erbracht. Frau Hüllinghoff, vormals bei der Gartenstadt Hüttenau eG zuständig für die Erbringung der v.g. Leistungen, wurde als Reinigungskraft bei der KIPOLIS GmbH angestellt.

Die Genossenschaft erlöste mit diesen Servicediensten in 2025 rd. T€ 76, es stehen diesen Erlösen zwischenzeitlich rd. T€ 81 an Kosten gegenüber.

Die Servicepauschalen sind seit Einführung dieser Dienste für die Mieterinnen und Mieter nicht erhöht worden. Der Vorstand hat mit Wirkung zum 01.01.2025 die Pauschale für die Hausreinigungsdienstleistungen um 28% von € 19,50 auf € 25,00 pro Monat angehoben. Für weitere in der Betriebskostenabrechnung umgelegte, durch Fremdfirmen erbrachte Reinigungsdienstleistungen, ist mit steigenden Preisen zu rechnen.

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

GRUNDLAGEN | Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

Jürgen Vogt
Engelbert Meidinger
Christel Hogräfer
Elisabeth Schwager
Iris Borgböhmer

Martin Dülme
Sabine Jädke

Wahlbezirk II

Engelbert Grönebaum
Astrid Heldmann
Anja Wittig
Monika Wollnik
Kai Reinhardt
Dorina Pospiech-Pätzold

Andreas Albers
Raphaela Oberste-Voth

Wahlbezirk III

Frank Rusky
Udo Hommerich
Sylvia Zimmermann
Steffen Clauß
Heinz Hagemann
Jan Fierke
Andre Schmidt
Angela Westerkamp

Klaus-Peter Zantow

Wahlbezirk IV

Franz Josef Morek
Dirk Brockhaus
Jutta Leitloff
Gerhard Halfmann
Gerd Sauter
Gerda Heidenblut

Christoph Oberhagemann

 Vertreter  Ersatzvertreter

GRUNDLAGEN | Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk V

Herbert Hülsmann
Walter Wasmuth
Joachim Pinnow
Werner Scheffler
Claudia Berger
Wilhelm Arnscheidt
Udo Klein
Rolf Bernatzky

Eberhard Grzeskowiak
Uwe Krüger

Wahlbezirk VI

Pamela Flagmeyer
Brunhilda Hommerich
Marc Hoppe
Joachim Appel
Hanspeter Sahlenbeck

David Logar
Hans-Joachim Fröschler

Wahlbezirk VII

Wolfgang Beyer
Norbert Weller
Karl-Heinz Sukale
Manfred Wolski
Peter Gericke
Susanne Mroß
Erhardt Gross
Natalie Schlee
Andrea Pöpping
Gerd Grimme
Angelika Karpinski

Peter Mäkelburg
Robert Laube
Hans Jürgen Dapprich

Wahlbezirk VIII

Hans-Jürgen Stratmann
Gregor Grzyska
Ivonne Kamen

Jochen Wegemann

 Vertreter  Ersatzvertreter

Geschäftsbericht

2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025			
2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
1979	1980	1981	1982	1983	1984	1985	1986	1987	1988
1969	1970	1971	1972	1973	1974	1975	1976	1977	1978
1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968
1949	1950	1951	1952	1953	1954	1955	1956	1957	1958
1939	1940	1941	1942	1943	1944	1945	1946	1947	1948
1929	1930	1931	1932	1933	1934	1935	1936	1937	1938
1919	1920	1921	1922	1923	1924	1925	1926	1927	1928
1909	1910	1911	1912	1913	1914	1915	1916	1917	1918