



GESCHÄFTSBERICHT 2022

Gartenstadt Hüttenau eG im Überblick

Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick über für die Bestandsentwicklung wesentliche Größen:

		2021	2022
Bilanzsumme	T€	44.565	43.397
Sachanlagevermögen	T€	39.425	38.405
Anlagenintensität	%	88,5	88,5
Investitionen in Sachanlagen	T€	355	543
Eigenkapital	T€	15.221	15.321
Fremdkapital (langfristig)	T€	25.575	24.277
Jahresüberschuss, fehlbetrag (-)	T€	- 214	200
Netto-Miete	T€	5.674	5.749
Instandhaltungsaufwand	T€	2.115	1.830
Zinsaufwand	T€	707	605
Wohn- und Nutzfläche	m ²	80.494	80.636
Mitglieder	Anzahl	2.040	2.043
Mitarbeiter	Anzahl	22	19

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

		2021	2022 (gesch.)	2022	2023 (gesch.)
Eigenkapitalquote	%	33,9	35,3	35,1	35,3
Eigenkapitalrentabilität	%	- 1,4	0,7	- 1,4	0,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,2	1,8	1,2	1,8
Cash-flow	T€	- 203	458	- 133	458
durchschnittliche Nettomiete	€/m ² /mtl.	5,87	5,97	5,94	5,99
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	26,53	22,58	22,69	21,70
Leerstandsquote insgesamt (Nettomieten WE)	%	3,82		3,35	
erweiterte Leerstandsquote (fremdinduziert)	%	1,59		1,74	

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	Seite 4	Jahresabschluss	Seite 30
		Bilanz zum 31.12.2022	Seite 31
		Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. – 31.12.2022	Seite 33
		Anhang für das Geschäftsjahr 2022	Seite 34
Lagebericht	Seite 6	Mitgliedschaften	Seite 41
Gegenstand des Unternehmens	Seite 6	Grundlagen	Seite 42
Zielsetzung und Aufgabenbereich	Seite 6		
		Organe der Genossenschaft	Seite 42
Geschäftsverlauf	Seite 6	Vertreterversammlung	Seite 42
Rahmenbedingungen	Seite 6	Aufsichtsrat	Seite 43
Bestandsbewirtschaftung	Seite 8	Vorstand	Seite 44
Modernisierung und Instandhaltung	Seite 12		
Vermietung	Seite 13	Dienstleistungen	Seite 45
Neubautätigkeit	Seite 14	Soziale Dienstleistungen	Seite 45
E-Mobilität, smart metering	Seite 15	Verwaltung von Wohneigentum	Seite 46
Energetische Sanierung	Seite 17	Servicedienste im eigenen Bestand	Seite 47
Darstellung der Lage	Seite 20	Mitglieder der Vertreterversammlung	Seite 48
Ertragslage	Seite 19		
Vermögenslage	Seite 22		
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		



Hermann Becker,

Am 25. Mai 2023 ist unser langjähriger Vorsitzender des Aufsichtsrates, Hermann Becker, nach kurzer Krankheit überraschend verstorben.

Hermann Becker war insgesamt 33 Jahre von 1979 bis 2012 Mitglied des Aufsichtsrates und hat davon dieses Gremium 32 Jahre als Vorsitzender geführt.

In seiner Zeit entstanden etliche Mietwohnungsbauvorhaben wie in Holthausen „Karlstraße 21-25“, in Blankenstein

„Im Fuchsloch 1-5“ und „Am Stadtmuseum 1-5“, in Welper "Thingstraße 9" sowie die Aufstockung am Marktplatz und in Hattingen-Mitte die Wohnungen am „Otto-Wohlgemuth-Weg 5f,g“.

Mit ihm eng verbunden sind die Errichtung des Lebensmitteldiscountmarktes und des Betreuten Wohnens in Welper.

Er begleitete viele Bauträgermaßnahmen wie „Im Fuchsloch“, „Am Schultenhof“, „Finkenstraße“, „Am Röhr“, „Südliche Dorfstraße“ und „Am Altland“.

Hermann Becker hat in diesen mehr als dreißig Jahren immer wieder dafür Sorge getragen, dass die Gartenstadt gearbeitet hat, dass die Genossenschaft funktioniert, sich weiter entwickelt hat. Ohne diese Normalität, geschützt durch einen besonnenen Aufsichtsrats-Vorsitzenden, wäre die Gartenstadt nicht zu der geworden, die sie ist. Mitarbeiter, Vorstand und Aufsichtsrat und mit Sicherheit auch viele Mitglieder der Genossenschaft werden ihm ein ehrendes Andenken bewahren.

Bereits im Juni 2022 ist unsere langjährige Prokuristin Erika Berndt verstorben.

Frau Berndt war mehr als 24 Jahre als kaufmännische Leitung in unserem Unternehmen tätig, zuletzt nebenberuflich in ihrem Ruhestand. Im Jahr 2002 hatte sie Gesamtprokura erhalten. Erika Berndt hat sich mit großem Engagement, fachlicher Kompetenz und Gewissenhaftigkeit für die Genossenschaft eingesetzt.



Erika Berndt

Sie war eine äußerst beliebte und im Gartenstadt-Team sehr geschätzte Kollegin. Von ihrer Umsicht, Fürsorglichkeit und freundlichen Art im Umgang mit Menschen waren wir immer beeindruckt.

Zu früh haben wir eine gute Freundin verloren. In Dankbarkeit nehmen wir Abschied.

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 2022.

Hattingen, 31. Mai 2023

Für den Vorstand

Roland Himmel

1.) Gegenstand des Unternehmens

Zielsetzung und Aufgabenbereich

Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, ver-mitteln, veräußern und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infra-struktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrich-tungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienst-leistungen. Beteiligungen sind zulässig.

2.) Geschäftsverlauf

Rahmenbedingungen

Der in den letzten Jahren zu beobachtende Trend von Wanderungsbewegungen aus den Metropolen in kleine-re Nachbarstädte und Umlandgemeinden scheint sich bereits wieder abzuschwächen. Die Präferenz insbeson-dere der jüngeren Bevölkerung und damit vornehmlich der Single-Haushalte für größere Metropolstädte hat zuge-nommen. Dennoch bleibt der Wanderungssaldo aus den Städten Bochum (44) und Essen (74) im Vergleich zum Vorjahr mit insgesamt 118 (Vorjahr 151) weiterhin positiv. Der Einwohnerstatistik mit Stichtag 31.12.2021 ist aber zu entnehmen, dass Hattingen mit einer Unterbrechung 2017

im sechsten Jahr in Folge insgesamt Einwohner verloren hat und das in zunehmendem Maß. Und mit einem Minus von 240 Einwohnern von 2020 auf 2021 ist der jährliche Rückgang mittlerweile nahezu doppelt so hoch wie in den Jahren bis 2019, Tendenz steigend. Ursächlich hierfür ist die fast doppelt so hohe Sterberate im Vergleich zu den Geburten. Nach wie vor ein positiver Wanderungssaldo errechnet sich aus Zu- und Wegzügen. Allerdings beträgt hier der Zuwachs nur ein Viertel im Vergleich zum Saldo aus Geburten- und Sterberate.

Diese Abwanderung von Haushalten in die Umlandge-meinden 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 Ruhr-gebiets funktionieren als Wohnstandorte mit umfassender Infrastruktur, insbesondere für Pendler mit Arbeitsplätzen in den Ruhrgebietsmetropolen.

Insofern ist in beiden Städten mittelfristig von einer Nach-frage nach Miet- und Eigentumswohnungen auszugehen, bieten sie doch in ihren Zentren - wie auch ihren wesent-lichen Stadtteillagen - ein Umfeld für den Kauf und die Anmietung von Häusern und Wohnungen.

Allerdings stellt die Altersstruktur die Stadt Hattingen vor besondere Aufgaben. Der Anteil der über 55-Jährigen an den insgesamt 55.616 Einwohnern im Jahr 2021 be-trug 42,53%, im Stadtteil Welper mit 7.005 Einwohnern 43,22%. Die Zahlen zu den Gründen der Fluktuation und Wohnungsaufgaben bei der Genossenschaft auf Seite 13

belegen dies anschaulich. 36% der Wohnungsaufgaben in 2022 sind auf Sterbefälle bzw. Umzüge in ein Altenheim zurückzuführen.

Die Kennzahlen zu Arbeitslosigkeit bzw. Arbeitslosenquote und Kaufkraft stützen wenn auch abgeschwächer als im Vorjahr die Einschätzung einer stabilen Nachfrage nach Wohnungen im Kauf- wie auch im Mietsegment. So lag die Arbeitslosenquote im Februar 2023 in Hattingen bei 1.888 Personen bzw. 6,6% im Vergleich zum Februar 2022 mit 1.631 Personen und 5,6%. Damit stellt Arbeitslosigkeit in Hattingen - vor allem im Vergleich zu den Städten nörd-lich der Ruhr - noch 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, die sich durch extreme Verzögerungen bei Baugenehmigungen zukünftig nicht schnell abbauen lassen. Leerstände wer-den sich zumindest aus diesen Gründen längerfristig ebenfalls auf stabilem Niveau bewegen.

Allerdings zeichnet sich - beeinflusst durch das schnell steigende Zinsniveau und eine beginnende Stagnation bei den Preisen für Handwerkerleistungen wegen frei werden- den Kapazitäten - eine gewisse Stagnation oder sogar leichter Rückgang bei den Kaufpresien für Häuser und Eigentumswohnungen ab. Nicht aber bei den Mieten.

Spätestens seit dem Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine konnte nicht mehr mit einem relevanten Anstieg der gesamtwirtschaftlichen Leistung gerechnet werden. Der Rückgang des Bruttoinlandsprodukts in 2022 und in den ersten fünf Monaten in 2023 hat die deutsche Volkswirtschaft in eine Rezession geführt.

Die direkten wirtschaftlichen Folgen der russischen Invasion für die westliche Wirtschaft sind überschaubar, keine zwei Prozent der deutschen Exporte gehen in dieses Land. Aber die Auswirkungen auf den Energiemärkten sind immens. Energieträger sind 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. Die Preise steigen weiter und die geschätzte Mehrbelastung der Haushalte im Jahr 2022 dürfte zwischen 70% und 200% liegen. Dies gilt allerdings nur eingeschränkt für die Belastung unserer Mieterinnen und Mieter. Zumindes der Preis für Gas bei den zentral versorgten Heizungsanlagen der Genossenschaft ist bis Ende 2024 auf geringem Vorkriegsniveau festgeschrieben.

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.

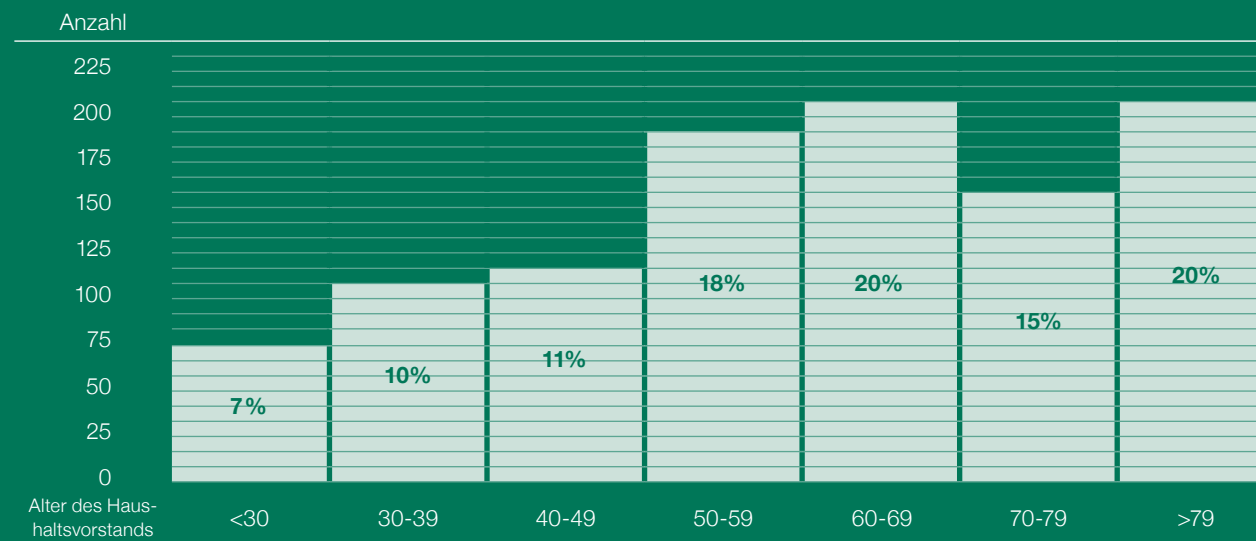
Bei weiteren ca. 23.400 m² der unbebauten bzw. unbebaubaren Grundstücke handelt es sich um Waldgelände, Splißparzellen und Wege.

Wohnungsbestand

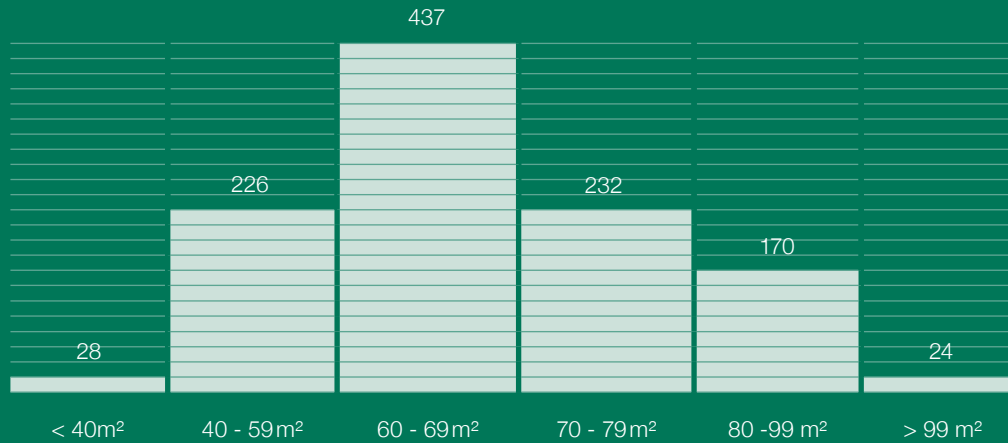
	Anzahl Wohneinheiten	in Prozent
Hattingen-Welper	620	55,5%
Hattingen-Holthausen	265	23,7%
Hattingen-Blankenstein	141	12,6%
Hattingen-Mitte	31	2,8%
Witten-Buchholz	60	5,4%
insgesamt	1.117	100,0%

	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

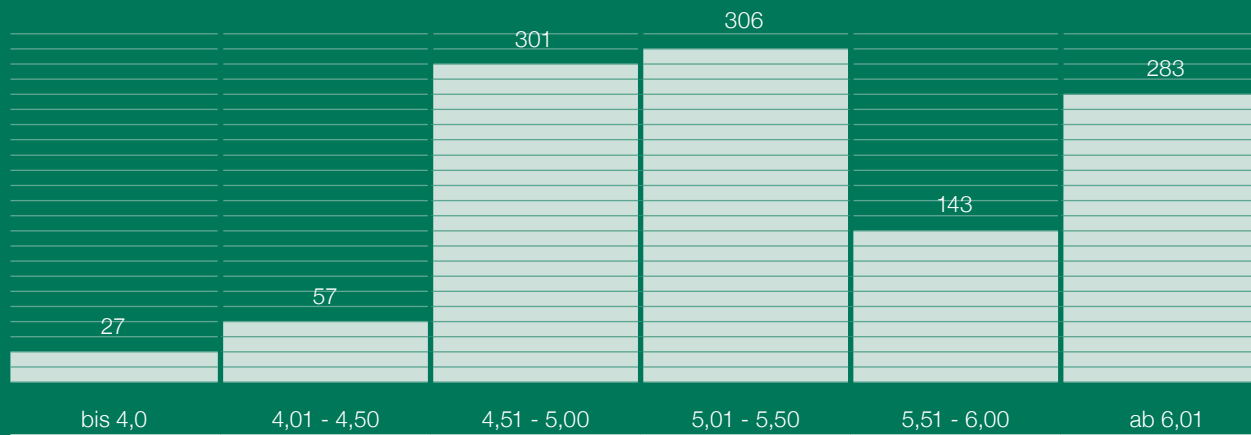
Belegung der Wohnungen (nach Alter)



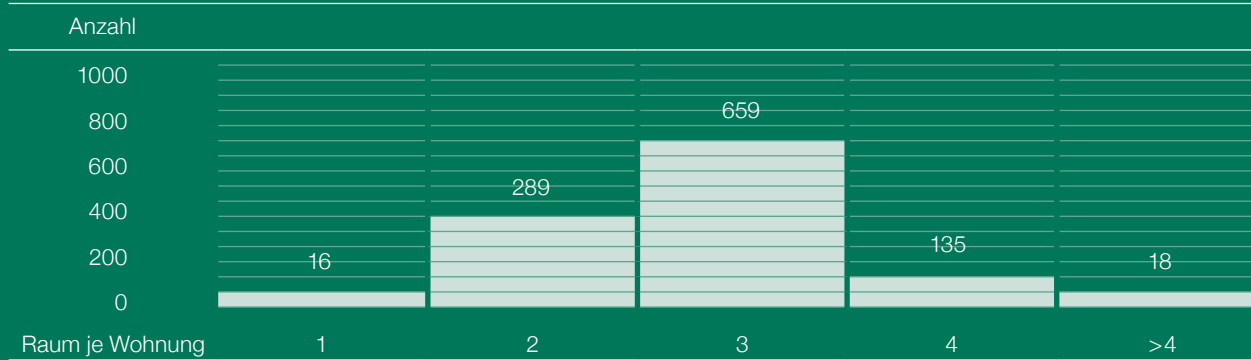
Anzahl Wohnungen je m² - Wohnfläche



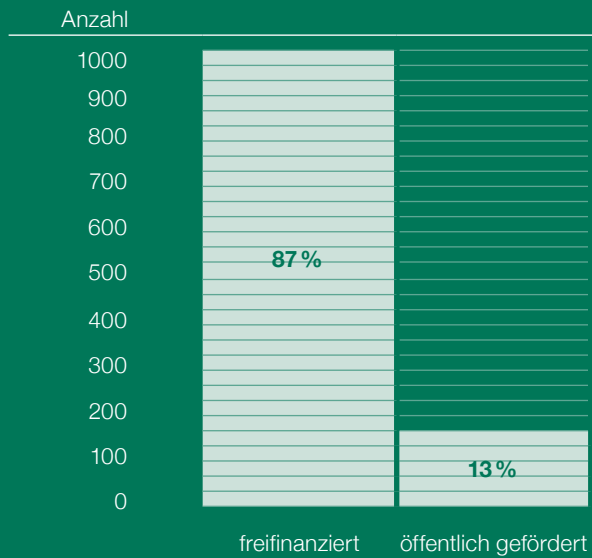
Anzahl Wohnungen je EUR / m² - Wohnfläche und Monat



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, im Geschäftsjahr 2022 insgesamt T€ 1.830 betragen.

Bezogen auf die gesamte Wohn- und Nutzfläche wurden € 22,69 (2021: € 26,53) je m² aufgewandt.

Die Instandsetzungstätigkeit der Gartenstadt Hüttenau eG ist im Berichtsjahr neben der laufenden Instandhaltung mit T€ 555 und Aufwendungen aufgrund von Wohnungswechseln (T€ 856)

- durch Investitionen in Zugangs- und Außenbereichen sowie Außenanlagen und Stellplätzen (T€ 119),
- der Erneuerung von Fenstern, Hauseingangsbereichen und Balkonen (T€ 88),
- durch Erneuerung und Sanierung von Dächern sowie Dämmmaßnahmen (T€ 157)
- durch Verkehrssicherungsmaßnahmen (T€ 34) sowie
- durch Anstrich von Treppenhäusern (T€ 21) geprägt gewesen.

Der nicht aktivierungsfähige Aufwand für die nachhaltige Verbesserung der wohnlichen Versorgung unserer Mitglieder sowie die laufende Instandhaltung übersteigen im Jahr 2022 die in der Miete gemäß Zweiter Berechnungs

verordnung kalkulierten Pauschalen für Instandhaltung für den Wohnungsbestand von rd. T€ 1.236 um T€ 719 (+ 58%).

Für das Jahr 2023 sind Maßnahmen im Bereich der Instandhaltung von T€ 1.750 vorgesehen.

Sie betreffen neben der laufenden Instandhaltung (T€ 781) und der Sanierung der Wohnungen nach Wohnungswechseln (T€ 650) vor allem

- die Erneuerung von Fenstern, Haustüren und Briefkästen mit (T€ 55),
- die Erneuerung von (Keller-) Eingangsbereichen (T€ 56)
- Verkehrssicherungsmaßnahmen (T€ 20),
- die Sanierung von Dächern inkl. Wärmedämmung (T€ 100),
- die Überarbeitung von Außenanlagen, Spielplätzen und den Baumrückschnitt (T€ 20)
- die Erneuerung von Heizungsanlagen (T€ 50) sowie
- Balkonsanierungen T€ 18).

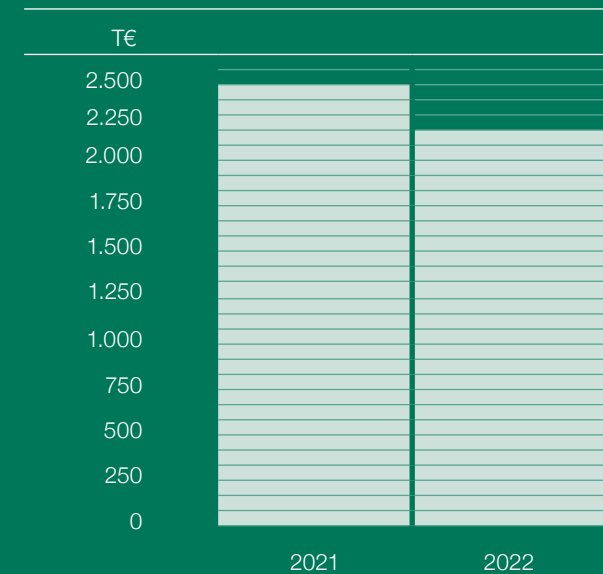
Die Leistungen unseres Regiebetriebs sind in diesen Kosten nicht enthalten.

Die zu aktivierenden Maßnahmen der Modernisierung des Wohnungsbestandes haben 2022 insgesamt T€ 420 betragen. Sie betrafen

- Einzelmodernisierungen (T€ 393) und
- den Einbau von Rollläden (T€ 27).

Für 2023 sind Maßnahmen von T€ 830 geplant, die neben Einzelmodernisierungen (T€ 330) vor allem die Wärmeversorgung inkl. der Errichtung von Photovoltaikanlagen betreffen.

Instandhaltungs-, Modernisierungsaufwand 2021 - 2022



Gründe für Wohnungsaufgaben in 2022

	Anzahl Wohnungen	in Prozent
Lage, Größe bzw. Ausstattung der Wohnung	3	4 %
Preis der Wohnung	1	1 %
Sterbefälle	11	17 %
Umzug in ein Alten- bzw. Pflegeheim	12	19 %
Änderung des Familienstandes	3	5 %
Erwerb von Eigentum	3	5 %
Räumungsklagen, fristlose Kündigungen	2	3 %
Wechsel des Wohnortes bzw. Arbeitsplatzes	6	9 %
Objektverkauf, Abriss, Modernisierung	0	0 %
Wohnungstausch	7	11 %
Sonstige Gründe bzw. ohne Angaben	17	26 %
insgesamt	65	100,0 %

Wohnungsaufgaben der Mieter in den Stadtteilen

	Anzahl Wohnungen	bezogen auf den Wohnungsbestand je Stadtteil
Hattingen-Welper	37	6,0%
Hattingen-Holthausen	11	4,2%
Hattingen-Blankenstein	7	5,0%
Hattingen-Mitte	5	16,1%
Witten-Buchholz	5	7,7%
insgesamt	65	

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 beantragt.

Die Genossenschaft beabsichtigt, ein Ensemble von zwei Mehrfamilienhäusern und einem Wohn- und Geschäftshaus zu errichten. Letzteres soll als neuer Firmensitz der Gartenstadt Hüttenau eG dienen.

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.



Der bereits profanisierte Kirchenbau auf dem Flurstück 750 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.

Die Baugenehmigung wird voraussichtlich im Sommer 2023 erteilt, eine Ausschreibung der Gewerke soll unmittelbar im Anschluss hieran folgen.

Geplant ist ein 3er-Ensemble mit voraussichtlich insgesamt 18 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten (davon eine zu vermieten).

Das um einen grünen Innenraum gruppierte Ensemble weist in dem der Straße und dem Marktplatz zugewandten Mehrfamilienhaus im Erdgeschoß eine Gewerbeeinheit auf, die Gewerbefläche umfasst eine Größe von ca. 86m² und eignet sich als Büro / Agentur.

In den beiden Mehrfamilienhäusern befinden sich jeweils acht Komfort-Mietwohnungen, im Wohn- und Geschäftshaus über der neuen Geschäftsstelle der Genossenschaft mit zwei oder drei Gewerbestockwerken zwei bzw. vier Mietwohnungen.

Mindestens folgendes Wohnungsangebot ist geplant:

Haus 1:

Gewerbe: rd. 780m²

eine 106m² 3-Zi-WE (DG)

eine 97m² 3-Zi-WE (DG)

Haus 2:

zwei 92m² 4-Zi-WE

eine 83m² 3Zi-WE (DG)

zwei 56m² 2-Zi-WE

eine 85m² 3-Zi-WE (DG)

zwei 62m² 2-Zi-WE

Haus 3:

zwei 92m² 4-Zi-WE

eine 86m² 3Zi-WE (DG)

zwei 56m² 2-Zi-WE

eine 91m² 3-Zi-WE (DG)

zwei 62m² 2-Zi-WE

kleine gew. Einheit:

rd. 100m²



Friedhofsweg / Marxstraße

Die Genossenschaft hat 2023 ein Grundstück nördlich der Marxstraße und westlich des Friedhofsweges erworben. Zur Bebaubarkeit ist ein Bebauungsplan aufzustellen gewesen.

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 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 pflegerische 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.

Die Baugenehmigung soll bis Herbst 2023 beantragt werden.



Die Genossenschaft hat 2022 ein Konzept für die Zurverfügungstellung von Ladestationen erarbeitet - zunächst für die Stellplatzanlagen der vermieteten Stellplätze. Der örtliche Stromnetzbetreiber, die AVU Netz GmbH, hat für diese Örtlichkeiten 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 anzusetzen 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, das vorgelagerte Netz ohne zusätzliche bauliche Veränderungen in der Lage ist, jeweils mehrere Wallboxen, ggf. mit einem dynamischen Lademanagement, mit ausreichend Strom zu beliefern. In den Tiefgaragen der Genossenschaft 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 GH nicht Betreiber der Ladeeinrichtung. Ein Energieversorger liefert den Strom und rechnet diesen mit den Nutzern der Ladesäulen ab. Bei zukünftig selbst erzeugtem (ggf. anteilig zugekauftem) Strom, wird derzeit geprüft, inwieweit die Genossenschaft Ladeeinrichtungen als Grundstückszubehör vorhält und eine Tochter-GmbH Betreiberin der Ladeeinrichtung werden kann, die den Strom an die Nutzer der Ladesäulen

liefert und mit diesen abrechnet. Bei Großparkplätzen bspw. vor einem Discounter werden Flächen für öffentlich zugängliche Ladeeinrichtungen an Energieversorger oder -dienstleister zur Verfügung gestellt.

Das Konzept zur Errichtung von (genossenschaftseigenen) Ladestationen wird eingebettet in eine Strategie, allgemein Dienstleistungen im Bereich Heiz- und Betriebskostenabrechnung durch die Genossenschaft anzubieten, ermittelt durch intelligente funkauslesbare Meß- und Zähl-einrichtungen (smart metering).

Mit Wirkung zum 01.01.2023 wurde ein wesentlicher Teil der Wohnungen und gewerblichen Einheiten in die Selbstabrechnung überführt, die Gartenstadt Hüttenau eG wird für diese Liegenschaften erstmalig die Wärmekostenabrechnung übernehmen. Die Genossenschaft verfolgt damit das Ziel, in Zeiten exorbitant steigender Preise für unsere Mieterinnen und Mieter Kosten zu reduzieren, aber auch die System- und Datenhoheit zu erlangen, um Prozesse zu vereinfachen und zu beschleunigen, die Qualität in diesem Bereich zu verbessern. Einhergehend mit der Umrüstung dieser zentral mit Wärme versorgten Liegenschaften wurden in den ersten Monaten 2023 dort sowie in allen derzeit noch mit Gasetagenheizungen ausgestatteten Wohnungen, funkauslesbare Rauchwarnmelder und zusätzlich Kohlenmonoxidwächter installiert.

2023 hat die Genossenschaft ihre CO₂-Bilanz erstellt. Sie untersucht und bewertet derzeit alle Liegenschaften,

woraus sich der Klimapfad für das Unternehmen ableitet. Wir erarbeiten ein Handlungsprogramm, das Maßnahmen sowie Zeit- und Budgetplanung für jedes einzelne Mietobjekt enthält.

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

Das Konzept soll die Frage beantworten, 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. Es verfolgt damit die Zielsetzung, die Dächer nach Ausrichtung und Alter einzustufen sowie Hybrid-Lösungen zu untersuchen (z.B. Kombinationen aus elektrischer Wärmepumpe und PV-Anlage, kombinierte Module aus PV-Anlage und Solarthermie usw.). Damit wird deutlich, dass insbesondere die Heizanlagen-technik für Wärme und Warmwasser in die Analyse einbezogen wird.

Die Gartenstadt Hüttenau eG sieht eine an den Klimaschutzzielen 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 relevanter Verbrauchsdaten im Fokus. Sie setzt sich die Qualifizierung der Mitarbeitenden zu Datenmanagern zum Ziel, die durch die Verfügbarkeit der (in der Regel fernausgelesenen) Daten zukünftig Heizungsanlagen integrieren und steuern.

Wir überwachen und optimieren unsere Anlagen und Geräte - einfach, in Echtzeit und vom Schreibtisch aus. Nach Sichtung der am Markt verfügbaren Lösungen und Vorbereitungen im Jahr 2022 wurden in 2023 drei Objekte zur Installation der Meßtechnik als Pilotprojekte ausgewählt: die mit einem Blockheizkraftwerk ausgestattete Liegenschaft „Marxstraße 84/86“, das Objekt „Frans-Masereel-Str. 14“ als für den Hausbestand typische mit einer konventionellen zentralen Heizungsanlage ausgestattete Liegenschaft sowie das bereits mit einer Wärmepumpe und Thermenübergabestationen energetisch aufgewertete Objekt „Über der Horst 2“ (ÜdH 2).

Letzere Liegenschaft weist eine in Zusammenarbeit mit der Fa. Vaillant erarbeitete Lösung zur CO₂-Emissionsreduzierung auf:

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

Investitionen in Abhängigkeit vom spezifischen Energieverbrauch, differenziert nach Energieeffizienzklasse



werttherme für die Spitzenlast kombiniert. Das Warmwasser wird hier über einzelne Wohnungsstationen bereitgestellt, bei der die im Wege des Wärmetausches mit dem Wasser der Heizungsanlage erfolgt. Die Fertigstellung der Anlage ist im Mai 2023 erfolgt, sukzessive werden bis Ende Juli 2023 alle Wohnungen angeschlossen sein. Ein hydraulischer Abgleich wurde durchgeführt. Gemäß Gutachten soll sich für das Gebäude der bisherige Endenergiebedarf von rd. 45.000 kWh p.a. auf rd. 17.000 kWh p.a. und damit um beträchtliche 63%, der bisherige

Primärenergiebedarf um 42% von rd. 50.000 kWh/a auf rd. 29.000 kWh/a reduzieren. Dies entspricht einem Rückgang pro m²-Wohnfläche von 154 kWh/m²a auf 89 kWh/m²a bei der Primärenergie und von 137 kWh/m²a auf 50 kWh/m²a beim Endenergieverbrauch. Die Anlagenaufwandszahl soll um mehr als die Hälfte auf 0,62 e_p (- 60%) sinken. Die CO₂-Emissionen verringern sich allerdings nur um 20% bzw. 2.314 kg pro Jahr, Stickstoffoxide bleiben nahezu konstant bei 9,6 kg/a und der Anteil an Schwefeldioxid steigt sogar um über 106% von 8,6 kg p.a. auf 17,7 kg

jährlich. Diese stagnierenden (NO_x) bzw. steigenden Anteile (SO₂) können nur durch Zukauf von Ökostrom positiv beeinflusst werden.

Die investiven Kosten belaufen sich ohne Eigenleistungen auf € 40.000, die im August 2022 beantragten Fördermittel der BAFA wurden einschließlich Eigenleistungen in Höhe von € 15.000 zugesagt.

Die Genossenschaft hat beschlossen, die Erneuerung der Heizungstechnik durch den Einbau neuer Fenster zu flankieren, wodurch sich die Investitionskosten verdoppeln (die Fassade wurde 1987 hinreichend gedämmt). Wir folgen hier dem Grundsatz, energetische Modernisierungen an ohnehin anstehende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen (verbunden mit sog. Sowieso-Kosten) 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 (Erdgas E) 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 von rd. 170.000 kWh pro Jahr auf nur mehr rd. 50.000 kWh p.a. und damit um 70%, der bisherige Primärenergiebedarf um 54% von rd. 190.000 kWh/a auf rd. 86.000 kWh/a reduziert.

Dies entspricht einer Reduzierung pro m²-Wohnfläche von 102 kWh/m²a auf 46 kWh/m²a bei der Primärenergie und von 92 kWh/m²a auf 28 kWh/m²a. Die Anlagenaufwandszahl sinkt um mehr als die Hälfte auf 0,52 e_p (- 54 %). Die CO₂-Emissionen verringern sich um 38% bzw. 15.798 kg pro Jahr, Stickstoffoxide werden um 24% bzw. 8,6 kg 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% von 29 kg p.a. auf 48,3 kg 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.

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 Genossenschaft prüft im nächsten Schritt die Anbin-

dung mehrerer Zeilen-Mehrfamilienhäuser in Reihenbebauung wie bspw. „Am Schultenhof“ zu einem Quartier mit über 100 Wohneinheiten und rd. 6.700 m² Wohnfläche. Bei gleicher Anlagentechnik wie vor und einem Heizbedarf von ebenfalls rd. 100 W/m² beheizte Wohnfläche, also insgesamt rd. 670 kW, kalkulieren wir eine erhebliche Reduktion des investiven Aufwands bei derzeitigen Kosten einschließlich Netz und Hausübergabestationen um rd. 23% auf rd. € 120 brutto je m² Wohnfläche.

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 im Hinblick auf Risiken für den Industrie- und Wohnstandort Deutschland sowie für die Sicherheit der Energieversorgung 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 mit brutto rd. € 200.000 für den OWW 5 f,g bzw. € 50.000 im Objekt ÜdH 2.

Auch die Brennstoffkosten steigen ceteris paribus bei beiden Maßnahmenpaketen. Pro Jahr fallen im Gebäude ÜdH 2 kalkuliert rd. 3% höhere Brennstoffkosten an, beim OWW 5 f,g sind es sogar 12% mehr. 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. Der zusätzliche jährliche Wartungs- und Instandhaltungsaufwand wird dabei von uns nicht zu den Sowiesokosten gerechnet, sondern findet zukünftig als prozentualer Anteil der Mehrkosten der energetischen Sanierung kalkulatorisch Berücksichtigung.

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.

Diese Anlagen werden sinnvollerweise bei Gebäuden mit höherem Wärmebedarf (große Mehrfamilienhäuser inkl. Gewerbe, Handel, Dienstleistung) eingesetzt bzw. bei einer zentralen Versorgung zusammengefasster Liegenschaften.

Ausgehend von den ineffizientesten Gebäudeklassen wird der Gebäudebestand gemäß der Klimaroadmap schritt-

weise 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. Dies ist mit der Schaffung des zusätzlichen sog. green values auch zu begründen.

Neben der Inanspruchnahme von ökonomischen Anreizmaßnahmen in Form von Fördermitteln und Einspeisevergütungen erlangt ein entschiedenes Monitoring der innovativen neuen Anlagentechnik Bedeutung.

Und hier schließt sich der Kreis zu der zuvor angesprochenen Umstellung auf smart metering. Die permanente Analyse der effizienten Funktionsweise und Störungsfreiheit der eingebauten Systeme durch Fernbeobachtung und -auslesung „vom Schreibtisch aus“ betrifft zukünftig nicht nur Heizkostenverteiler, Warm- und Kaltwasserzähler sowie Rauchwarnmelder, sondern eben auch Heizungssysteme.

Dennoch stellt sich die Frage der zukünftigen Finanzierung der beschriebenen Investitionsstrategien.

Bisherige Modernisierungsmaßnahmen wurden unter Beachtung der gesetzlichen Vorschriften in der Regel wirtschaftlich zwischen den unmittelbar Nutznießenden und der Genossenschaft als Gemeinschaft im Verhältnis ein Drittel zu zwei Drittel getragen.

Die Höhe des Prozentsatzes, der derzeit nach § 559 BGB als Anteil der anrechenbaren Modernisierungskosten für die Berechnung einer möglichen Mieterhöhung herangezogen werden kann, liegt bei 8% der Kosten der Moder-

nisierung. Nach § 559 Abs. 3a BGB darf sich die Miete durch Modernisierung innerhalb von 6 Jahren jedoch nur um höchstens € 3 pro m², falls die Miete vor der Modernisierung weniger als € 7 betrug, nur um höchstens € 2 pro m² erhöhen.

Auf der Basis einer Aufteilung der Gesamtkosten in ohnehin erforderliche Kosten, auch „Sowiesokosten“ genannt und energiebedingte Mehrkosten wird die Genossenschaft zukünftig - ausgehend von der Warmmietneutralität und selbstverständlich unter Abzug von Sowiesokosten - zur Vermeidung von unwirtschaftlichem Mehraufwand für uns als Vermieter unsere Mieterinnen und Mieter stärker an den anfallenden Kosten der ökologischen Aufwertungsstrategie des Wohnungsbestandes beteiligen müssen. Gerade bei den derzeitigen gestiegenen Gas- und Stromkosten bedeutet die Erhöhung der Anlageneffizienz nicht in jedem Fall eine Einsparung bei den Heizkosten. Eine Reduzierung der Heizkosten des einzelnen Mieters ist auch nicht Zielsetzung der Umsetzung derartiger Maßnahmen.

Vor diesem Hintergrund verliert die Ausrichtung an einer weitgehenden Warmmietneutralität auf der Ebene der unmittelbar Nutznießenden an Bedeutung.

Letztlich muss eine Investitionsstrategie die wirtschaftliche Tragfähigkeit von emissionsreduzierenden Maßnahmen über den gesamten Zeitpfad bis zur Klimaneutralität im Fokus haben - auf der Ebene des einzelnen Mieters wie auch für die Genossenschaft als Gemeinschaft. Klimaschutz im Gebäudebereich stellt eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe dar, die sozial gerecht geschultert werden muss, um Wohnen zugleich bezahlbar zu halten.

Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung vom 1. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 200.371,45.

Die deutliche Zunahme des Deckungsbeitrags aus der Hausbewirtschaftung ist, bei einer Erhöhung der Erlöse aus Mieten und Umlagen (T€ 67), vor allem auf den Rückgang von Kapitalkosten (-T€ 102) und Instandhaltungsaufwendungen (- T€ 355) zurückzuführen.

Für 2023 ist eine leichte Zunahme des Deckungsbeitrags geplant (T€ 24), im Wesentlichen beeinflusst durch um rd. T€ 100 verringerte Kapitalkosten.

Die Instandhaltung und Sanierung in den Wohnquartieren erreichte ohne von Versicherungen oder Mietern übernommene Schäden (T€ 126) ein Volumen von T€ 1.830. Pro m²-Wohn- und Nutzfläche und Jahr ergeben sich damit € 22,69 (Vorjahr: T€ 26,53).

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

Die Genossenschaft ist damit wieder auf ein über viele Jahre durchschnittlich übliches Instandhaltungsniveau von um die € 20 je m²-Wohnfläche eingeschwenkt 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 403 Eigenheimbesitzer mit einem Gebührenaufkommen von T€ 12 betreut.

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

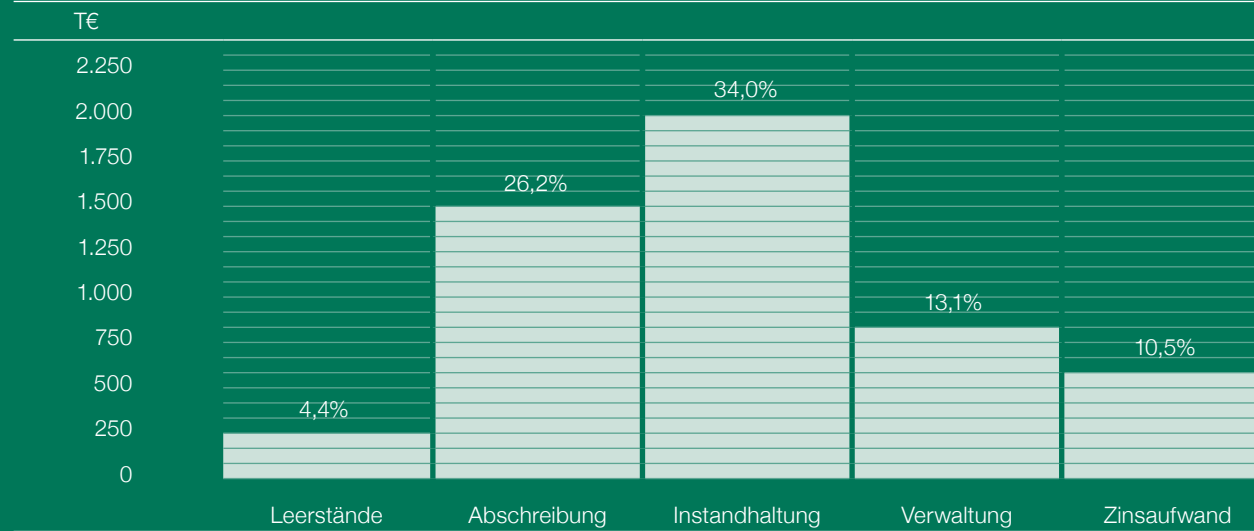
Der Personal- und Sachaufwand konnte trotz umfangreicher Investitionen in die Digitalisierung vollständig aus dem Beitrag der Hausbewirtschaftung gedeckt werden.

Das neutrale Ergebnis weist Gewinne aus dem Verkauf von Anlagevermögen sowie Grundsteuer für unbebaute Grundstücke und Spenden aus.

Die Geschäftsentwicklung ist 2022 insgesamt leicht günstiger verlaufen als prognostiziert.

	2021	2022
Deckungsbeiträge aus	T€	T€
Bau- und Modernisierungstätigkeit	-	12
Miethausbewirtschaftung	1.184	1.711
Betreuungstätigkeit	12	13
Lieferungen und Leistungen	- 25	- 10
Insgesamt	1.171	1.702
Personal- und Sachaufwand	1.466	1.478
Betriebsergebnis	- 295	224
Kapitalwirtschaft	1	- 3
Neutrales Ergebnis	80	- 21
Jahresüberschuss	- 214	200

Aufwendungen der Hausbewirtschaftung in Relation zur Sollmiete



Vermögenslage

Vermögensstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	38.430	88,8	39.454	88,5
Umlaufvermögen und Rechnungsabgrenzungsposten	4.967	11,4	5.111	11,5
Gesamtvermögen	43.397	100,0	44.565	100,0

Kapitalstruktur	31.12.2022		31.12.2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	15.231	35,1	15.131	33,9
Rückstellungen	1.198	2,8	1.332	3,0
Verbindlichkeiten einschl. Dividende	26.968	62,1	28.102	63,1
Gesamtkapital	43.397	100,0	44.565	100,0

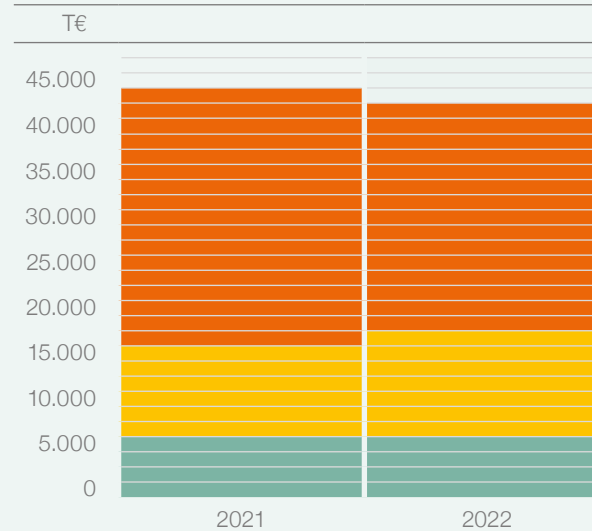
Der Anteil der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt T€ 24.277 (55,9%) gegenüber T€ 25.575 (57,4%) im Jahr 2021. Sie verringerten sich durch planmäßige Tilgungen (T€ 1.299).

Das Gesamtvermögen ist im Vergleich zum Vorjahr mit T€ 15.231 bzw. 35,1% durch Eigenkapital gedeckt (Vorjahr: T€ 15.131 bzw. 33,9%).

Das bilanzmäßige Eigenkapital erhöhte sich trotz Rückgangs bei den Geschäftsguthaben um T€ 9 durch die Einstellung in gesetzliche und andere Rücklagen mit T€ 66 sowie die Vorträge auf neue Rechnung (2022: T€ 50). Sein Anteil an der Gesamtfinanzierung nahm um 1,2 Prozentpunkte 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.

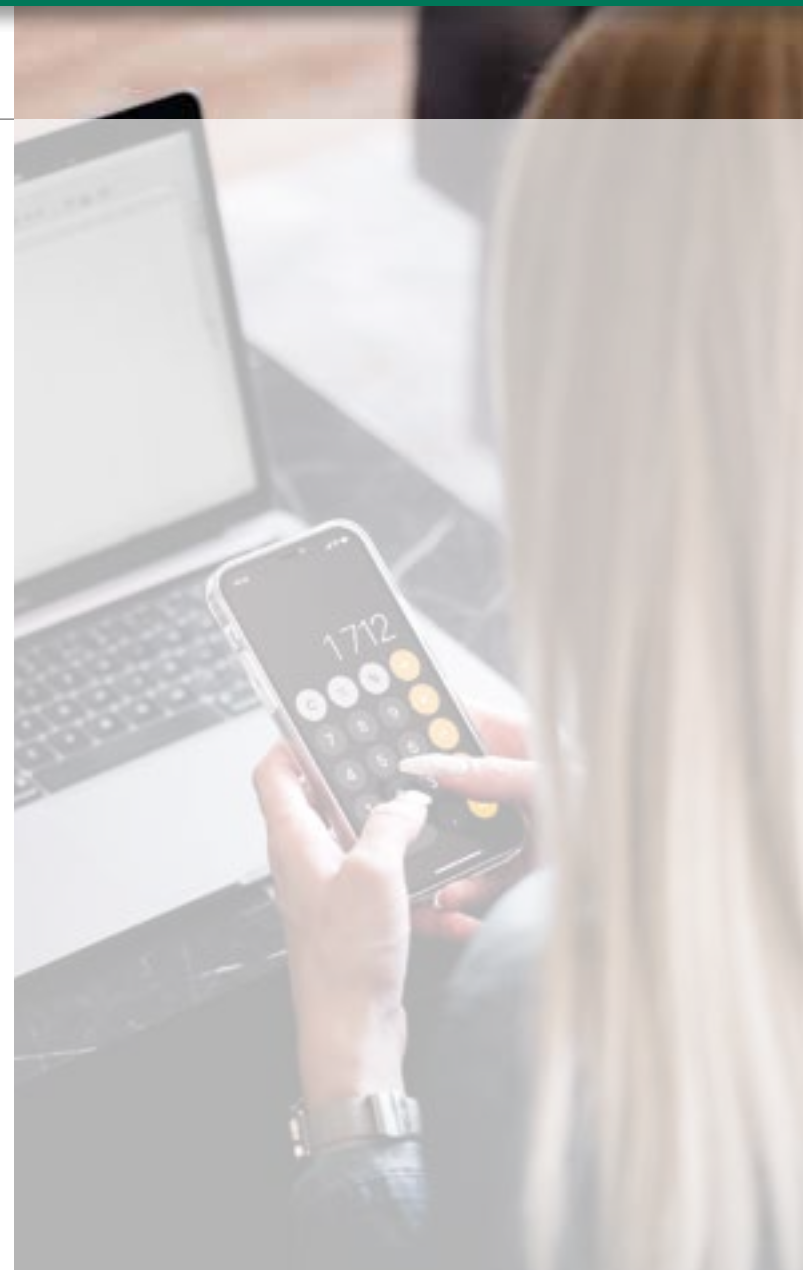
Ende 2022 errechnet sich eine stichtagsbezogene Liquidität von T€ 1.905.

Das Unternehmen verfügte am 31.12.2022 für kurzfristige Überziehungen über bewilligte, nicht in Anspruch genommene Kreditlinien von T€ 700.

Die Finanzlage ist geordnet.

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

	2021	2022
	T€	T€
Jahresüberschuss, -fehlbetrag	- 214	200
Abschreibungen auf Anlagevermögen	1.531	1.559
Veränderung lang-/mittelfristiger Rückstellungen	121	64
Cashflow	1.438	1.823
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	2.012	1.799
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 596	- 543
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 1.619	- 1.389
Veränderung des Finanzmittelbestands	- 203	- 133
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.039	2.836
Finanzmittelbestand am 31.12.	2.836	2.703



Finanzielle Leistungsindikatoren

Überblick über für die Bestandsentwicklung wesentliche Größen:

		2021	2022
Bilanzsumme	T€	44.565	43.397
Sachanlagevermögen	T€	39.425	38.405
Anlagenintensität	%	88,5	88,5
Investitionen in Sachanlagen	T€	355	543
Eigenkapital	T€	15.221	15.321
Fremdkapital (langfristig)	T€	25.575	24.277
Jahresüberschuss, fehlbetrag (-)	T€	- 214	200
Netto-Miete	T€	5.674	5.749
Instandhaltungsaufwand	T€	2.115	1.830
Zinsaufwand	T€	707	605
Wohn- und Nutzfläche	m ²	80.494	80.636
Mitglieder	Anzahl	2.040	2.043
Mitarbeiter	Anzahl	22	19

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

		2021	2022 (gesch.)	2022	2023 (gesch.)
Eigenkapitalquote	%	33,9	35,3	35,1	35,3
Eigenkapitalrentabilität	%	- 1,4	0,7	- 1,4	0,7
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,2	1,8	1,2	1,8
Cash-flow	T€	- 203	458	- 133	458
durchschnittliche Nettomiete	€/m ² /mtl.	5,87	5,97	5,94	5,99
durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m ²	26,53	22,58	22,69	21,70
Leerstandsquote insgesamt (Nettomieten WE)	%	3,82		3,35	
erweiterte Leerstandsquote (fremdinduziert)	%	1,59		1,74	

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 „Grenzzahrgänge“ der jüngsten und mittleren Baualtersgruppe in die nächste, ältere und damit in eine höhere Instandhaltungskosten-pauschale auf. Im Jahr 2023 sind hiervon die Grenzzahrgänge 2001 und 1991 betroffen. Die Bewilligungsmieten wurden zum Stichtag 01.04.2023 um diese Änderungen angehoben.

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 1,74% (insgesamt 3,35%) die Fluktuation und die Veränderung der Einwohnerstruktur 2022 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 € 5,94 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 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 der Instandhaltungsaufwand bei Mieterwechseln insb. bei langjährigen Mietverträgen eine für die Rentabilität des Unternehmens kritische Größenordnung erreicht hat. Die Genossenschaft hat nunmehr vier 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).

Dies wird auch im Jahr 2023 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. Der Kostenumfang für die Modernisierung der Wohnungen lässt sich schwerlich über Mietsteigerungen im Wege der Anschlussvermietung refinanzieren, insbesondere dann nicht, wenn asbestbelastete Materialien entsorgt werden müssen.

Zwischenzeitlich hat sich auf Grund vielfältiger Faktoren die zukünftige Perspektive der Bewirtschaftung von Liegenschaften deutlich verschlechtert.

Materialengpässe und der Fachkräftemangel werden immer mehr zum Problem - für die Bauwirtschaft und damit auch für uns. Die Auftragsbestände hatten bereits Ende 2021 im Hochbau eine Vorlaufzeit von 5,2 Monaten, das ist ein Rekordwert. Die Auftragsbücher sind voll. Heute gilt dies insbesondere für Gewerke im Bereich der Elektrik/Elektronik. Es fehlen Facharbeiter. 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. Lieferketten funktionieren nicht mehr oder nur eingeschränkt. Die Preise haben sich in den Jahren 2021 und 2022 eklatant erhöht.

In Deutschland wurden und werden teilweise noch immer Aufträge von Handwerkern nur unter dem Vorbehalt bei

Lieferung / Ausführung geltender Material- und Produktpreise angenommen.

Bei den Volumina, die im Baugewerbe aufgerufen werden, machen sich Preissteigerungen erheblich bemerkbar.

Die Immobilienwirtschaft ist diesen Preisänderungsrisiken mit eingeschränkten Bauaktivitäten bzw. Baustopps begegnet.

Bereits projektierte Maßnahmen wurden zurückgezogen, Planungen zunächst wieder in die Schubladen gelegt.

Das hat im Bauhauptgewerbe Wirkung gezeigt. Aktuelle Ausschreibungen treffen Ende 2022 / Anfang 2023 auf freie Kapazitäten und stagnierende Preise - insb. für den Rohbau bei Stahl- und Betonarbeiten.

Bei der Genossenschaft wird Mitte 2023 die Baugenehmigung für das Bauvorhaben „Welperhof“ erwartet und die Ausschreibungen werden vorbereitet. Ob hier ein Spatenstich erfolgen kann, müssen die Ausschreibungsergebnisse zeigen.

Des Weiteren wird im Herbst der Bauantrag für das Grundstück Friedhofsweg / Marxstraße eingereicht.

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 eben-

falls 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 erforderlich.

Allerdings ist zu erwähnen, dass der durchschnittliche Energieverbrauch des Liegenschaftsportfolios der Gartenstadt 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. Zur Finanzierung der Maßnahmen wird u.a. auf Seite 19 verwiesen.

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.

Wir haben auf Grund von Anlageverkäufen und ersparter Dividenden unsere Instandhaltungstätigkeit je m² Wohn- und Nutzfläche auf deutlich über € 25 anheben und eine Beschleunigung der noch nicht modernisierten Wohnungen erreicht. In 2020 wurden noch € 27,17 je m², in 2021 durchschnittlich € 26,53, für 2022 allerdings mit € 22,69 schon deutlich weniger ausgegeben. Für 2023 ist - auch auf Grund ausgelasteter Handwerksbetriebe - ein Rückgang auf € 21,70 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 Ertagsslage beigesteuert. In Zeiten steigender Zinsen und explodierender Baupreise 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.

Wir erwarten für Sommer 2023 die Baugenehmigung für unseren Neubau mit 18 Mietwohnungen und zwei gewerblichen Einheiten am Marktplatz in Welper.

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.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 15.12.2022 den Bebauungsplan „Friedhofsweg“ in der Fassung vom

26.09.2022 als Satzung beschlossen und die zugehörige Begründung gebilligt.

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 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 35% liegt und in 2023 auf diesem Niveau bleiben wird.

Die im Zuge der Neuplanung der Geschäftsstelle bereits in 2019 gestartete digitale Transformation der Genossenschaft mit Erneuerung der IT-Infrastruktur sowie Umstrukturierung von Geschäftsprozessen konnte 2022/Anfang

2023 nun wie geplant durchgeführt werden. Das ERP-System ist zum 01.01.2023 umgestellt, Archivsysteme integriert worden.

Die Genossenschaft bietet voll funktionsfähige mobile Arbeitsplätze 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 steht im Sommer 2023 unmittelbar bevor, die Ablesung und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten in Eigenregie wurde mit Wirkung 01.01.2023 für weite Teile unserer Liegenschaften eingeführt. Das Unternehmen trennt sich von den etablierten Messdiensten, um die Dienstleistung des smart metering schneller, transparenter und kostengünstiger für die Mieter bereitstellen zu können.

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

Gesetzliche Auflagen wie die Novellierung des Grundsteuergesetzes und rechtliche Anforderungen beim Zensus haben uns vor Herausforderungen gestellt. 216 Grundsteuererklärungen sind eingereicht worden, durch das Finanzamt geprüft und bei diesen geprüften Bescheiden keine Bewertungsdifferenzen festgestellt worden.

Derzeit ist noch nicht abzusehen, ob überhaupt und wenn ja, in welcher Höhe Anhebungen der Grundsteuer auf die Mieter als Zusatzbelastungen zukommen werden.

Die im Wege eines aufwändigen Datenerhebungsbogen abgefragten Portfoliodaten wurden in Zusammenarbeit mit einem Ingenieurbüro zu ersten Ergebnissen einer CO₂-Bilanz des Unternehmens zusammengefasst. Bezüglich der erhobenen und zwischen Vermieter und Mieter anteilig zu tragenden CO₂-Steuer haben wir auf der Basis der Liegenschaftsdaten aus 2019-2021 das Aufteilungsverhältnis zwischen Mietern mit 73,3% bzw. € 34.818,96 und Vermieter mit 26,7% bzw. € 12.683,03 berechnet.

Der abschließende Klimapfad und damit die für die Dekarbonisierungsstrategie zu investierenden Kosten sollen Ende des 1. Halbjahrs 2023 vorgelegt werden.

Wir stellen bis zum Berichtszeitpunkt keine erheblichen Forderungsausfälle insbesondere auf Grund gestiegener Heizkosten fest.

Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2023 schließt planmäßig mit einem Jahresüberschuss von rd. T€ 100.

Hattingen, 31.05.2023

Roland Himmel

Friedhelm Falk

Kai Sieverding

JAHRESABSCHLUSS für das Geschäftsjahr 2022

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



Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Lizenzen		12.131,73	11.045,92
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	33.513.841,40		34.467.633,42
Grundstücke mit Geschäftsbauten	2.934.158,68		3.027.724,85
Grundstücke ohne Bauten	733.395,82		733.395,82
Technische Anlagen	231.421,00		262.708,94
Betriebs- und Geschäftsausstattung	176.370,58		150.804,25
Bauvorbereitungskosten	816.125,38	38.405.312,86	782.896,84
Finanzanlagen			
Sonstige Ausleihungen		12.491,00	17.539,00
Anlagevermögen insgesamt		38.429.935,59	39.453.749,04
Umlaufvermögen			
Andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.839.530,99		1.955.790,95
Andere Vorräte	0,00	1.839.530,99	10.788,00
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietungen	28.044,44		25.205,49
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	13.767,68		9.118,13
Sonstige Vermögensgegenstände	375.142,41	416.954,53	266.427,07
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.702.934,38	2.835.817,65
Rechnungsabgrenzungsposten			
Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	7.805,27	7.805,27	8.455,08
BILANZSUMME		43.397.160,76	44.565.351,41

Bilanz zum 31.12.2022

Passiva	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	111.501,38		130.895,49
der verbleibenden Mitglieder	4.488.566,59		4.519.433,74
aus gekündigten Geschäftsanteilen	58.200,00	4.658.267,97	17.400,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsguthaben: € 0,00 (€ 0,00)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.803.781,67		1.783.744,52
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 20.037,15 (€ 0,00)			
Bauerneuerungsrücklage	3.690.000,00		3.690.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr entnommen: € 0,00 (€ -300.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	5.029.584,14	10.523.365,81	4.983.763,12
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 45.821,02 (€ 0,00)			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	5.731,81		0,00
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)	200.371,45		- 214.374,64
Einstellungen in (-) / Entnahmen aus Ergebnisrücklagen	- 65.858,17	140.245,09	310.000,00
Eigenkapital insgesamt		15.321.878,87	
Rückstellungen			
Pensionsrückstellungen	983.388,00		918.951,00
Steuerrückstellungen	0,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	214.202,57	1.197.590,57	413.301,73
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.746.828,70		20.141.707,18
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.529.897,38		5.433.716,77
Erhaltene Anzahlungen	2.134.436,27		2.035.790,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.842,84		38.711,69
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	626,01		2.664,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	291.598,29		252.716,87
Sonstige Verbindlichkeiten	131.461,83	26.877.691,32	106.928,37
davon aus Steuern: € 96.186,11 (€ 42.578,98)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: € 271,90 (€ 1.103,57)			
BILANZSUMME		43.397.160,76	44.565.351,41

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 - 31.12.2022	Geschäftsjahr	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	7.739.561,80		7.570.122,91
aus Betreuungstätigkeit	16.884,62		16.938,88
aus anderen Lieferungen und Leistungen	81.193,74	7.837.640,16	68.730,40
Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen		- 116.259,96	96.882,60
Sonstige betriebliche Erträge		267.950,07	218.397,08
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.982.943,39		4.358.087,85
Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	0,00		0,00
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	95.431,53	4.078.374,92	98.491,38
Rohergebnis		3.910.955,35	
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	855.829,58		831.461,17
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 104.266,23 (€ 67.452,36)	225.034,24	1.080.863,82	274.630,27
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.558.719,38	1.530.778,56
Sonstige betriebliche Aufwendungen		433.508,36	355.896,06
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		528,92	675,83
Abschreibungen auf Finanzanlagen		4.028,00	146,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		623.430,36	726.124,98
Sonstige Steuern		10.562,90	10.506,07
Jahresüberschuss / -fehlbetrag (-)		200.371,45	- 214.374,64
Gewinnvortrag		5.731,81	0,00
Einstellungen / Entnahmen (-) aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen		65.858,17	- 310.000,00
BILANZGEWINN		140.245,09	95.625,36

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 31.12.2022 und die Gewinn- und Verlustrechnung für 2022 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 10% und 20% 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 % und 4 % (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 Breitbandverteilnetze (Internet) 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.

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

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

Aus dem Jahresüberschuss von € 200.371,45 erfolgte unter Berücksichtigung des Gewinnvortrags von € 5.731,81 die Dotierung der gesetzlichen Rücklage mit € 20.037,15 sowie der anderen Ergebnisrücklagen mit € 45.821,02.
Der Bilanzgewinn errechnet sich dadurch mit € 140.245,09.

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 2,42% bei einer angenommenen Restlaufzeit von 19 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 € 85.329,00.

Die Rückstellung für die Sanierung von Abwasserleitungen wurde auf Grund einer voraussichtlich nicht zeitnahen Inanspruchnahme aufgelöst.

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.

Bilanz

1. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind € 1.839.530,99 (€ 1.955.790,95) noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

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

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

5. Unter „Sonstige Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

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

Forderungen	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Forderungen aus Vermietung	2.133,63	547,40
Sonstige Vermögensgegenstände	89.995,32	76.907,11
Gesamtbetrag	92.128,95	77.454,51

Rückstellungen	
	€
a) für unterlassene Instandhaltung	71.410,94
b) für Prüfungskosten	44.000,00
c) für Sanierung von Abwasserleitungen	0,00
d) für sonstige Verwaltungskosten	87.621,63
e) für noch abzurechnende Betriebskosten	11.170,00
Gesamtbetrag	214.202,57

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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

Verbindlichkeiten	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.699.187,29	1.087.064,79
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	240.810,26	337.035,03
Erhaltene Anzahlungen	2.134.436,27	2.035.790,62
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.842,84	38.711,69
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	626,01	2.664,95
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	271.500,78	215.848,70
Sonstige Verbindlichkeiten	129.389,43	105.034,34
Gesamtbetrag	6.518.792,88	3.822.150,12

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	16.746.828,70	3.699.187,29	3.106.147,22	9.941.494,19	16.746.828,70	GPR *
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	7.529.896,48	240.810,26	1.943.603,85	5.345.482,37	5.433.716,77	GPR *
Erhaltene Anzahlungen	2.134.436,27	2.134.436,27				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.842,84	42.842,84				
Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	626,01	626,01				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	291.598,29	271.500,78	20.097,51			
Sonstige Verbindlichkeiten	131.461,83	129.389,43	2.072,40			
Gesamtbetrag	26.877.690,42	6.518.792,88	5.071.920,98	15.286.976,56	22.180.545,47	
Gesamtbetrag Vorjahr	28.012.236,45	3.822.150,12	5.318.473,38	18.871.612,95	25.575.423,95	

GPR* = Grundpfandrecht

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2022

8. Verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	152.843,19	6.442,47	17.023,58	130.130,35	12.131,73	5.356,66
Sachanlagen						
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	66.652.143,81	420.307,02	0,00	33.558.609,43	33.513.841,40	1.374.098,04
Grundstücke mit Geschäftsbauten	3.829.733,01	0,00	0,00	895.574,33	2.934.158,68	93.566,17
Grundstücke ohne Bauten	733.576,15	0,00	0,00	180,33	733.395,82	0,00
Technische Anlagen	409.222,24	4.520,81	0,00	182.322,05	231.421,00	35.808,75
Betriebs- und Geschäftsausstattung	522.222,04	78.954,98	30.956,83	393.849,61	176.370,58	49.889,76
Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	782.896,84	33.228,54	0,00	0,00	816.125,38	0,00
Finanzanlagen						
Sonstige Ausleihungen	22.195,00	0,00	1.020,00	8.684,00	12.491,00	4.028,00
Anlagevermögen insgesamt	73.104.832,28	543.453,82	49.000,41	35.169.350,10	38.429.935,59	1.562.747,38
Anlagevermögen Vorjahr	72.812.404,31	596.120,56	303.692,59	33.651.083,24	39.453.749,04	1.530.924,56

JAHRESABSCHLUSS | Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 € 18.151,00 (Vorjahr: € 18.698,00) aus der Aufzinsung von Pensionsrückstellungen.

Die Position "Sonstige betriebliche Erträge" enthält € 75.525,76 aus der Auflösung der Rückstellung für die Sanierung von Abwasserleitungen.

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:

Im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich beschäftigte Arbeitnehmer:

Mitarbeiter	Vollbeschäftigte		Teilbeschäftigte	
	2022	2021	2022	2021
Kaufmännische Mitarbeiter	4	4	4	4
Auszubildende (kaufmännisch)	2	2	0	0
Technische Mitarbeiter	3	3	2	2
Hauswarte, Sonstige	1	1	3	6
Gesamt	10	10	9	12

Erbbauzinsverpflichtungen sind aus den Mieten gedeckt.

Das Bestellobligo für vergebene (Bau-)Aufträge von € 345.839,98 ist durch zugesagte Kredite und 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 Vermögensgegenstände und Vermögensgegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von insgesamt jährlich € 86.310,28.

Ab 2019 wurde eine Mietverpflichtung für die Nutzung von Lichtwellenleiternetzen auf 15 Jahre in Höhe von € 57.377,52 p.a. sowie ab 2020 für einen Internet-Backbone auf 7 Jahre von € 51.250,92 p.a. begründet. Am 31.12.2022 bestanden drei Mietkautionssparbücher mit einem Wert von € 2.778,85.

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 keine Kapitalanteile von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

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 dem Krieg in der Ukraine erkennbar, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen können. Die Auswirkungen sind nur schwer abzuschätzen. Beschaffungs- und Lieferschwierigkeiten bei Investitionsgütern, die seit 2021 auf hohem Niveau befindliche Inflation in Verbindung mit einer Verteuerung und u.U. schwierigen Versorgungslage im Energiesektor können zu Problemen im Bereich des Neubaus, der Sanierung und Instandhaltung sowie der Vermietung von Wohnungen, insb. zu Erlösschmälerungen auf Grund von Zahlungsschwierigkeiten, führen.

Mitgliederbewegung im Jahr 2022

	Mitglieder
Bestand am 31.12.2021	2.040
Zugänge	79
Abgänge	76
Bestand am 31.12.2022	2.043

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 € 30.867,15 erhöht.

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)

Kai Sieverding (nebenamtlich)

Prokura gemäß § 42 Abs. 1 GenG

Andrea Schmitz

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, 31. Mai 2023

Der Vorstand

Roland Himmel

Friedhelm Falk

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 21.06.2022 nahmen 27 von 54 stimmberechtigten Vertretern teil.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021 und der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit wurden einstimmig gebilligt und dem Jahresabschluss 2021 sowie dem Gewinnverteilungsvorschlag zugestimmt.

Der Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Geschäftsjahr 2020 wurde 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	2023
- Vorsitzender -	
Tanja Grimme, Hattingen	2024
Hans-Georg Hasebrink, Hattingen	2025
- Schriftführer -	
Margit Wiegold-Bovermann, Hattingen	2023
Melanie Witte-Lonsing, Hattingen	2025
- stellv. Vorsitzende -	

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

Frau Wiegold-Bovermann und Herr Faust scheiden im Jahr 2023 turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Wiederwahl ist nach der Satzung möglich.

Der Aufsichtsrat führte im Geschäftsjahr 2022 sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand sowie eine konstituierende und zwei außerordentliche Sitzungen 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 2020
- Bericht des Vorstands und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2021
- Jahresabschluss, Verlustdeckung und Verwendung des Bilanzgewinnes 2021

- Wirtschafts-, Liquiditäts- und Investitionsplan 2023ff.
- Ordentliche Vertreterversammlung 2022
- Personalangelegenheiten
- Vertretertag, Jubilarehrung
- Grundstücksangelegenheiten
- Rechts-, Steuer- und Versicherungsangelegenheiten
- Verkauf eines Einfamilienhauses "Am Altland"
- Bau- und Investitionsvorhaben, insb. Neubau der Geschäftsstelle sowie öffentlich geförderter Wohnraum
- CO₂-Bilanz, Zustandsbewertung, Maßnahmen- und Budget- sowie Personalplanung Dekarbonisierungsstrategie
- Erneuerung Rauchwarnmelder
- Notfallplan Gas, E-Mobilität und Zukunft der energetischen Versorgung der Liegenschaften

Organe der Genossenschaft | Aufsichtsrat | Vorstand

Der Aufsichtsrat hat den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss zum 31.12.2022 sowie den Geschäftsbericht 2022 mit dem Lagebericht geprüft.

Den Erklärungen im Lagebericht wird zugestimmt. Der Aufsichtsrat billigt den Jahresabschluss 2022 und empfiehlt der Vertreterversammlung, den Vorstand zu entlasten und den ausgewiesenen Bilanzgewinn von € 90.245,09 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, 31. Mai 2023

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

Der Vorstand hat gemäß seiner satzungsmäßigen und rechtlichen Aufgaben 2022 in sechs Sitzungen die notwendigen Beschlüsse für die geschäftliche Tätigkeit der Genossenschaft gefasst.

Im Berichtsjahr war folgende Person nach § 42 Absatz 1 Genossenschaftsgesetz zur Prokuristin bestellt:

Schmitz, Andrea

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

2% Dividende auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben in Höhe von	€ 4.512.254,24	€ 90.245,09
Vortrag auf neue Rechnung		€ 50.000,00

Hattingen, 31. Mai 2023

Der Vorstand

Roland Himmel

Friedhelm Falk

Kai Sieverding

Dienstleistungen

Soziale Dienstleistungen

Auch im abgelaufenen Jahr 2022 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. Um der stetig wachsenden Nachfrage nach Dienstleistungen „rund um die Immobilie“ zu entsprechen und die Identifikation mit dem genossenschaftlichen Wohnen zu erhöhen, betreut Birgit Sindern-Steimel unsere Mitglieder im Bereich „sozialer Dienstleistungen“.

Zu dem von ihr angebotenen Service gehören u.a.

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

Petra Drepper betreut unsere Mieterinnen und Mieter in der Marxstraße 66 nach dem Konzept des „Betreuten Wohnens“.

Wir hoffen, damit gemeinschaftliches Wohnen zu verbessern und unseren älteren Mitgliedern den Verbleib in ihrer vertrauten Umgebung unter Berücksichtigung individueller Lebensansprüche zu ermöglichen.



Zusammenkunft im Betreuten Wohnen Welper



Verwaltung von Wohneigentum

Die Gartenstadt Hüttenau eG war im Geschäftsjahr 2022 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 403 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.

Unseren Mitgliedern werden bei Baumärkten und Handwerksfachgeschäften Rabatte gewährt.

Diese Leistungen kommen insbesondere den Eigenheimbesitzern zugute.

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 885 Haushalte in 162 Häusern der Übernahme der Winterdienstverpflichtung durch die Gartenstadt Hüttenau eG zugestimmt, das bedeutet, dass in knapp 85% der Häuser 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 202 Haushalte in 37 Häusern diesen Service in Anspruch, gegenüber dem Vorjahr ist dies eine Zunahme um 3 Häuser und 14 Haushalte bzw. eine Steigerung um etwas mehr als 7%.

Die Genossenschaft erlöst mit diesen Servicediensten in 2023 rd. T€ 80, es stehen diesen Erlösen zwischenzeitlich rd. T€ 110 an Kosten gegenüber.

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

Der Vorstand erwägt, beide Servicepauschalen ab 2024 anzuheben.

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



Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk I

Christel Hogräfer, Fritz-Ebert-Ring 47, 45527 Hattingen
Elisabeth Schwager, Über der Horst 9, 45527 Hattingen
Jürgen Vogt, Fritz-Ebert-Ring 17, 45527 Hattingen
Sabine Jädke, Bogenstraße 47, 45527 Hattingen
Engelbert Meidinger, Fritz-Ebert-Ring 81, 45527 Hattingen
Martin Dülme, Am Mühlenberg 19, 45527 Hattingen

Margarete Bender, Über der Horst 31, 45527 Hattingen
Udo Häusler, Über der Horst 17, 45527 Hattingen

Wahlbezirk II

Engelbert Grönebaum, Lange Horst 42, 45527 Hattingen
Anja Wittig, Lange Horst 63, 45527 Hattingen
Astrid Heldmann, Starenstraße 16, 45527 Hattingen
Kai Reinhardt, Lange Horst 27, 45527 Hattingen
Karl Hans Kann, Bogenstraße 12, 45527 Hattingen
Dorina Pospiech-Pätzold, Starenstraße 20,
45527 Hattingen

Monika Wollnik, Amselweg 7, 45527 Hattingen
Laura Hüllinghoff, Akazienstraße 23, 45525 Hattingen
Bernhard Struwe, Gartenstraße 58, 45527 Hattingen

Wahlbezirk III

Sylvia Zimmermann, H.-Kämpchen-Str. 41, 45527
Hattingen
Frank Rusky, G.-Hauptmann-Str. 3, 45527 Hattingen
Udo Hommerich, Frans-Masereel-Str. 14, 45527 Hattingen
Heinz Hagemann, H.-Kämpchen-Str. 14, 45527 Hattingen
Klaus-Peter Zantow, Am Spangeneey 3, 45527 Hattingen
Steffen Clauß, Thingstraße 13, 45527 Hattingen
Helmut Wenner, H.-Kämpchen-Str. 3b, 45527 Hattingen
Wilhelm Sahn, H.-Kämpchen-Str. 16, 45527 Hattingen

Jan Fierke, Thingstraße 11, 45527 Hattingen
Egbert Jahn, Frans-Masereel-Str. 12, 45527 Hattingen
Udo Haarmann, Auf dem Haidchen 39a, 45527 Hattingen
Angela Westerkamp, G.-Hauptmann-Str. 1, 45527
Hattingen

Wahlbezirk IV

Franz Josef Morek, Marxstraße 84, 45527 Hattingen
Dirk Brockhaus, Erzbergerstraße 71, 45527 Hattingen
Ernst Schwanitz, Bebelplatz 4, 45527 Hattingen
Gerhard Halfmann, Ringstraße 5, 45527 Hattingen
Jutta Leitloff, Ringstraße 52, 45527 Hattingen
Gerd Sauter, Luisenweg 1, 45527 Hattingen

Helmut Hörster, Bergstraße 42a, 45527 Hattingen
Erika Schmalenberg, Erzbergerstr. 55, 45527 Hattingen
Jörg Schütte, Lange Horst 1, 45527 Hattingen

 Vertreter

 Ersatzvertreter

Mitglieder der Vertreterversammlung

Wahlbezirk V

Herbert Hülsmann, Am Schultenhof 19, 45527 Hattingen
Walter Wasmuth, Am Schultenhof 29, 45527 Hattingen
Günter Klodwig, Am Schultenhof 9, 45527 Hattingen
Werner Scheffler, Am Schultenhof 15, 45527 Hattingen
Joachim Pinnow, Am Schultenhof 33, 45527 Hattingen
Wilhelm Arnscheid, Marxstraße 31d, 45527 Hattingen
Udo Klein, Reschop 14, 45525 Hattingen
Gregor Kaniut, Im Vogelsang 1, 45527 Hattingen

Eberhard Grzeskowiak, Thingstraße 50, 45527 Hattingen

Wahlbezirk VI

Brunhilda Hommerich, Im Kamp 7, 45527 Hattingen
Gerd Engelsberg, Wilhelmstraße 10, 45527 Hattingen
Bernd Herrbeck, Im Fuchsloch 1, 45527 Hattingen
Frauke Roschkowski, Vidumestraße 3, 45527 Hattingen
Pamela Flaggmeyer, Im Vogelsang 12, 45527 Hattingen
Marc Hoppe, Wilhelmstraße 14, 45527 Hattingen

Hanspeter Sahlenbeck, Im Vogelsang 14, 45527 Hattingen
Hans-Joachim Fröschler, Im Vogelsang 10, 45527
Hattingen

Wahlbezirk VII

Norbert Weller, Karlstraße 19, 45527 Hattingen
Wolfgang Beyer, Karlstraße 3, 45527 Hattingen
Ehrhardt Gross, Im Winkel 2, 45527 Hattingen
Gerd Grimme, Im Winkel 5, 45527 Hattingen
Karl-Heinz Sukale, Karlstraße 19, 45527 Hattingen
Simone Schneider, Karlstraße 1, 45527 Hattingen
H. Walter Schäfer, Theda von Werdum Str. 5, 26427
Werdum
Hans Jürgen Dapprich, Im Winkel 12, 45527 Hattingen
Manfred Wolski, Karlstraße 3, 45527 Hattingen
Horst Mattner, Bochumerstr. 113, 45549 Sprockhövel

Peter Gericke, Karlstraße 1, 45527 Hattingen
Robert Laube, Bermes Feld 22, 45527 Hattingen
Monika Künstler, Am Pattberg 2, 45527 Hattingen
Natalie Schlee, Am Pattberg 2, 45527 Hattingen

Wahlbezirk VIII

Jürgen Thomas, Bogenstraße 74, 45527 Hattingen
Jochen Wegemann, Rauhe Egge 80, 58456 Witten
Corinna Meise, Im Winkel 8, 45527 Hattingen
Georg Grzsyka, Im Röhrken 20, 58456 Witten

Norman Stöckmann, Rauhe Egge 68, 58456 Witten

■ 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

