FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2022

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER

Wohnungsgenossenschaft Hameln eG
Gröninger Str. 12 A
31785 Hameln

Tel. 0 51 51/ 93 68-0
Fax 0 51 51/ 93 68-29

info@wgh-hameln.de
www.wgh-hameln.de

GENOSSENSCHAFTSREGISTER
Amtsgericht Hannover
Gen.-Reg.-Nr. 100005

GERICHTSSTAND
Hannover

PRÜFUNGSVERBAND
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.

VERANTWORTLICH FÜR DEN INHALT
Vorstand, Wohnungsgenossenschaft Hameln eG

GESAMTHERSTELLUNG
www.polkehn-design.de, Hameln

BILDNACHWEIS
Wohnungsgenossenschaft Hameln eG
Polkehn Design
Martina Berg – stock.adobe.com

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 04 – 09

2. BERICHT DES VORSTANDES 10 – 18

3. ALLGEMEINES 19 – 20

4. BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 21 – 24

4.1 Aktiva 22
4.2 Passiva 23
4.3 Gewinn- und Verlustrechnung 24

5. ANHANG 25 – 32

- A. Allgemeine Angaben 26
- B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 26
- C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 27
- D. Sonstige Angaben 31
- E. Nachtragsbericht 31
- Name und Anschrift des Prüfungsverbandes 32
- Mitglieder des Vorstandes 32
- Mitglieder des Aufsichtsrates 32

6. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 33

7. ANLAGEN- UND VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 34 – 35

8. VERWALTUNGSORGANE DER GENOSSENSCHAFT 36

9. BERICHT DES AUFSICHTSRATES 37 – 39

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

WIRTSCHAFT UND STAATSHAUSHALT IN ANHALTEND SCHWIERIGEN ZEITEN

Deutschland befindet sich nach bisher vorliegenden Zahlen zur Wirtschaftsleistung 2022 weiter auf dem Erholungspfad. Trotz Pandemienachwirkungen, Lieferkettenproblemen, Energiekrise, Inflation, Fachkräftemangel und Ukrainekrieg.

Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8 % gewachsen. Preis- und kalenderbereinigt ergeben sich 1,9 %. Nachdem das BIP coronabedingt 2020 um 3,7 % eingebrochen war, gab es schon 2021 ein Plus von 2,6 %.

Profitierte die Wirtschaft bis in das dritte Quartal 2022 von Nachholeffekten, stagnierte sie im vierten Quartal. Von Oktober bis Dezember schrumpfte das BIP um 0,2 % zum Vorquartal. Deutschland steht damit, anders als lange befürchtet, „nur“ mit einem Bein in der Rezession. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Aktuell blicken Volkswirte, trotz des schwierigen Umfelds, optimistischer auf 2023. Allenfalls mit einer leichten Schrumpfung im ersten Quartal 2023 wird derzeit gerechnet. Die Bundesregierung erwartet in ihrer letzten Schätzung ein Jahresplus von 0,2 %. 2024 werden +1,8 % erwartet.

Zur insgesamt positiven Entwicklung haben 2022 auch Unterstützungsprogramme des Staates und die nahezu vollständige Abschaffung von Corona-Restriktionen beigetragen. Dadurch erreicht auch der private Konsum fast wieder das Vor-Corona-Niveau.

Erneut sanken die preisbereinigten Bauinvestitionen (-1,6 %). Teilweise noch gestörte Lieferketten, fehlendes Baumaterial, der anhaltende Fachkräftemangel, steigende Energiekosten und entsprechend hohe Preise belasteten zusammen mit steigenden Zinsen am stärksten den Wohnungsbau (-2 %). Eine wachsende Zahl von Auftragsstornierungen verstärkte den Negativtrend im Jahresverlauf 2022.

Die Staatsausgaben legten 2022 um 3,9 % zu. Die Einnahmen wuchsen um 6,1 %. Ursächlich waren deutlich höhere Steuereinnahmen. Mehr staatliches Geld floss in die Unterbringung und Verpflegung Schutzsuchender sowie drei staatliche Energiekostenentlastungsprogramme. Preisbereinigt stiegen die staatlichen Konsumausgaben um 1,1 %. Die Staatsquote (Relation der Staatsausgaben zum BIP) war nach dem Höchststand 2021 weiter rückläufig (49,7 % zu 51,3 %).

Die fortschreitende wirtschaftliche Erholung in 2022 spiegelt sich ebenso in der gesamtwirtschaftlichen Einkommensentwicklung. Löhne und Gehälter stiegen im Vorjahresvergleich um 5,5 % (davor 3,4 %). Ausschlaggebend war ein deutlicher Rückgang der Kurzarbeit und der Anstieg sozialversicherungspflichtiger Beschäftigung. Die privaten Konsumausgaben legten in den jeweiligen Preisen mit + 11,9 % deutlicher zu als das verfügbare Einkommen. Entsprechend stark sank die Sparquote (- 4 %).

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2022 um 7,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 3,1 bzw. 0,5 %). Die Preise für Dienstleistungen haben sich 2022 um 2,9 % erhöht. Die hier bedeutsamen Nettokaltmieten stiegen um 1,8 %. Wesentliche Treiber der Verbraucherpreisentwicklung waren anhaltende Lieferkettenprobleme und insbesondere rasant steigenden Energiekosten und Lebensmittelpreise. Energieprodukte verteuerten sich 2022 noch einmal deutlich (+34,7 % – davor +10,4 %). Die Preise für Haushaltsenergie legten um 39,1 % zu. Besonders stark zogen leichtes Heizöl und Erdgas an (+87 % bzw. +64,8 %). Strom kostete 20,1 % mehr als ein Jahr zuvor, Kraftstoffe 26,8 %. Preise für Nahrungsmittel erhöhten sich um 13,4 %.

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER MIT WICHTIGEM BEITRAG

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 % (zuvor 10,7 %). Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,6 %, das Baugewerbe 6 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,9 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 2 % (davor 2,8 %). Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 348,8 Mrd. Euro (nach 342 im Vorjahr).

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU GERÄT INS STOCKEN

Das Bauvolumen insgesamt hat nominal 2022 gegenüber dem Vorjahr noch einmal zugelegt (von 474,73 auf 539,32 Mrd. Euro bzw. + 13,6 %). In den Wohnungsneubau bzw. die Modernisierung des Bestandes flossen 2022 laut DIW rund 311,81 Mrd. Euro (+ 12,8 %). 95,3 Mrd. bzw. 216,5 Mrd. Euro entfielen 2022 auf den Wohnungsneubau bzw. Bauleistungen im Bestand (davor 85,9 bzw. 190,4). War der Wohnungsbau in den letzten Jahren die tragende Säule des Geschehens, so errechnet sich für 2022 und im Ausblick auf 2023 real ein Minus (jeweils – 2,2 %). Der öffentliche Bau legt in den jeweiligen Preisen um 14,6 % und der Wirtschaftsbau um 15 % zu (72,3 bzw. 155,58 Mrd. Euro). Real ergibt sich aber auch hier ein Minus (- 1% bzw. -2,3%).

BAUKOSTEN STEIGEN WEITER DYNAMISCH

Die auf der Investitionsseite hohen und sehr deutlich gestiegen Wohnungsbaukosten sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, der dadurch zunehmenden Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehenden Lieferkettenproblemen, den hohen Energiepreisen und weiter knappen Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite geschuldet.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2000 und 2022 um 91 % gestiegen. Der Baukostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen weist einschließlich des ersten Quartals 2023 ein Plus von 136 % aus. Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um gute 40 % zugelegt. In diesem Missverhältnis zeigt sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland.

Neben dynamisch steigenden Anforderungen (Dekarbonisierung des Gebäudesektors bis spätestens 2045, 400.000 Baufertigstellungen p.a., etc.) und den damit verbundenen hohen Umsetzungskosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Ein erhebliches Problem ist weiterhin auch das Fehlen von Planungssicherheit. Dazu zählt auch die latent unsichere KfW-Förderpolitik.

RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau sind, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs, derzeit also belastet. Erschwerend hinzu kommt, dass die EZB zur Bekämpfung der hohen Inflation an der Zinsschraube dreht. Die Zeit des billigen Baugeldes ist damit (vorerst) vorbei. Das nun erreichte Kostenniveau erfordert zur wirtschaftlichen Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderunterstützung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes, allerdings nicht im Bereich des dringend benötigen bezahlbaren Wohnens. Tatsächlich wurden bereits viele Bauprojekte zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW sind davon gut 30 % des geplanten Wohnraums betroffen. Eine problematische Entwicklung angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken die grundsätzlich funktionierenden staatlichen Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Mit der letzten Wohngeldnovelle wurde der Kreis der Empfangsberechtigten erweitert und eine laufende Anpassung an die tatsächliche Wohnkostenentwicklung verankert. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich hat es bisher nicht gegeben. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten weiter für eine stabile Nachfrage. Gleichwohl sind die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

RÜCKGANG BEI DEN BAUGENEHMIGUNGEN

2022 wurden nach bisherigem Stand (November) 321.757 Wohnungen genehmigt (davor 341.037 – ein Minus von 5,7 %). 2020 wurden noch 368.589 Baugenehmigungen gezählt (davor 360.493 bzw. 346.810).

2022 entfielen auf neu zu errichtende Wohngebäude 276.474 Einheiten (-5,8 % zum Vorjahreszeitraum). Am stärksten sank die Zahl der Baugenehmigungen im Bereich der Ein- und Zweifamilienhäuser (-15,9 % bzw. -10,1 %). Leicht zulegen konnte dagegen noch der Mehrfamilienhausbau (+ 2.094 bzw. 1,2 % auf 171.911 Einheiten).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage müsste sich die Zahl der Baugenehmigungen in Richtung 400.000 Wohnungen jährlich verstetigen. Was auch für Planungssicherheit auf der bauausführenden Seite sorgen könnte, die grundsätzlich gefordert ist, ihre Kapazitäten auszubauen bzw. mindestens zu erhalten. Davon ist Deutschland nach wie vor weit entfernt.

FERTIGSTELLUNGEN LIEGEN WEITER DEUTLICH UNTER BEDARF

Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 280.000 Wohnungen (zuvor 310.000 bis 320.000) für das Gesamtjahr 2022 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2023 wird mit ca. 250.000 Fertigstellungen gerechnet. Auch 2024 werden weitere Rückgänge erwartet.

Tatsächlich realisiert wurden laut Destatis in 2021 293.393 Wohnungen (davor 306.376). Eine Zahl deutlich jenseits der 300.000 hatte es zuletzt 2001 gegeben (326.187). Damit dürfte das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel weiter verfehlt werden. 2021 (letzter Datenstand) wurden laut Bundesregierung 21.468 neue Sozialwohnungen fertiggestellt (davor 25.565).

BAUÜBERHANG ÜBERTRIFFT DEN BISHERIGEN HÖCHSTSTAND AUS DEM JAHR 1998

Ein Indiz für fehlende Kapazitäten und nun zu hohe Baugestehungskosten ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenem bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2021) warteten 882.142 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 816.583). Das ist der 13. Anstieg in Folge. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren.

ANSTIEG DER ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND AUF EINEN NEUEN HÖCHSTSTAND

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2022 von 45,6 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Damit stieg die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl um 1,3 % bzw. 589.000. Damit wird der Wert der bisher höchsten Erwerbstätigkeit aus dem Jahr 2019 übertroffen (45,3 Mio.). Treiber der höheren Erwerbstätigkeit war insbesondere die kriegsbegingt hohe Zuwanderung aus der Ukraine. Die von dort kommenden Menschen müssen kein Asylverfahren durchlaufen. Frühere Zahlen belegen zudem einen hohen Ausbildungs- und Qualifikationsstand. Ukrainer, die bereits zu Kriegsbeginn in Deutschland lebten, hatten zu 81 % einen Berufsabschluss bzw. Abitur. 47 % konnten einen Hochschulabschluss vorweisen.

2022 waren jahresdurchschnittlich 2,29 Mio. Menschen arbeitslos gemeldet (davor 2,61). Die Arbeitslosenquote sank 2022 nach dem pandemiebedingten Anstieg 2020 trotz des global schwierigen wirtschaftlichen Umfelds weiter auf 5,3 % (davor 5,7). Im Ländervergleich hatte erneut Bremen die höchste Arbeitslosigkeit (10,2 davor 9,9 %) und Bayern die niedrigste (3,1 / 2,9 %). Niedersachsen weist für 2022 eine jahresdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 5,3 % (5,5) aus. Der Ausblick auf 2023 ist positiv. Es wird bundesweit mit ca. 2,15 Mio. Arbeitslosen im Jahresschnitt gerechnet.

BEVÖLKERUNG ERREICHT NACH STAGNATION NEUEN HÖCHSTSTAND

Ende 2022 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung (Destatis) 84,3 Mio. Menschen gelebt. Ein neuer Höchststand. Grund ist vor allem die starke Zuwanderung. 2022 sind nach Schätzungen rund 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung. Zuletzt hatte die Einwohnerentwicklung bei 83,2 Millionen stagniert.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. 2021 lebten in Deutschland ca. 22,3 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (27,2 % der Gesamtbevölkerung – davor 26,7 %). Das sind Menschen, die die deutsche Staatsangehörigkeit nicht durch Geburt besitzen oder die mindestens einen Elternteil haben, bei dem das der Fall ist.

DIE DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG SETZT SICH FORT

Der demografische Wandel ist nicht abgeschafft. Dies ist das Ergebnis der nunmehr schon 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Stand 2021). Zwischen 1990 und 2021 ist das Durchschnittsalter der Deutschen um gut 5 auf 45 Jahre gestiegen. Die Zahl der über 70-jährigen stieg im selben Zeitraum um 8 Mio. auf 13,5 Mio. In den nächsten Jahren ist durch den aktuellen Altersaufbau ein Rückgang der Bevölkerung im Erwerbsalter und ein Anstieg der Seniorenzahl vorgezeichnet. Kamen 2021 auf 100 Personen im Erwerbsalter 62 potenziell zu Versorgende, sollen es 2038 bereits 79 sein.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2021 stieg deren Zahl um rund 9 % (auf knapp 41 Mio.). Ursächlich ist die hohe Zahl der Ein- und Zwei-Personenhaushalte, die zusammen drei Viertel aller Haushalte ausmachen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK EUROPÄISCHES UMFELD

Die europäische Wirtschaft hat 2022 wenig unter den Pandemie-Folgen gelitten (u.a. Null-Covid-Politik). Belastend wirkten sich aber die Folgen des Krieges in der Ukraine aus (hohe Energiepreise und Sanktionen). Dennoch stieg die Wirtschaftsleistung im EU-Durchschnitt um 3,3 % (in der EURO-Zone um 3,2 %). Die Arbeitslosenquote in der EU war weiter rückläufig. Stand November 2022 lagt sie im Durchschnitt bei 6 % (davor 6,5 %). Für 2023 und 2024 wird mit einer Abschwächung des Wirtschaftswachstums gerechnet. Im EU- Durchschnitt werden + 0,3 bzw. 1,6 % erwartet. In der Euro-Zone sollen es + 0,3 bzw. 1,5 % werden. Mit Blick auf das unsichere globale Umfeld bleibt die tatsächliche Entwicklung abzuwarten. Die Inflation hat deutlich zugelegt (+ 8,4 %). Auch 2023 wird mit einer hohen Inflation gerechnet (+ 6,2 %). 2024 wird mit einer Beruhigung der Lage gerechnet (+ 2 %).

2. BERICHT DES VORSTANDES

WGH WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG GRÖNINGER STRASSE 12 A, 31785 HAMELN

Die Genossenschaft mit Sitz in Hameln wurde am 27. Januar 1925 gegründet und unter Nr. 100005 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen. Die letzte Neufassung der Satzung wurde am 08. August 2022 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

2.1 GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Hameln verfügt über insgesamt 1.150 eigene Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 80.652 qm und 14 Zimmer in der Senioren-Wohngemeinschaft sowie eine Gästewohnung im Stadthaus. Die Änderung der Anzahl und der Fläche der Wohnungen zum Vorjahr resultiert aus der Stilllegung von 15 Wohnungen. Eine wirtschaftliche Modernisierung, der überwiegend im obersten Geschoss gelegenen Wohnungen in verschiedenen Liegenschaften, war nicht darstellbar, eine nachhaltige Vermietbarkeit nicht anzunehmen. Des Weiteren werden 234 Garagen, 15 Tiefgarageneinstellplätze, 15 Carportplätze und 10 Gewerbeeinheiten verwaltet.

Alle Liegenschaften verteilen sich auf das Hamelner Stadtgebiet sowie auf den Ortsteil Afferde und werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert gut. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf maximale Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2.2 WIRTSCHAFTSBERICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

Für die Wohnungsgenossenschaft Hameln hat sich das Geschäftsjahr 2022, auch unter Berücksichtigung der noch gegebenen Einschränkungen im Geschäftsablauf durch die Corona-Pandemie, wieder als recht stabil erwiesen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen lag auf dem Niveau des Vorjahres. Die Fluktuationsquote und die Neuvermietungen standen im Geschäftsjahr fast ausgeglichen zueinander. Die Zeitdauer von Instandhaltungsmaßnahmen war aufgrund der Auslastung der Handwerksfirmen und der teilweisen langen Lieferzeiten von erforderlichen Bau- und Installationsmaterialien unverändert hoch.

Nach den statistischen Daten der Stadt Hameln vom Dezember 2022, ist die Bevölkerungszahl 2021 in Hameln um 118 Personen auf 57.394 Personen leicht gestiegen. Dabei ist es bei den Geburten und bei den Sterbefällen zu einer leichten Zunahme gekommen. In der Summe überwiegen die Sterbefälle auch weiterhin. Der Wanderungssaldo der Stadt Hameln ist positiv und hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Gemäß der Wohnungsmarktbeobachtung 2021 der N-Bank (Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen) wurde für unser Bundesland eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung von 2019 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 4,3 % sinken wird. Damit einhergehend wird sich die Zahl der Haushalte um etwa 1,7 % ebenfalls verringern. Für unsere Region werden die Einwohnerzahlen von höheren Verlusten geprägt sein und die Haushaltszahlen in vergleichbarer Größenordnung abnehmen. Zurückgehende Einwohner- und Haushaltszahlen können auch für die Stadt Hameln angenommen werden.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Erfolgsgrößen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2022 T €	Ist 2022 T €	Ist 2021 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	4.850,0	4.933,6	4.833,8
Instandhaltungsaufwendungen	1.700,0	1.941,8	1.895,9
Zinsaufwendungen	260,0	260,0	357,3
Jahresüberschuss	280,0	417,1	217,8

Auf der Grundlage der Vorjahreszahlen wurden die Aufwendungen für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Abweichungen bei den Aufwendungen für die Instandhaltungen resultierten im Wesentlichen daraus, dass bei vielen Modernisierungsarbeiten die Aktivierungsfähigkeit nicht gegeben war.

Geringere sonstige betriebliche Aufwendungen sowie höhere sonstige betriebliche Erträge haben zu einer positiven Entwicklung des geplanten Jahresüberschusses geführt.

Die Mieten wurden im Geschäftsjahr 2022 im gesetzlichen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,12 €/m² nach 5,02 €/m² im Vorjahr.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Im abgelaufenen Jahr fanden insgesamt 97 Mieterwechsel statt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 8,4 % (Vorjahr 8,6 %).

Die Erhaltungsinvestitionen betrugen im Durchschnitt rd. 28,55 €/m² (Vorjahr 25,77 €/m²). Neben den Investitionen in den Bestand lagen die Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2022 bei der Erneuerung von Heizungsanlagen und einer Verbesserung der energetischen Gebäudesubstanz. Balkonsanierungen, die Instandhaltung von Fenstern und Haustüren sowie Reparaturarbeiten an Dachflächen haben das Geschäftsjahr weiter geprägt.

Die Zinsaufwendungen waren 2022 wie geplant deutlich geringer als noch im Vorjahr. Dies ist auf auslaufende Zinsfestschreibungen in Verbindung mit noch günstigen Anschlusszinsvereinbarungen zurückzuführen. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch Instandhaltung und Modernisierung planmäßig fortgeführt und die Ertragslage bei kaum verändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 WIRTSCHAFTLICHE LAGE DER GENOSSENSCHAFT

ERTRAGSLAGE

Der im Geschäftsjahr 2022 festzustellende Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	562,4	526,6	35,8
Bautätigkeit/ Modernisierung/ Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-296,2	-348,3	52,1
Betriebsergebnis	266,2	178,3	87,9
Finanzergebnis	0,0	0,4	-0,4
Neutrales Ergebnis	150,9	39,1	111,8
Jahresüberschuss	**417,1**	**217,8**	199,3

Der Jahresüberschuss 2022 resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes. Im neutralen Ergebnis ist der Ertrag aus dem Verkauf des Grundstücks in Afferde, St.-Monika-Straße, enthalten.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung T€
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.995,3	88,3	33.067,6	89,7	-1.072,3
Finanzanlagen	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Andere langfristige Aktiva	0,2	0,0	0,2	0,0	0,0
Umlaufvermögen – kurzfristig	4.259,0	11,7	3.797,8	10,3	461,2
Bilanzsumme	**36.254,7**	**100,0**	**36.865,8**	**100,0**	**-611,1**

Kapitalstruktur	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	20.315,1	56,0	19.898,9	54,0	416,2
Fremdkapital langfristig					
Dauerschulden	13.381,8	37,0	14.521,2	39,4	-1.139,4
andere langfristige Verbindlichkeiten	8,1	0,0	8,8	0,0	-0,7
kurzfristige Fremdmittel	2.549,7	7,0	2.436,9	6,6	112,8
Bilanzsumme	**36.254,7**	**100,0**	**36.865,8**	**100,0**	**-611,1**

Das Anlagevermögen beträgt 88,3 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 416,2 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 1,7 % verringerten Bilanzsumme 56,0 % (Vorjahr 54,0 %).

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass weitere Liquidität geschöpft wird, so dass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote beeinträchtigt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, somit bestehen keine Währungsrisiken. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Zinsbindungen bis zu 15 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,68 % nach 2,15 % im Vorjahr.

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergibt sich aus der folgenden **Kapitalflussrechnung** nach DVFA/SG*.

(* DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V./Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft)

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2022 T€	2021 T€
Jahresüberschuss	417,1	217,8
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.301,6	1.293,7
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-120,1	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**1.598,6**	**1.511,5**
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-127,2	165,9
Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	-147,4	-72,2
Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	231,4	4,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	267,8	356,9
Ertragsteuerzahlungen	0,3	0,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.823,5**	**1.967,0**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-6,9	-2,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	340,0	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-442,4	-731,4
Erhaltene Zinsen	0,2	0,4
Einzahlungen auf Bausparverträge	0,0	0,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-109,1**	**-733,7**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-1,0	-0,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	0,0	420,0
planmäßige Tilgungen	-1.103,7	-1.039,2
außerplanmäßige Tilgungen	-35,7	-700,0
gezahlte Zinsen	-260,0	-357,3
Verwendung Bausparguthaben für Darlehensablösung	0,0	280,6
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-1.400,4**	**-1.396,3**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**314,0**	**-163,0**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	1.785,3	1.948,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**2.099,3**	**1.785,3**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit vollständig für die Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgereicht hat. Die liquiden Mittel haben um 314,0 T€ zugenommen. Es besteht bei einem Kreditinstitut eine Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 250,0 T€. Am 31.12.2022 bestand hier keine Inanspruchnahme. Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten, wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft in Zukunft gesichert sein.

2.4 FINANZIELLE (UND NICHTFINANZIELLE) LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren	In	2022	2021
Eigenkapitalquote	%	56,0	54,0
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.598,6	1.511,5
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m²	4,90	4,81
Fluktuationsquote	%	8,4	8,6
Mietenmultiplikator	x	6,3	6,6
Instandhaltungsaufwendungen	€/m²	24,15	22,56

2.5 RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Unser Risikomanagementsystem erfasst das Controlling und regelmäßige interne Berichterstattung. Es ist darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Dazu werden in verschiedenen Beobachtungsbereichen Risikoindikatoren ermittelt und bewertet. Zum internen Kontrollsystem der Genossenschaft gehören auch Regelungen zur Compliance. Neben den geltenden gesetzlichen Bestimmungen sind unternehmensinterne Richtlinien und Anweisungen Bestandteil des Compliance-Management-Systems.

Unser Risikomanagement- als auch das Compliance-Management-System werden regelmäßig überprüft und aktualisiert.

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht derzeit nur ein geringes Leerstandsrisiko. Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung kann dieses Risiko langfristig ansteigen. Durch Investitionen in den Neubau und Modernisierung in den Bestand, angepasst an die Nachfragesituation, wird diesem Risiko begegnet.

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen, die dinglich gesichert sind. Ein Zinsänderungsrisiko besteht im Wesentlichen im Hinblick auf zukünftige Refinanzierungen auslaufender Kredite. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. In Einzelfällen wurden zur Sicherung günstiger Konditionen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mieteinzahlungen nicht erkennbar. Die Mieteinnahmen sind durch die Nutzungs- und Mietverträge gesichert.

Preisänderungsrisiken aufgrund gestiegener Baukosten und Zinsen bestehen bei Neubauvorhaben und bei Modernisierungsmaßnahmen im Bestand. Auch wenn das Kostensteigerungsrisiko bereits in der zurückliegenden Planungsphase der Investitionen berücksichtigt worden ist, kann dies aber mittlerweile die geplanten Maßnahmen unrentabler oder sogar ganz unrentabel darstellen. In der Folge ist eine Verschiebung oder auch eine Absage von Bauprojekten nicht auszuschließen.

Zusätzlich belasten Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien sowie der Fachkräftemangel im Handwerk die Durchführung von Baumaßnahmen. Dadurch kommt es teilweise zu deutlichen Verzögerungen bei den Fertigstellungen. Auch eine Verschiebung von geplanten Maßnahmen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen begonnen.

Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bei dem Bezug von Energielieferungen muss unser Unternehmen und ihre Mieter mit einem deutlichen Preisanstieg und somit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Diese Vorauszahlungen werden zunächst von der Genossenschaft vorfinanziert und können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

In der Folge der deutlich erhöhten Bruttowarmmieten kann eine Auswirkung auf die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere bei großen Wohnungen, nicht ausgeschlossen werden. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Gleichzeitig werden die so erhöhten Bruttowarmmieten und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen vermindern.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten und zusätzlichen Neubauwohnungen. Moderate Mietanpassungen sind zur Stabilisierung und Steigerung der Bestandsergebnisse für das Jahr 2023 geplant und werden im gesetzlichen und ortsüblichen Rahmen vorgenommen. Weitere Chancen werden wir bei Wirtschaftlichkeit durch Neubau und Erwerb von Wohnungsbeständen ebenso wahrnehmen wie auch energetische Modernisierungen und die Herstellung nachfragegerechter Grundrisse im Altbaubestand. Zusätzliche Wohnungsverkäufe sind derzeit nicht geplant.

Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant langfristig eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden auch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitern. Es soll damit ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert werden.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

PROGNOSEBERICHT

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 15.03.2023) folgende Entwicklung:

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. An- und Verkäufe von Wohnimmobilien sind hingegen kurz- und mittelfristig nicht geplant.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Berichts nicht verlässlich möglich. Ebenfalls schwer vorhersehbar ist die weitere Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Die Genossenschaft wird auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie die Neubautätigkeit werden ausgewogen fortgeführt.

Für das Geschäftsjahr 2023 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 295,0 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss setzt sich aus den folgenden, wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Wirtschaftsplan 2023	Ist 2022 T€	Plan 2023 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.933,6	4.960,0
Instandhaltungsaufwendungen	1.941,8	1.935,0
Zinsaufwendungen	260,0	211,0
Jahresüberschuss	**417,1**	**295,0**

Damit wird unser Eigenkapital gestärkt und die finanzielle Basis für künftige Investitionen weiter verbessert.

In 2022 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emmissionen (Maßnahmen zur Wärmedämmung, Heizungsoptimierung etc.) in Höhe von 240.000 € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Investitionen hierfür von 400.000 € vorgesehen.

Hameln, 06.04.2023

Der Vorstand
Hundertmark Steinemann

3. ALLGEMEINES

WGH WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG GRÖNINGER STRASSE 12 A, 31785 HAMELN

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2022

Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr um 22 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Abgang von 18 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 1.442 Mitglieder mit 3.945 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2022 verbleibenden Mitglieder beträgt 806.831,40 €.

	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2021	1.464	3.963
abzgl. Korrektur Vorjahre	3	7
	1.461	3.956
Zugang 2022	80	254
Abgang 2022	99	265
Stand 31.12.2022	**1.442**	**3.945**

Die persönliche Beratung unserer Mitglieder, Mieter und Wohnungsinteressenten ist die Grundlage unserer hohen Kundenzufriedenheit. Veranstaltungen im Mietertreff, Mieterausflüge und auch die Mitgliederversammlung bieten Gelegenheiten zur Diskussion und zum Informationsaustauch. Für individuelle Angelegenheiten, beispielsweise der barrierefreien Wohnraumanpassung, stehen die Mitarbeiter der Wohnungsgenossenschaft Hameln eG und eine freiberufliche Sozialarbeiterin den Mitgliedern gern persönlich zur Verfügung.

Zur Unterbringung von Gästen bietet die WGH ihren Mitgliedern eine gut ausgestattete Gästewohnung, die tageweise, am Wochenende oder auch für eine längere Zeit zu preiswerten Konditionen gemietet werden kann.

MODERNISIERUNG UND INSTANDHALTUNG

Im Rahmen der erbrachten Bauleistungen wurde der Modernisierung unseres Hausbesitzes bei einem Mieterwechsel unverändert eine hohe Priorität eingeräumt. Auch im Jahr 2022 hat unsere Genossenschaft umfangreiche Investitionen im vorhandenen Hausbestand, von der Kleinreparatur, der Wohnungsmodernisierung bis hin zu energetischen Anpassungen vorgenommen.

Bei Instandhaltungsmaßnahmen gehören die teilweisen Erneuerungen von Elektroleitungen, Sanitärobjekten und Fliesenspiegeln in einer Vielzahl von Wohnungen zum Standard. Bei Modernisierungsmaßnahmen wird neben einer möglichen Optimierung der Grundrisse ebenfalls ein nachfragegerechter Ausstattungsstandard verbaut.

Nicht alles ist sofort und nicht alles ist gleichzeitig umsetzbar. Durch planvolles Handeln sind wir jedoch in der Lage, alle Bereiche im Laufe der Zeit an die geänderten Ansprüche anzupassen.

Allen betroffenen Mietern gilt unser besonderer Dank für ihr Verständnis bei den durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsarbeiten, da Einschränkungen in den Lebensgewohnheiten nicht zu vermeiden waren.

PERSONAL UND ORGANISATION

Neben dem hauptamtlichen und dem nebenamtlichen Vorstandsmitglied waren per 31.12.2022 insgesamt 10 Mitarbeiter/innen beschäftigt.

Wir legen großen Wert auf eine qualifizierte Ausbildung und bieten unseren Mitarbeitern aus diesem Grund fortlaufend Weiterbildungsmöglichkeiten an. Bestmögliche Motivation und Teamgeist werden durch gemeinsame Projekte und Ziele gestärkt. Unsere Mitarbeiter sind das wichtigste Kapital – ohne verantwortungsvollen Einsatz aller wäre unsere Arbeit für die WGH nicht so erfolgreich.

Mit unserer gelebten Unternehmenskultur von Respekt und Wertschätzung sowie individueller Förderung erreichen wir gute Arbeitsergebnisse und sind so heute und in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet. Viele unserer Mitarbeiter sind der WGH über Jahre hinweg treu. Das spricht für ein gutes Betriebsklima auf der einen und langjährige Berufserfahrung auf der anderen Seite.

Auch Auszubildende bekommen jede Unterstützung, um einen guten Abschluss zu erzielen. Im Betrieb werden alle Abteilungen durchlaufen und dabei bereits früh das eigenverantwortliche Arbeiten gefördert.

Die Marktveränderungen, die Klimaschutzziele, die demografischen und gesellschaftlichen Veränderungen in unserer Gesellschaft sowie die Digitalisierung stellen die Wohnungsgenossenschaft Hameln eG und ihre Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vor große fachliche und persönliche Herausforderungen. Neben marktgerechten Rahmenbedingungen für unser Wohnungsportfolio ist der langfristige Unternehmenserfolg abhängig vom Einsatz- und Leistungswillen jedes Einzelnen.

Der Aufsichtsrat unterstützt uns, die Position der Genossenschaft als zukunftsorientiertes und anerkanntes Dienstleistungsunternehmen am Markt zu festigen. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist vertrauensvoll und umfasst nicht nur die gesetzlich geregelte Aufsichtspflicht, sondern beinhaltet auch die Zukunftsplanungen für Modernisierungsvorhaben und mögliche Neubauprojekte, die uns in die Lage versetzen, unseren Mitgliedern ein differenziertes Wohnungsangebot zu bieten.

Danke sagen möchten wir allen Mitgliedern, die in ehrenamtlicher Tätigkeit für die Genossenschaft gewirkt haben, sowie dem Aufsichtsrat, allen Handwerkern, Dienstleistungsbetrieben, den Kreditinstituten und Versicherungsgesellschaften für die angenehme partnerschaftliche und erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wir sehen die Herausforderungen der nächsten Jahre als Chance an, die wir zum Vorteil unserer Genossenschaft und somit für unsere Mitglieder nutzen wollen. Schritt für Schritt – aber konsequent.

Hameln, 06.04.2023

Der Vorstand
Hundertmark Steinemann

4. WGH BILANZ
UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GESCHÄFTSJAHR 2022

4.1 AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	35.766,39	35.766,39	50.333,22
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	30.134.171,85		30.996.305,13
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.046.914,68		1.068.376,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	539.573,15		759.498,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	75.278,35		90.386,46
Anlagen im Bau	60.687,90		73.004,41
Bauvorbereitungskosten	102.976,86		29.750,00
		31.959.602,79	33.017.320,78
		31.995.369,18	33.067.654,00
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt		**31.995.519,18**	**33.067.804,00**

UMLAUFVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.002.264,23	2.002.264,23	1.931.815,55
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	15.696,50		10.770,97
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.435,01		16.142,68
Sonstige Vermögensgegenstände	125.254,81	157.386,32	53.721,70
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.099.310,66		1.785.333,40
Bausparguthaben	245,19	2.099.555,85	244,27
Bilanzsumme		**36.254.725,58**	**36.865.832,57**

4.2 PASSIVA

EIGENKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.197,80		51.539,04
der verbleibenden Mitglieder	806.831,40	861.029,20	810.512,76
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.797.324,22		1.755.324,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	(42.000,00)		(22.000,00)
entnommen Jahresfehlbetrag 2019			(-16.962,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00		2.888.742,00
Andere Ergebnisrücklagen	14.577.829,44		14.197.040,16
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr	(195.789,28)		(700.039,10)
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(185.000,00)		
		19.263.895,66	18.841.106,38
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	417.130,50		217.789,28
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-227.000,00	190.130,50	-22.000,00
Eigenkapital insgesamt		**20.315.055,36**	**19.898.947,46**

FREMDKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	121.948,48	121.948,48	249.124,06
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.125.745,19		14.251.727,62
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	264.094,47		269.482,94
Erhaltene Anzahlungen	2.059.558,58		1.892.460,37
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.680,94		44.408,99
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301.991,41		240.127,36
Sonstige Verbindlichkeiten	18.651,15	15.817.721,74	19.553,77
davon aus Steuern	(8.817,67)		(8.809,75)
Bilanzsumme		**36.254.725,58**	**36.865.832,57**

4.3 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2022 BIS 31.12.2022

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.778.920,09		6.608.124,47
aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.238,23	6.805.158,32	26.077,08
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		74.001,65	100.887,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		9.864,64	7.420,98
Sonstige betriebliche Erträge		242.439,10	150.184,62
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	3.877.833,50	3.877.833,50	3.781.346,05
Rohergebnis		3.253.630,21	3.111.348,51

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	592.183,75		579.822,28
Soziale Abgaben davon f. Altersversorgung	126.620,51 (10.787.55)	718.804,26	124.919,04 (9.971,43)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.301.612,05	1.301.612,05	1.293.668,46
Sonstige betriebliche Aufwendungen		309.436,24	299.982,48
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,00		6,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	168,85	174,85	352,23
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		268.020,87	357.283,82
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		655.931,64	456.030,66
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,12	-0,50
Ergebnis nach Steuern		**655.931,76**	**456.031,16**
Sonstige Steuern		238.801,26	238.241,88
Jahresüberschuss		417.130,50	217.789,28
Einstellung in Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss		227.000,00	22.000,00
Bilanzgewinn		**190.130,50**	**195.789,28**

5. ANHANG

GESCHÄFTSJAHR 2022

5. ANHANG

A. ALLGEMEINE ANGABEN

WGH WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG,
GRÖNINGER STR. 12 A, 31785 HAMELN
Die Genossenschaft mit Sitz in Hameln wurde am 27. Januar 1925 gegründet und unter Nr. 100005 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen. Die letzte Neufassung der Satzung wurde am 08. August 2022 in das Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Jahresabschluss 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt in der aktuellen Fassung.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde die Staffelform und entsprechend § 275 Abs. 2 HGB das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

ANLAGEVERMÖGEN

Die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte zu den Anschaffungskosten unter Berücksichtigung zeitanteiliger linearer Abschreibung.

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Diese setzen sich zusammen aus Fremdkosten und Eigenleistungen. Die Eigenleistungen umfassen die persönlichen und sächlichen Kosten der Bautätigkeit während der Bauzeit. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2022 einbezogen, Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die Grundstücke ohne Bauten wurden mit den Anschaffungskosten bewertet, desgleichen die Anlagen im Bau, die Bauvorbereitungskosten und die Finanzanlagen.

ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode unter Zugrundelegung der steuerlichen Abschreibungssätze.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Ausnahmen bilden ein Erbbaugrundstück, dessen Laufzeit auf 75 Jahre vereinbart ist und das Verwaltungs- und Wohngebäude in der Gröninger Str. 12A-C, das über einen Zeitraum von 50 Jahren und 7 Monaten abgeschrieben wird. Bei umfangreichen Modernisierungs- und Sanierungsarbeiten wurde die Nutzungsdauer entsprechend um bis zu 20 Jahre verlängert.
- Außenanlagen auf Grundstücken mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 75 Jahren und 80 Jahren für das „Service-Wohnen“ in der Liegenschaft Rosa-Helfers-Str. 25/27 sowie der DRK Sozialstation. Bei den Garagen/Carports wurde eine Nutzungsdauer von 20 Jahren zugrunde gelegt. Bei der Kindertagesstätte wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren gewählt.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer unter Zugrundelegung der steuerlichen Abschreibungssätze.
- Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs nach neuer Rechtslage als Sammelposten gebildet und mit 20% über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Außerordentliche Abschreibungen wurden im Berichtsjahr nicht vorgenommen.

UMLAUFVERMÖGEN

Die unfertigen Leistungen in Höhe von 2.002.264,23 € wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Der Posten „Unfertige Leistungen“ umfasst ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht. Allen erkennbaren Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Die Sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Posten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstanden sind.

RÜCKSTELLUNGEN

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewisse Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Rückstellungen enthalten keine Beträge mit einer Restlaufzeit größer einem Jahr.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten wurden mit dem Rückzahlungsbetrag bewertet.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

AKTIVSEITE

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im Anlagespiegel dargestellt.

In der Position **Immaterielle Vermögensgegenstände** sind im Wesentlichen die Anschaffungskosten für die Lizenz der digitalen Rechnungserfassung (Rechnungseingangsbuch Immotion) sowie Aufwendungen für die Übernahme eines Servers aus einem Leasingvertrag enthalten.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

Die Nutzungsdauer ist auf 80 Jahre im gesamten Hausbestand abgestellt mit Ausnahme des WGH-Stadthauses in der Gröninger Str. 12A-C. Für dieses Gebäude wurde eine Nutzungsdauer von 50 Jahren und 7 Monaten angenommen. Die Abschreibung wurde entsprechend der Nutzungsdauer ermittelt, bei dem Erbbaugrundstück Schlesierweg 21 gemäß der Laufzeit 75 Jahre. In den Häusern, in denen umfangreiche Modernisierungen vorgenommen worden sind, ist die Nutzungsdauer entsprechend verlängert worden. Für die Außenanlagen ist eine Nutzungsdauer von 10 Jahren vorgesehen.

72 Häuser sind auf Erbbaugrundstücken errichtet, deren Laufzeit 75 – 99 Jahre beträgt.

Unter **Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten** werden die DRK Sozialstation auf dem Scharnhorstgelände, die Kindertagesstätte in der Heinestraße 1 sowie unser gesamter Carport- und Garagenbestand ausgewiesen.

Die Position **Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung** beinhaltet die Büroeinrichtung, Kleinmaschinen der Werkstatt sowie Fahrzeuge der Genossenschaft.

Bei dem Ausweis unter **Anlagen im Bau** werden umfangreiche Modernisierungen, die im Berichtsjahr noch nicht abgeschlossen werden konnten, ausgewiesen.

Bei dem Ausweis unter **Bauvorbereitungskosten** handelt es sich um Planungs- und Genehmigungskosten in Verbindung mit dem Bauvorhaben „Am Rennacker“ in Hameln.

Bei der Position **Andere Finanzanlagen** wird der Geschäftsanteil gegenüber der Volksbank Hameln-Stadthagen ausgewiesen.

5. ANHANG

Die **Forderungen, Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen** und **sonstige Vermögensgegenstände** stellen sich wie folgt dar:

	2022	2021
Forderungen aus Vermietung	15.696,50 €	10.770,97 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	16.435,01 €	16.142,68 €
Sonstige Vermögensgegenstände	125.254,81 €	53.721,70 €
	157.386,32 €	**80.635,35 €**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber den Energieversorgern in Höhe von 102.229,60 € enthalten.

Alle Forderungen haben eine Restlaufzeit von unter einem Jahr.

Die Posten **Flüssige Mittel und Bausparguthaben** enthalten im Wesentlichen Guthaben auf den Tagesgeld- und Termingeldkonten sowie auf den Girokonten bei Kreditinstituten.

PASSIVSEITE

Die **Geschäftsguthaben** haben sich wie folgt entwickelt:

	2022	2021
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	54.197,80 €	51.539,04 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	806.831,40 €	810.512,76 €
	861.029,20 €	**862.051,80 €**

Das Geschäftsguthaben hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 1.022,60 € reduziert. Die Veränderung resultiert aus einer leicht negativen Entwicklung der Guthaben der verbleibenden Mitglieder um 3.681,36 € auf 806.831,40 € und der Erhöhung der Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder um 2.658,76 € auf 54.197,80 €.

Aus dem Jahresüberschuss 2022 wurde ein Betrag in Höhe von 42.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt (§40 Abs. 2 der Satzung). Die in den Vorjahren gebildete Bauerneuerungsrücklage sowie die zweckgebundene Rücklage wurden unverändert beibehalten. Der freien Rücklage wurden aus dem Gewinn des Vorjahres 195.789,28 € zugeführt. Ferner wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Betrag in Höhe von 185.000 € aus dem Jahresüberschusses 2022 verbindlich der Ergebnisrücklage zugeführt (§40 Abs. 4 der Satzung).

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	01.01.2022	Zuführungen	Entnahmen	31.12.2022
Gesetzliche Rücklage	1.755.324,22 €	42.000,00 €	0,00 €	1.797.324,22 €
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00 €	0,00 €	0,00 €	2.888.742,00 €
Andere Ergebnisrücklagen				
Freie Rücklagen	13.646.756,82 €	380.789,28 €	0,00 €	14.027.546,10 €
Zweckgebundene Rücklage	550.283,34 €	0,00 €	0,00 €	550.283,34 €
	18.841.106,38 €	**422.789,28 €**	**0,00 €**	**19.263.895,66 €**

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	87.169,77 €
Rückstellung für Prüfungskosten	30.785,89 €
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	3.992,82 €
	121.948,48 €

Bei den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen handelt es sich im Wesentlichen um größere Baumaßnahmen wie die Erweiterung der Terrassenfläche bei der Tagespflege in der Gröninger Straße sowie Maßnahmen zur Wärmedämmung und Fenstererneuerungen im Bestand. Die Arbeiten konnten wegen der Ressourcenknappheit beim Material und auch aufgrund der Handwerkerauslastung nicht mehr im Geschäftsjahr fertiggestellt werden.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel. Sie sind zum Rückzahlungsbetrag bewertet.

5. ANHANG

II. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** aus der Hausbewirtschaftung setzen sich wie folgt zusammen:

		2022	2021
Sollmieten		5.107.689,13	5.069.550,88 €
Erlöse a. Umlagenabrechnung		1.928.561,62	1.860.110,62 €
		7.036.250,75	**6.929.661,50 €**
Erlösschmälerungen Sollmieten			
wg. Modernisierung und Mietminderung	174.122,85 €		
aus Umlagen	83.207,81 €	257.330,66 €	321.537,03 €
		6.778.920,09 €	**6.608.124,47 €**

Die Erstattungen aus Versicherungsleistungen werden unter der Position **Sonstige betriebliche Erträge** ausgewiesen. Des Weiteren sind im Geschäftsjahr 2022 unter dieser Position der Verkauf des Baugrundstücks St.-Monika-Straße mit 120.075,05 € sowie die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 14.043,00 € enthalten.

In der Position **Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung** setzen sich die Kosten wie folgt zusammen:

	2022	2021
Betriebskosten	1.886.735,71 €	1.836.878,22 €
Instandhaltungskosten	1.941.803,62 €	1.895.929,34 €
Andere Aufw. für Hausbewirtschaftung	49.294,17 €	48.538,49 €
	3.877.833,50 €	**3.781.346,05 €**

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten: Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 4.552,11 €.

D. SONSTIGE ANGABEN

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Der Anteil bei der Volksbank Hameln-Stadthagen ist mit einer Haftungssumme von 150,00 € verbunden.

Die Zahl der im Geschäftsjahr beschäftigten Arbeitnehmer betrug (ohne Vorstand):

	Beschäftigte 2022	Beschäftigte 2021	davon Teilzeit 2022	davon Teilzeit 2021
Kaufm. Mitarbeiter	6	6	2	2
Techn. Mitarbeiter	2	2		
Auszubildende	0	1		
Mitarbeiter Regiebetrieb	2	2		
	10	**11**	**2**	**2**

MITGLIEDERBEWEGUNG 2022

	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2021	1.464	3.963
abzgl. Korrektur Vorjahre	3	7
	1.461	3.956
Zugang 2022	80	254
Abgang 2022	99	265
Stand 31.12.2022	**1.442**	**3.945**

E. NACHTRAGSBERICHT

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich die unten aufgeführten Vorgänge ereignet, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind.

Die Baugenehmigung für das geplante Neubauvorhaben von 20 Wohnungen „Am Rennacker“ wurde erteilt. Eine Ausschreibung soll in 2023 erfolgen. Ein Baubeginn steht unter dem Vorbehalt der Wirtschaftlichkeit.

Weitere Vorgänge, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von besonderer Bedeutung sind, haben sich nach Schluss des Geschäftsjahres nicht ereignet.

5. ANHANG

NAME UND ANSCHRIFT DES PRÜFUNGSVERBANDES

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Gerd Hundertmark
(Sparkassenbetriebswirt)
hauptamtlich

Anke Steinemann
(Diplom-Ingenieurin)
nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Albrecht Garbe
(Steuerberater)
Vorsitzender

Silvia Laparose
(Textilbetriebswirtin)
stellvertretende Vorsitzende

Boris Faehndrich
(Rechtsanwalt u. Notar)

Klaus F. Tobisch
(Vorstandsmitglied der Sparkasse Hameln-Weserbergland)

Henrik Reimann
(Inhaber Honig Baustoffe)

Nils Ole Jesper (Bauingenieur)

6. VORSCHLAG

ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Wir sind gefordert daran mitzuwirken, dass attraktive Wohnangebote erhalten bleiben oder neu entstehen. Neben gesunden Wohn- und Lebensbedingungen werden Standorte mit guten Infrastrukturen und einem ansehnlichen Wohnumfeld immer wichtiger.

Auch im Hinblick auf die vom Gesetzgeber vorgegebene Klimaneutralität im Gebäudebereich werden zukünftig energetische Maßnahmen im Gebäudebestand eine bedeutende Rolle einnehmen und gleichzeitig eine große finanzielle Herausforderung darstellen

Ein positives Jahresergebnis wirft immer die Frage auf, wie der Überschuss am sinnvollsten, unter Berücksichtigung des vorrangigen Förderauftrages, verwendet werden soll. Wir empfehlen, den Bilanzgewinn in die freie Rücklage einzustellen. Hierdurch wird ermöglicht, die Bestände zu erweitern und den Erfordernissen anzupassen.

Wir schlagen der Mitgliederversammlung vor, den noch nicht verteilten Bilanzgewinn 2022 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung zur freien Rücklage:

190.130,50 €

Hameln, den 06.04.2023

Der Vorstand

Hundertmark Steinemann

7. ANLAGEN- UND VERBINDLICHKEITEN SPIEGEL

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellunskos-ten zum 31.12.2022	Abschreibungen lfd. Jahr	Abschreibungen Vorjahre	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Immaterielle Anlagewerte	170.985,44 €	6.891,29 €			177.876,73 €	21.458,12 €	120.652,22 €			142.110,34 €	35.766,39 €	50.333,22 €
	170.985,44 €	**6.891,29 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**177.876,73 €**	**21.458,12 €**	**120.652,22 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**142.110,34 €**	**35.766,39 €**	**50.333,22 €**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.436.186,44 €	305.472,27 €		73.004,41 €	61.814.663,12 €	1.240.609,96 €	30.439.881,31 €			31.680.491,27 €	30.134.171,85 €	30.996.305,13 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.815.407,28 €				1.815.407,28 €	21.462,00 €	747.030,60 €			768.492,60 €	1.046.914,68 €	1.068.376,68 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	806.998,10 €		219.924,95 €		587.073,15 €		47.500,00 €			47.500,00 €	539.573,15 €	759.498,10 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	371.340,72 €	3.033,12 €	388,95 €		373.984,89 €	18.081,97 €	280.954,26 €		329,69 €	298.706,54 €	75.278,35 €	90.386,46 €
Anlagen im Bau	73.004,41 €	60.687,90 €		-73.004,41 €	60.687,90 €		0,00 €			0,00 €	60.687,90 €	73.004,41 €
Bauvorbereitungskosten	29.750,00 €	73.226,86 €			102.976,86 €		0,00 €			0,00 €	102.976,86 €	29.750,00 €
	64.532.686,95 €	**442.420,15 €**	**220.313,90 €**	**0,00 €**	**64.754.793,20 €**	**1.280.153,93 €**	**31.515.366,17 €**	**0,00 €**	**329,69 €**	**32.795.190,41 €**	**31.959.602,79 €**	**33.017.320,78 €**
Finanzanlagen												
Andere Finanzanlagen	150,00 €				150,00 €					0,00 €	150,00 €	150,00 €
	150,00 €	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**150,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**150,00 €**	**150,00 €**
Anlagevermögen insgesamt	**64.703.822,39 €**	**449.311,44 €**	**220.313,90 €**	**0,00 €**	**64.932.819,93 €**	**1.301.612,05 €**	**31.636.018,39 €**	**0,00 €**	**329,69 €**	**32.937.300,75 €**	**31.995.519,18 €**	**33.067.804,00 €**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2022

Verbindlichkeiten	ingesamt	davon Restlaufzeit unter 1 Jahr	davon Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre	davon Restlaufzeit über 5 Jahre	davon gesichert	Art der Sicherung
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.125.745,19 € *(14.251.727,62 €)*	1.138.299,88 € *(1.038.500,84 €)*	4.675.562,83 € *(4.260.640,12 €)*	7.311.882,48 € *(8.952.586,66 €)*	12.545.092,54 € *(13.606.147,11 €)*	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	264.094,47 € *(269.482,94 €)*	5.396,84 € *(5.388,47 €)*	21.671,80 € *(21.637,96 €)*	237.025,83 € *(242.456,51 €)*	219.207,64 € *(223.287,23 €)*	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.059.558,58 € *(1.892.460,37 €)*	2.059.558,58 € *(1.892.460,37 €)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.680,94 € *(44.408,99 €)*	47.680,94 € *(44.408,99 €)*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	301.991,41 € *(240.127,36 €)*	301.991,41 € *(240.127,36 €)*				
Sonstige Verbindlichkeiten	18.651,15 € *(19.553,77 €)*	10.538,15 € *(10.749,31 €)*	8.113,00 € *(8.804,46 €)*			
Gesamtbetrag	**15.817.721,74 €** *(16.717.761,05 €)*	**3.563.465,80 €** *(3.231.635,34 €)*	**4.705.347,63 €** *(4.291.082,54 €)*	**7.548.908,31 €** *(9.195.043,17 €)*	**12.764.300,18 €** *(13.829.434,34 €)*	**GPR** GPR

GPR = Grundpfandrechte

Die Vorjahreswerte sind in Klammern angegeben.

8. VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND:

Gerd Hundertmark
Sparkassenbetriebswirt,
hauptamtlich

Anke Steinemann
Textilingenieurin,
nebenamtlich

AUFSICHTSRAT:

Albrecht Garbe
Steuerberater,
Vorsitzender

Silvia Laparose
Textilbetriebswirtin,
Stellvertretende Vorsitzende

Boris Faehndrich
Rechtsanwalt und Notar

Klaus F. Tobisch
Vorstand
Sparkasse Hameln-Weserbergland

Henrik Reimann
Inhaber Honig Baustoffe

Nils Ole Jesper
Bauingenieur,
Schriftführer

PRÜFUNGSAUSSCHUSS DES AUFSICHTSRATES:

Albrecht Garbe
Silvia Laparose

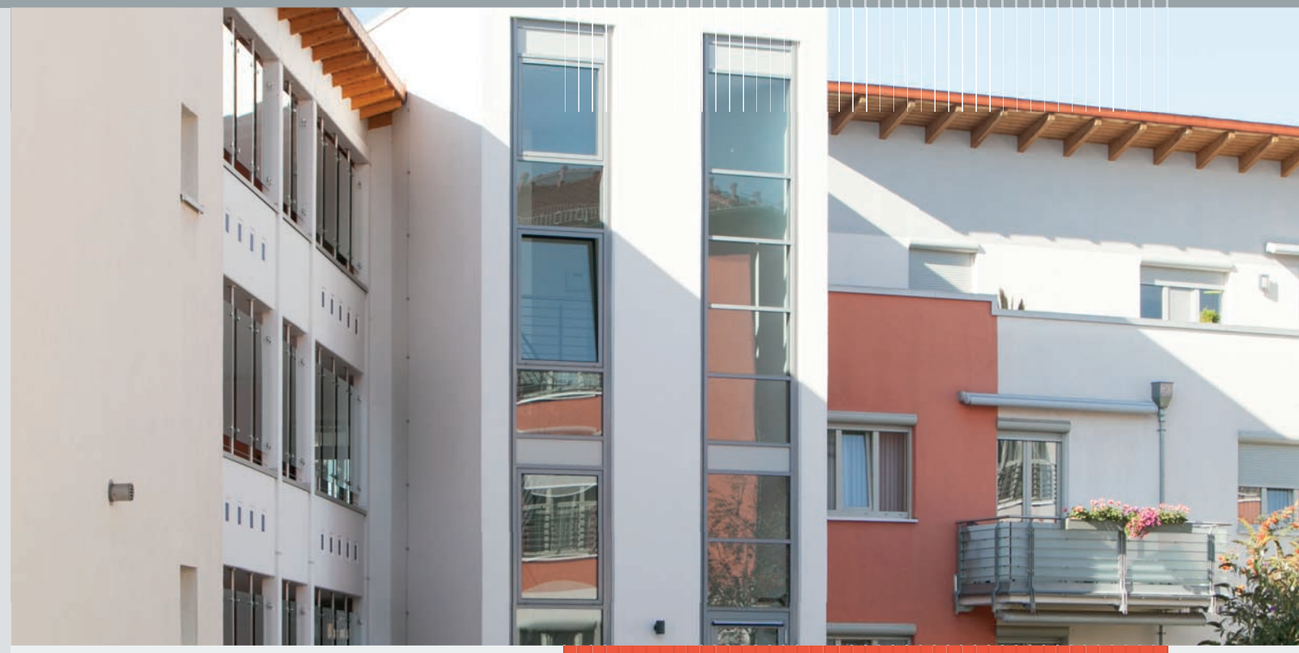
BAUAUSSCHUSS UND WOHNUNGSKOMMISSION:

Boris Faehndrich
Henrik Reimann
Nils Ole Jesper

STRATEGIE-, STEUERUNG- UND BETRIEBSWIRTSCHAFTS-AUSSCHUSS:

Klaus F. Tobisch
Silvia Laparose

9. BERICHT DES AUFSICHTSRATES



GESCHÄFTSJAHR 2022

9. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022 die ihm nach Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Wie in den Vorjahren war die Zusammenarbeit konstruktiv und vertrauensvoll.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Alle Sitzungen fanden gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zudem tagten der Strategieausschuss, der Revisionsausschuss, der Bauausschuss und die Satzungskommission.

Der Vorstand kam seinen Informationspflichten zeitnah nach und hat den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend über die für das Unternehmen relevanten Vorkommnisse und Maßnahmen schriftlich und mündlich unterrichtet. Dies gilt insbesondere für Informationen zu Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie zu möglichen Neubauprojekten. Der Aufsichtsrat konnte sich über die Geschäftsführung des Vorstandes ein umfassendes Bild machen und hat festgestellt, dass alle Vorkehrungen getroffen wurden, um bestehende und künftige Aufgaben unserer Genossenschaft abzusichern. Die Recht- Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandstätigkeit war gegeben. Vor allen Sitzungen wurden aussagekräftige Berichte zur Verfügung gestellt, welche die erforderlichen Informationen beinhalteten. Zustimmungspflichte Geschäftsvorgänge wurden ausgiebig behandelt und die erforderlichen Beschlüsse dazu gefasst.

Die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft konnte der Aufsichtsrat aufgrund der vom Vorstand erstellten und vorgelegten Ergebnis- und Vorausschauberechnungen nachvollziehen und ist zu dem Ergebnis gekommen, dass derzeit keine unkalkulierbaren Risiken erkennbar oder zu erwarten sind.

Ziel unserer Genossenschaft ist eine gute, sichere und sozial verantwortungsvolle Wohnungsversorgung (§ 2 unserer Satzung). Dabei geraten wir ins Spannungsfeld von sozialer und ökologischer Gesetzgebung und ökonomischen Zwängen. Wir unterstützen daher den Vorstand bei der Planung von Neubauvorhaben, der Entwicklung einer Strategie zur Klimaneutralität der Bestände, bei Instandhaltungen und bei der Anpassung von Nutzungsgebühren.

Der Satzungsausschuss hat seine Arbeit abgeschlossen. Die geplanten Satzungsänderungen wurden in der Mitgliederversammlung 2022 vorgestellt und von dieser beschlossen. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 08. August 2022.

Im Jahre 2023 enden die Wahlperioden des Aufsichtsratsvorsitzenden Albrecht Garbe und des Aufsichtsratsmitgliedes Boris Faehndrich. Herr Garbe wie auch Herr Faehndrich stehen zu einer Wiederwahl zur Verfügung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. führte in der Zeit vom 01.11.2022 bis zum 22.11.2022 die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei keine. Der Aufsichtsrat nahm den Prüfungsbericht zur Kenntnis und legt die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2021 in der kommenden Mitgliederversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Vorgestellt werden in dieser Versammlung zudem der Jahresabschluss mit Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022. Die Finanz- und Ertragslage ist geordnet und erlaubt es der WGH, auch künftig die notwendigen Maßnahmen im Wohnungsbestand vorzunehmen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- den Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2022 in der vorgelegten Fassung festzustellen
- dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns 2022 zuzustimmen und
- den Organen der WGH für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand und allen Mitarbeitern der Genossenschaft seinen herzlichen Dank und Anerkennung für ihr Engagement sowie seine Wertschätzung für die geleistete Arbeit aus.

Hameln, 06.04.2023

Albrecht Garbe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2022

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG