FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2023

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
Tobias Arhelger – stock.adobe.com

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 04 – 13

2. BERICHT DES VORSTANDES 14 – 22

3. ALLGEMEINES 23 – 24

4. BILANZ UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 25 – 28

4.1 Aktiva 26
4.2 Passiva 27
4.3 Gewinn- und Verlustrechnung 28

5. ANHANG 29 – 36

- A. Allgemeine Angaben 30
- B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 30
- C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 31
- D. Sonstige Angaben 35
- E. Nachtragsbericht 35
- Name und Anschrift des Prüfungsverbandes 36
- Mitglieder des Vorstandes 36
- Mitglieder des Aufsichtsrates 36

6. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS 37

7. ANLAGEN- UND VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 38 – 39

8. VERWALTUNGSORGANE DER GENOSSENSCHAFT 40

9. BERICHT DES AUFSICHTSRATES 41 – 43

1. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

WIRTSCHAFT UND STAATSHAUSHALT IN ANHALTEND SCHWIERIGEN ZEITEN

DEUTSCHLAND SCHLITTERT IN DIE REZESSION

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam 2023 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2023 um 0,3 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Nach wie vor lasten hohe Preise in allen Wirtschaftsstufen auf der Konjunktur. Preis-/kalenderbereinigt errechnet sich Minus von 0,1 %.

Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das neunte Mal, dass das reale BIP im Jahresschnitt gesunken ist. Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 lag das Minus bei 5,7 %. Bis einschließlich 2019 war das BIP dann durchgehend positiv (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Nachdem das BIP zuletzt corona-bedingt 2020 um 3,8 % eingebrochen war, gab es 2021 und 2022 ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %. Allerdings schrumpfte das BIP im 4. Quartal 2022 um 0,2 % zum Vorquartal. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt.

Laut Destatis war die Rezession 2023 breit basiert. Der private Konsum sank in Folge der hohen Inflation (5,9 %) um 0,8 %, obgleich die Kaufkraft der Haushalte nach den vorläufigen Angaben 2023 nicht weiter gesunken ist. Die verfügbaren Einkommen stiegen 2023 ebenfalls um 5,9 %. Der staatlich veranlasst Konsum sank erstmals seit 20 Jahren (- 1,7 %). Grund waren insbesondere die Streichung staatsfinanzierter Corona-Maßnahmen und Ausgleichszahlungen für vorgehaltene Bettenkapazitäten in Krankenhäusern. Der Staat verringerte sein Defizit auf 2 % (nach 2,5/3,6/4,3 % in den Vorjahren).

Die Bauwirtschaft verharrte, bedingt durch hohe Kosten und den Zinsanstieg, in der Krise. Betroffen war vor allem der Hoch-/Wohnungsbau, wogegen die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe gestiegen ist. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2 %.

Als Folge der schwachen Weltkonjunktur fiel der Export um 1,8 %. Der Außenhandel insgesamt leistete rechnerisch jedoch einen kleinen positiven Wachstumsbeitrag, da zugleich der Import um 3 % zurückging. Der sinkende Import spiegelt die schwache deutsche Nachfrage.

ENERGIEKRISE, INDUSTRIEFLAUTE, BUDGETKLEMME

Aktuell blicken Volkswirte eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Nur ein Grund dafür ist das Urteil des BVerfG vom November 2022, das den Staat zu zusätzlichen Sparmaßnahmen zwingt. Nach wie vor hohe Energiepreise, die nicht besiegte Inflation, die globale konjunkturelle Lage und zahlreiche geopolitische Risiken belasten das wirtschaftliche Umfeld. Im Ergebnis haben zahlreiche Wirtschaftsforschungsinstitute und die Bundesregierung ihre Konjunkturprognosen nach unten korrigiert. In einem Summary der Agentur Bloomberg ziehen 43 Prognostiker das Fazit: Das verlorene Jahr 2023 ist vorbei. Und ob 2024 besser wird, ist fraglich. Was Konsequenzen für die nächsten Steuerschätzungen bzw. die zu erwartenden Steuereinnahmen und somit die künftige Handlungsfähigkeit des Staates haben würde. Allerdings streuen die Projektionen der Wirtschaftsforscher breit. Die Bandbreite der großen Wirtschaftsforschungsinstitute erwartet ein Wachstum zwischen 0,3 bis 0,9 %. Banken und einzelne Wirtschaftsforschungsinstitute schauen teilweise pessimistischer nach vorn.

Die Optimisten setzen für 2024 auf eine im Wesentlichen aus dem Inland kommende Erholung, getrieben durch wieder steigende private Konsumausgaben und Unternehmensinvestitionen. Tarifabschlüsse und entsprechend höhere Reallöhne sowie eine weiter sinkende Inflation schaffen das nötige Umfeld. Zudem wird mit einer anziehenden Nachfrage aus laufender Produktion gerechnet, da pandemiebedingt aufgebaute Lagerbestände weiter abgebaut werden. Gleichzeitig wird mit weniger Unterstützung durch den Außenhandel gerechnet. Pessimistische Erwartungen stützen sich auf den Umstand, dass die hohe Produktion zurückliegender Jahre der Abarbeitung des durch die Pandemie verursachten Auftragsstaus geschuldet war. Nach vorne gerichtet wirke nun die schlechtere Entwicklung der Neuaufträge und die entsprechend geringe Produktion belastend. In diesem Umfeld wird eher auch mit einer stärkeren Zurückhaltung der Verbraucher beim privaten Konsum gerechnet. Laut einer Umfrage des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) erwarten lediglich 9 von 47 Wirtschaftsverbänden, dass ihre Unternehmen 2024 wieder mehr produzieren. 23 Verbände rechnen eher noch mit einer Verschlechterung, 22 mit einem Rückgang der Investitionen. Pessimistisch sind vor allem energieintensiven Branchen (mit Verweis auf hohe Energiepreise und Klimakosten) sowie das Baugewerbe (mit Verweis auf die Geld-/Förderpolitik und höhere Zinsen).

Würde 2024 für Deutschland ein zweites Rezessionsjahr, würde die Sorge um den „kranken Mann Europas“ wachsen. Zuletzt war das 2002/2003 der Fall. Mit der Agenda 2010 wurden damals unpopuläre Reformen des Sozialsystems und Arbeitsmarktes umgesetzt. Ob aktuell das politische Umfeld für unpopuläre Einschnitte da ist, bleibt abzuwarten.

Das schon seit 2 Jahre quartalsweise um die Nulllinie pendelnde Wirtschaftswachstum, der auch dank demografischer Einflüsse noch relativ stabile Arbeitsmarkt und steigende Reallöhne scheinen zu einer gewissen Gewöhnung beigetragen zu haben.

Die Verbraucherpreise in Deutschland sind 2023 im Jahresmittel um 5,9 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen (davor 6,9 % bzw. 3,1 %). In den ersten zwei Monaten des Jahres lag sie noch bei über 8 %. Im Jahresverlauf sank die Rate auch infolge der Eingriffe der EZB. Im Dezember zog die Rate gegenüber dem Vormonat wieder leicht an (von 3,2 auf 3,7 %). Ohne Berücksichtigung der Preise für Nahrungsmittel und Energie läge sie Ende 2023 bei 3,5 %.

Die Energieprodukte verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 um 5,3 % (davor + 29,7 %). Gleichzeitig spiegelten sich in den monatlichen Inflationsraten die Sondereffekte staatlicher Entlastungsmaßnahmen (Energiepreisbremsen). Zudem setzte im Jahresverlauf gestützt durch die bessere Versorgungslage eine Entspannung bei der Preisentwicklung ein. Im Oktober und November wurde eine rückläufige Preisentwicklung gemessen. Gleichwohl bewegen sich die Preise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau. Im Schnitt wurde 2023 Haushaltsenergie um 14 % teurer. Erdgas kostete 14,7 %, Strom 12,7 % mehr als 2022. Leichtes Heizöl verbilligte sich 2023 deutlich um 22,2 %. Kraftstoffe wurden um 5,8 % günstiger.

Die Preisentwicklung bei Nahrungsmitteln trieb die Inflation dagegen weiter an. Sie verteuerten sich 2023 gegenüber 2022 erneut spürbar (+ 12,4 %, davor 13,4 %). Waren insgesamt verteuerten sich 2023 um 7,3 %. Preise für Verbrauchsgüter zogen um 8,8 % an. Die Gebrauchsgüterpreise stiegen um 4,8 %, Fahrzeuge wurden 6,3 % teurer.

Die Preise für Dienstleistungen entwickelten sich im Schnitt um 4,4 % nach oben. Die hier relevanten Nettokaltmieten stiegen im um 2,0 %.

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER MIT WICHTIGEM BEITRAG

Nach den bisherigen Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft auch 2023 an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung einen Anteil von 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen 3,8 %, das Baugewerbe 6,2 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 5 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nach bisher verfügbaren Daten um 9,2 % (davor 2,2 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2023 eine Bruttowertschöpfung von 375,6 Mrd. Euro (nach 343,9 im Vorjahr). 2023 waren (wie schon 2022) 477.000 Menschen in diesem Sektor beschäftigt (davor 473.000).

BAUKOSTEN AUF HOHEM NIVEAU MIT DER INFLATION WEITER STEIGEND

Die auf der Investitionsseite lasten seit langem hohen und zuletzt noch sehr deutlich gestiegen Gestehungskosten. Grund sind vor allem ordnungsrechtlichen Vorgaben und weiteren Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreisen und knappen Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen 2010 und 2022 um 64 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um 25 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 148 % aus. Die Inflation stieg im selben Zeitraum um 57 %. In diesem Missverhältnis manifestiert sich eines der zentralen Probleme des Wohnungsbaus in Deutschland. Hohe Gestehungskosten mit Blick auf den Neubau wie den Bestand müssen gedeckt sein, was zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

Haben die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland 2021/2022 jeweils zweistellig angezogen, so hat sich die Entwicklung im abgelaufenen Jahr weitgehend mit der Inflation bewegt: Im November 2023 lagen sie 4,3 % über dem Vorjahreswert (davor + 16,9 bzw. + 14,4 %). Zwischen August 2023 und August 2022 lag das Plus noch bei 6,4 %. Zwischen August und November 2023 lag der Preisanstieg bei 0,4 % (zuvor 2,5%).

VOLKSWIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR DEN WOHNUNGSBAU

Die volkswirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau wirken, ungeachtet des regional hohen Wohnraumbedarfs weiter stark belastend. Hohe Anforderungen (Dekarbonisierung bis spätestens 2045, in einzelnen Ländern auch 2040 sowie 400.000 Neubaufertigstellungen p.a., etc.) und damit verbundene hohe Umsetzungskosten lasten ebenso auf dem Investitionsklima wie fehlende Planungssicherheit auf der Finanzierungsseite. Hier belasten immer neue politische Ideen und Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts bzw. zur Eindämmung der Mietenentwicklung. Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig erfordert die wirtschaftliche 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 keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigen bezahlbaren Wohnungsbestandes. Teilweise haben Bauherren weitgediehene Projekte in die Programme der sozialen Wohnraumförderung gerettet. Anderes wurde zurückgestellt bzw. ganz aufgegeben. Im Bereich des GdW war davon ein Drittel des geplanten Wohnraums betroffen. Angesichts des tatsächlich bestehenden Bedarfs ist das eine sehr schwierige Entwicklung.

Beruhigend für den Wohnungsmarkt wirken der bisher recht stabile Arbeitsmarkt und die Einkommensentwicklung der Privathaushalte, die mit der Inflation gestiegen ist. Dazu kommen grundsätzlich funktionierende Systeme zur Wohnkostenunterstützung. Nach der Anfang 2023 in Kraft getretenen Wohngeldreform haben rund 2 Mio. Haushalte mit 4,5 Mio. Menschen Anspruch auf Wohngeld. Nennenswerte Mietausfälle im Wohnbereich sind auch deshalb bisher nicht festzustellen. Die regionale Nettozuwanderung sorgt in den meisten Wohnungsteilmärkten für eine stabile Nachfrage. In größeren Städten/Verdichtungsräumen übersteigt die Nachfrage aus den bekannten Gründen das verfügbare Angebot, was sich in weiter sinkenden Leerstands- und Fluktuationszahlen widerspiegelt.

Trotz des defacto vorhandenen Neubaubedarfs deuten alle vorlaufenden Indikatoren auf die Fortsetzung der schwiegen Zeit für den Wohnungsbau. Entsprechend bleiben die Geschäftserwartungen der Wohnungswirtschaft auf Sicht eingetrübt.

2023: EINBRUCH BEI DEN BAUGENEHMIGUNGEN

2023 wurden nach bisherigem Stand (bis November) 238.500 Wohnungen genehmigt (davor 321.757 – ein Minus von 25,9 %). Im Vergleichszeitraum 2021 waren es noch 341.037, 2020 368.589 und in den Jahren davor 360.493 bzw. 346.810. Im November 2023 wurde 20.200 Wohnungen genehmigt (- 16,9 % gegenüber November 2022).

In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden von Januar bis November 2023 insgesamt 196.700 Wohnungen genehmigt (79.700 bzw. 28,8 % weniger als im Vorjahreszeitraum). Bei Einfamilienhäusern errechnet sich bisher ein Minus von 38,6 % bzw. 28.000 Einheiten. Bei Zweifamilienhäusern von 49,2 % bzw. 12.900 Einheiten und bei Mehrfamilienhäusern von 23,8 % bzw. 40.800 Einheiten. Lediglich Wohnheime konnten mit einem Anstieg auf 8.500 neu errichtete Wohnungen ein positives Ergebnis verzeichnen (+ 29,4 % bzw. + 1.900).

Zur Bedienung der reinen Wohnungsnachfrage (unabhängig vom Preis) 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 ein Gedenk der fortbestehenden strukturellen Probleme weit entfernt. Diese Realität hat nun auch die Bundesregierung anerkannt – ohne ihr durch die tatsächliche Nachfrage gedecktes Ziel von 400.000 Einheiten jährlich aufzugeben (davon rund 100.000 im geförderten Wohnungsbau).

Neben hohen Gestehungs-/Finanzierungskosten (die der Schaffung von nachfragegerechtem also auch bezahlbarem Wohnraum grundsätzlich entgegenstehen) wird die bauliche Entwicklung nach wie vor auch durch den Mangel an baureifen/bezahlbaren Grundstücken gebremst. Bund und Länder versuchen hier u.a. mit dem Baulandmobilisierungsgesetz gegenzusteuern. In die gleiche Richtung zielt die wachsende Tendenz, Bauland nur noch im Erbbaurecht zu vergeben (ein Modell, das gerade für die bestandshaltende Wohnungswirtschaft unattraktiv ist). Bremsend wirkt noch (trotz der im Baugewerbe aktuell sinkenden Kapazitätsauslastung) der anhaltende Fachkräftemangel. Gleiches gilt für die kommunale Bauleitplanung.

FERTIGSTELLUNGEN WEITER SINKEND UND SEIT JAHREN KONSTANT UNTER BEDARF

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 270.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2023 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Es gibt aber auch noch geringere Erwartungen um 250.000 Einheiten.

Im Ausblick auf 2024 wird mit ca. 215.000 bis 235.000 Fertigstellungen gerechnet. 2025 werden weitere Rückgänge befürchtet. Mit etwa 200.000 Fertigstellungen rechnen das ifo-Institut und auch die IG-Bau.

Laut Destatis tatsächlich realisiert wurden im Gesamtjahr 2022 295.000 Wohnungen (davor 293.393 bzw. 306.376). Somit dürfte auch das von der amtierenden Bundesregierung auf 2024 vertagte Neubauziel (400.000 p.a., davon 100.000 öffentlich gefördert mit andauernder Sozialbindung) unabhängig von Bedarf weiter deutlich verfehlt werden. Fertigstellungen in Größenordnung der Bedarfsprognosen gab es zuletzt 2000 (423.000 bei Genehmigungen in den Vorjahren von jeweils deutlich über 400.000 bis 500.000).

BAUÜBERHANG ÜBERTRIFFT DEN BISHERIGEN HÖCHSTSTAND AUS DEM JAHR 1998

Ein Indiz für das insgesamt noch schwieriger gewordene Wohnungsbauumfeld ist der hohe Bauüberhang (Zahl der genehmigten, aber noch nicht begonnenem bzw. noch im Bau befindlichen Wohnungen). Derzeit (Datenstand 2022) warteten 884.826 genehmigte Wohnungen auf ihre Fertigstellung (davor 882.142 bzw. 816.583). Das ist der 14. Anstieg in Folge. Allerdings ist die zuletzt insbesondere fehlenden Kapazitäten auf der bauausführenden Seite geschuldete Dynamik dem Cocktail hoher Gestehungskosten und nun auch Bauzinsen geschuldet zum Erliegen gekommen.

Angesichts einbrechender Genehmigungszahlen und der nun selektiveren Abarbeitung laufender Projekte ist mit einem Verharren des Bauüberhangs auf hohem Niveau zu rechnen. Der aktuelle Bauüberhang entspricht der Wohnungsbauleistung von fast drei Jahren.

ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND AUF NEUEM HÖCHSTSTAND

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2023 von 45,9 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein Höchstwert, die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,7 % bzw. 333.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben (- 0,8 %). Die Beschäftigung nahm 2023 u.a. durch Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte sowie eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung zu. Diese Effekte überwogen die dämpfende Wirkung des demografischen Wandels. Der Beschäftigungsaufbau fand 2023 fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen statt.

WIEDER DEUTLICH MEHR ASYLSUCHENDE

Die Zahl Asylsuchender ist wieder deutlich gestiegen, erreicht aber nicht das Niveau von 2015/2016. Die Fluchtursachen bestehen unverändert fort und das Problem wurde lediglich an die EU-Außengrenzen verlagert. Die zuwanderungsdämpfende Wirkung der Pandemie ist entfallen und die durch den Krieg in der Ukraine ausgelösten Verwerfungen tun ein Übriges.

BEVÖLKERUNGSZAHL STEIGT WEITER LEICHT AN

Stand September 2023 (letzter Datenstand) haben in Deutschland 84,6 Mio. Menschen gelebt. Ende September 2022 bzw. 2021 wurden noch knapp 84,3 bzw. 83,3 Mio. gezählt. Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Daten für 2023 liegen bisher einschließlich Oktober vor. Danach sind 590.000 Menschen mehr nach Deutschland gekommen als fortgezogen. Im Vorjahreszeitraum lag das Plus noch bei 1.347 Mio. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch 2023. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2023) stehen knapp 520.000 Geburten rund 750.000 Verstorbene gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

2022 (letzter Datenstand) lebten in Deutschland ca. 23,8 Mio. Menschen mit „Migrationshintergrund“ (28,7 % der Gesamtbevölkerung). 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

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der nunmehr 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung.

Die Bevölkerung im Erwerbsalter wird danach trotz Zuwanderung künftig vor allem im Osten Deutschlands abnehmen. Mit Folgen ggf. für die Wirtschaft und den Arbeitsmarkt. Ende 2022 lebten in Deutschland 51,4 Mio. Menschen zwischen 18 und 64 Jahren. Davon 7,2 Mio. in den ostdeutschen Ländern. In den nächsten 20 Jahren soll deren Zahl um etwa 560.000 bis 1,2 Mio. sinken. Bis 2070 wird in der Altersgruppe ein Rückgang in einer Bandbreite zwischen 830.000 und 2,1 Mio. Personen erwartet. Im Westen Deutschlands wird bei weiterhin hoher Zuwanderung bis 2043 mit einem relativ leichten Abschmelzen der Bevölkerung im arbeitsfähigen Alter gerechnet (- 680.000). Bei geringer Zuwanderung steht ein Minus von 4,7 Mio. Menschen im Raum. Über den konkreten Verlauf entscheiden letztlich die natürliche Bevölkerungsentwicklung und die Zuwanderung. Die regional unterschiedliche Entwicklung ist in der Altersstruktur der Bevölkerung begründet.

Aus wohnungswirtschaftlicher Sicht ist die Entwicklung der Zahl der Privathaushalte die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2022 stiegt deren Zahl um gut 9 % (auf knapp 41 Mio. – darunter 24,2 Mio. Mehrpersonenhaushalte). Im Vergleich dazu legte die Einwohnerzahl im selben Zeitraum um knapp 2,6 % zu. Auch wenn es 2022 im Vergleich zu 2021 einen minimalen Rückgang gab, ist die Entwicklung der Haushaltszahlen seit langem stabil aufwärtsgerichtet (auch vor 2000). Die durchschnittliche Haushaltsgröße lag 2022 (letzter Datenstand) bei 2,3 Personen (zuvor war es noch ein Wert unter 2, was den leichten Rückgang der Gesamtzahl erklärt). 2022 lebte in knapp 40 % aller Haushalte nur eine Person. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kommen zusammen auf einen Anteil von knapp 75 %.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK EUROPÄISCHES UMFELD

Die europäische Wirtschaft hat 2023 unter dem insgesamt schwierigen Umfeld gelitten Das Wirtschaftswachstum lang bei + 0,6 %. Die Spanne in der EU reicht von - 2,6% (Estland) bis + 2,6 % Kroatien. 2024 und 2025 wird für die EU ein Plus von 0,8 % bzw. 1,5 % erwartet.

Die EU-Arbeitslosenquote ist nach Rückgängen erstmals wieder leicht gestiegen. Stand November 2023 lagt sie im Durchschnitt bei 6,4 % (davor 6,0 %). Zwischen den EU-Ländern gibt es große Unterschiede. Die Spanne liegt zwischen 2,4 % (Tschechien) und 11,9 % (Spanien).

Die Inflation in der EU ist 2023 wieder gesunken (auf durchschnittlich 5,4 % – davor + 8,4 %). 2024 rechnet die EU mit durchschnittlich + 2,7 %, im Jahr darauf mit + 2,1 %.

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 1.149 eigene Mietwohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 80.614 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 einer Wohnung. Eine wirtschaftliche Modernisierung, der im obersten Geschoss gelegenen Wohnung war wirtschaftlich 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 2023 wieder als recht stabil erwiesen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen lag auf dem Niveau des Vorjahres. Die Fluktuationsquote lag etwas höher als im Vorjahr und wurde aber durch mehr Neuvermietungen fast ausgeglichen. Die Zeitdauer von Instandhaltungsmaßnahmen war aufgrund der Auslastung der Handwerksfirmen unverändert hoch. Die Lieferzeiten von erforderlichen Bau- und Installationsmaterialien haben sich im Vergleich zum Vorjahr zum Teil verbessert.

Nach den statistischen Daten der Stadt Hameln vom Dezember 2023, ist die Bevölkerungszahl 2022 in Hameln um 511 Personen auf 57.905 Personen gestiegen. Dabei ist es bei den Geburten zu einer leichten Abnahme und bei den Sterbefällen zu einer leichten Zunahme gekommen. In der Summe überwiegen die Sterbefälle weiterhin. Der Wanderungssaldo der Stadt Hameln ist positiv und hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Gemäß der Wohnungsmarktbeobachtung 2023 der N-Bank (Investitions- und Förderbank des Landes Niedersachsen) wurde für unser Bundesland eine Bevölkerungsprognose von 2021 bis 2040 erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl in diesem Zeitraum voraussichtlich um ca. 1,5 %, bei einer erkennbaren Erhöhung des Durchschnittsalters, steigen wird. Damit einhergehend wird sich die Zahl der Haushalte, insbesondere die der Einpersonenhaushalte über 65 Jahre, insgesamt erhöhen. Für unsere Region werden die Einwohnerzahlen der Stadt Hameln stagnieren bis leicht zunehmen, während diese im Umland eher sinken werden. Bei den Haushaltszahlen im Stadtgebiet ist eine Zunahme in vergleichbarer Größenordnung anzunehmen.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland nach wie vor merklich. Deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Hinsichtlich der Entwicklung der Energiekosten bestehen auch durch den Krieg zwischen Israel und der Hamas erhebliche Unsicherheiten. 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 gegenwärtig noch nicht abschätzbaren Einflüssen auf die Wohnungsmärkte.

GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2023 T €	Ist 2023 T €	Ist 2022 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	4.960,0	4.954,3	4.933,6
Instandhaltungsaufwendungen	1.935,0	1.904,2	1.941,8
Zinsaufwendungen	211,0	210,9	260,0
Jahresüberschuss	295,0	397,4	417,1

Durch eine sorgfältige Planung der Umsatzerlöse wie auch der Instandhaltungsaufwendungen für das Geschäftsjahr wurden diese im Ergebnis annähernd erreicht. Eine Verzögerung der Baumaßnahmen bezüglich der Anschlüsse an das Hamelner Fernwärmenetz und in der Folge ein verzögerter Rückbau von Gas-Etagenheizungen hat zu einer positiven Planabweichung beim Jahresüberschuss geführt.

Die Mieten wurden im Geschäftsjahr 2023 im gesetzlichen Rahmen geringfügig erhöht und betrugen im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,17 €/m² nach 5,12 €/m² im Vorjahr.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Im abgelaufenen Jahr fanden insgesamt 109 Mieterwechsel statt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 9,5 % (Vorjahr 8,4 %).

Die Erhaltungsinvestitionen betrugen im Durchschnitt rd. 30,70 €/m² (Vorjahr 28,55 €/m²).

Neben den Investitionen in den Bestand lagen die Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2023, wie schon im Vorjahr, 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 2023 wie geplant geringer als noch im Vorjahr. Dies ist auf langfristige Zinsfestschreibungen 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 2023 festzustellende Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2023 T€	2022 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	680,2	562,4	117,8
Bautätigkeit/ Modernisierung/ Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-311,5	-296,2	-15,3
Betriebsergebnis	368,7	266,2	102,5
Finanzergebnis	22,9	0,0	22,9
Neutrales Ergebnis	5,8	150,9	-145,1
Jahresüberschuss	**397,4**	**417,1**	19,7

Der Jahresüberschuss 2023 resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2023 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2023 T€	%	31.12.2022 T€	%	Veränderung T€
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	31.411,7	87,9	31.995,3	88,3	-583,6
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	4.319,0	12,1	4.259,0	11,7	60,0
Bilanzsumme	**35.731,1**	**100,0**	**36.254,7**	**100,0**	**-523,6**

Kapitalstruktur	31.12.2023 T€	%	31.12.2022 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	20.709,2	58,0	20.315,1	56,0	394,1
Fremdkapital langfristig					
Dauerschulden	12.246,1	34,2	13.381,8	37,0	-1.135,7
andere langfristige Verbindlichkeiten	7,8	0,0	8,1	0,0	-0,3
kurzfristige Fremdmittel	2.768,0	7,8	2.549,7	7,0	218,3
Bilanzsumme	**35.731,1**	**100,0**	**36.254,7**	**100,0**	**-523,6**

Das Anlagevermögen beträgt 87,9 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 394,1 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 1,4 % verringerten Bilanzsumme 58,0 % (Vorjahr 56,0 %).

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 1,58 % nach 1,68 % 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

	2023 T€	2022 T€
Jahresüberschuss	397,4	417,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.286,5	1.301,6
Gewinn aus Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-120,1
Cashflow nach DVFA/SG	**1.683,9**	**1.598,6**
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-26,7	-127,2
Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	-158,0	-147,4
Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	244,5	231,4
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	188,0	267,8
Ertragsteuerzahlungen	-6,0	0,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.925,7**	**1.823,5**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-4,5	-6,9
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0,0	340,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-698,6	-442,4
Erhaltene Zinsen	22,9	0,2
Auszahlungen i.R. der kurzfristigen Geldanlage	-1.500,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-2.180,2**	**-109,1**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-3,2	-1,0
Planmäßige Tilgungen	-1.135,7	-1.103,7
Außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-35,7
Gezahlte Zinsen	-210,9	-260,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-1.349,8**	**-1.400,4**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**-1.604,3**	**314,0**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	2.099,3	1.785,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**495,0**	**2.099,3**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit nicht vollständig für die Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgereicht hat. Die liquiden Mittel haben um 104,3 T€ abgenommen. Dies ist mit erhöhten Modernisierungsaufwendungen zu begründen. Zudem wurden mit freien Finanzmitteln Festgeldanlagen im Rahmen der kurzfristigen Geldanlage getätigt. Es besteht bei einem Kreditinstitut eine Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 250,0 T€. Am 31.12.2023 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 wichtigen finanziellen Leistungsindikatoren stellen wir im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Leistungsindikatoren	In	2023	2022
Eigenkapitalquote	%	58,0	56,0
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.683,9	1.598,6
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m²	4,96	4,90
Fluktuationsquote	%	9,5	8,4
Mietenmultiplikator	x	6,2	6,3
Instandhaltungsaufwendungen	€/m²	23,78	24,15

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 belastet der Fachkräftemangel im Handwerk die Durchführung von Baumaßnahmen. Dadurch kommt es teilweise zu Verzögerungen bei den Fertigstellungen. Auch Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien tragen dazu immer noch bei.

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. Eine CO2-Bilanz wurde im laufenden Geschäftsjahr erstellt.

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 ist weiterhin mit deutlich gestiegenen Beschaffungspreisen und somit mit höheren Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen zu rechnen. Diese Vorauszahlungen werden teilweise zunächst von der Genossenschaft vorfinanziert und können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

In der Folge der erhöhten Bruttowarmmieten kann eine Auswirkung auf die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter 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 weiterhin 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 2024 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 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: 15.03.2024) folgende Entwicklung:

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

Unser geplantes Neubauvorhaben im Klütviertel von Hameln im Baugebiet "Am Rennacker" werden wir in diesem Jahr beginnen. Die Fertigstellung der Wohnanlage mit 20 Wohnungen und einer Carportanlage soll voraussichtlich 2026 erfolgen. Die Wirtschaftlichkeit ist unter Berücksichtigung der angenommenen Parameter gegeben.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs und des Nahostkonflikts 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 der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen.

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

Für das Geschäftsjahr 2024 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 170 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss setzt sich aus den folgenden, wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Wirtschaftsplan 2024	Ist 2023 T€	Plan 2024 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.954,3	4.986,8
Instandhaltungsaufwendungen	1.904,2	2.000,0
Zinsaufwendungen	210,9	203,0
Jahresüberschuss	**397,4**	**170,0**

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

In 2023 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emmissionen (Maßnahmen zur Wärmedämmung, Heizungsoptimierung etc.) in Höhe von rd. 390.000 € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2024 sind weitere Investitionen hierfür von 400.000 € vorgesehen.

Hameln, 10.04.2024

Der Vorstand
Hundertmark Steinemann

3. ALLGEMEINES

WGH WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG GRÖNINGER STRASSE 12 A, 31785 HAMELN

MITGLIEDERENTWICKLUNG 2023

Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr um 13 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen war ein Abgang von 2 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 1.429 Mitglieder mit 3.943 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der am 31.12.2023 verbleibenden Mitglieder beträgt 806.422,36 €.

	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2022	1.442	3.945
abzgl. Korrektur Vorjahre	7	15
	1.435	3.930
Zugang 2023	86	264
Abgang 2023	92	251
Stand 31.12.2023	**1.429**	**3.943**

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 2023 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 31.12.2023 insgesamt 11 Mitarbeiter/innen und ein Auszubildender 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, 10.04.2024

Der Vorstand
Hundertmark Steinemann

4. WGH BILANZ
UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GESCHÄFTSJAHR 2023

4.1 AKTIVA

ANLAGEVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	17.610,94	17.610,94 €	35.766,39
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	29.530.464,82		30.134.171,85
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.025.452,67		1.046.914,68
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	541.243,15		539.573,15
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	59.964,43		75.278,35
Anlagen im Bau	11.473,60		60.687,90
Bauvorbereitungskosten	225.546,86		102.976,86
		31.394.145,53	31.959.602,79
		31.411.756,47	31.995.369,18
Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen	150,00	150,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt		**31.411.906,47**	**31.995.519,18**

UMLAUFVERMÖGEN

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	2.149.701,71	2.149.701,71	2.002.264,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	10.929,27		15.696,50
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.580,32		16.435,01
Sonstige Vermögensgegenstände	150.772,10	174.281,69	125.254,81
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.994.953,74		2.099.310,66
Bausparguthaben	246,11	1.995.199,85	245,19
Bilanzsumme		**35.731.089,72**	**36.254.725,58**

4.2 PASSIVA

EIGENKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	51.334,52		54.197,80
der verbleibenden Mitglieder	806.422,36	857.756,88	806.831,40
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	1.837.324,22		1.797.324,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr	(40.000,00)		(42.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00		2.888.742,00
Andere Ergebnisrücklagen	14.945.959,94		14.577.829,44
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr	(190.130,50)		(195.789,28)
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(178.000,00)		(185.000,00)
		19.672.026,16	19.263.895,66
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	397.448,72		417.130,50
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-218.000,00	179.448,72	-227.000,00
Eigenkapital insgesamt		**20.709.231,76**	**20.315.055,36**

FREMDKAPITAL

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen	95.187,46	95.187,46	121.948,48
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.987.445,32		13.125.745,19
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	258.697,63		264.094,47
Erhaltene Anzahlungen	2.155.806,12		2.059.558,58
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.136,82		47.680,94
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	438.534,25		301.991,41
Sonstige Verbindlichkeiten	31.050,36	14.926.670,50	18.651,15
davon aus Steuern	(8.680,98)		(8.817,67)
Bilanzsumme		**35.731.089,72**	**36.254.725,58**

4.3 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2023 BIS 31.12.2023

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.886.603,54		6.778.920,09
aus anderen Lieferungen und Leistungen	29.517,56	6.916.121,10	26.238,23
Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		147.437,48	74.001,65
Andere aktivierte Eigenleistungen		11.357,72	9.864,64
Sonstige betriebliche Erträge		119.988,80	242.439,10
Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	4.007.704,23	4.007.704,23	3.877.833,50
Rohergebnis		3.187.200,87	3.253.630,21

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	618.550,98		592.183,75
Soziale Abgaben davon f. Altersversorgung	138.297,64 (11.823,66)	756.848,62	126.620,51 (10.787,55)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.286.508,63	1.286.508,63	1.301.612,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		319.942,53	309.436,24
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,00		6,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.925,04	22.931,04	168,85
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		210.861,70	268.020,87
Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		635.970,43	655.931,64
Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,43	-0,50
Ergebnis nach Steuern		**635.970,86**	**655.932,14**
Sonstige Steuern		238.522,14	238.801,26
Jahresüberschuss		397.448,72	417.130,88
Einstellung in Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss		218.000,00	227.000,00
Bilanzgewinn		**179.448,72**	**190.130,88**

5. ANHANG

GESCHÄFTSJAHR 2023

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 2023 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 2023 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 2.149.701,71 € 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 Anschaffungskosten für die Firewall und ein Softwareprogramm zum Mietspiegel Hameln 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. 12 A-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 Planungskosten in Verbindung mit dem Bauvorhaben „Wohnen 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:

	2023	2022
Forderungen aus Vermietung	10.929,27 €	15.696,50 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.580,32 €	16.435,01 €
Sonstige Vermögensgegenstände	150.772,10 €	125.254,81 €
	174.281,69 €	**157.386,32 €**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber den Energieversorgern in Höhe von 128.409,11 € 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:

	2023	2022
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	51.334,52 €	54.197,80 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	806.422,36 €	806.831,40 €
	857.756,88 €	**861.029,20 €**

Das Geschäftsguthaben hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 3.272,32 € reduziert. Die Veränderung resultiert aus einer leicht negativen Entwicklung der Guthaben der verbleibenden Mitglieder um 409,04 € auf 806.422,36 € und der Minderung der Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder um 2.863,28 € auf 51.334,52 €.

Aus dem Jahresüberschuss 2023 wurde ein Betrag in Höhe von 40.000,00 € 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 in Höhe von 190.130,50 € zugeführt. Ferner wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Betrag in Höhe von 178.000 € aus dem Jahresüberschusses 2023 verbindlich der Ergebnisrücklage zugeführt (§40 Abs. 4 der Satzung).

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	01.01.2023	Zuführungen	Entnahmen	31.12.2023
Gesetzliche Rücklage	1.797.324,22 €	40.000,00 €	0,00 €	1.837.324,22 €
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00 €	0,00 €	0,00 €	2.888.742,00 €
Andere Ergebnisrücklagen				
Freie Rücklagen	14.027.546,10 €	368.130,50 €	0,00 €	14.395.676,60 €
Zweckgebundene Rücklage	550.283,34 €	0,00 €	0,00 €	550.283,34 €
	19.263.895,66 €	**408.130,50 €**	**0,00 €**	**19.672.026,16 €**

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	47.100,04 €
Rückstellung für ungewisse Vbl.	19.142,04 €
Rückstellung für Prüfungskosten	27.600,00 €
Rückstellung für nicht genommenen Urlaub	1.345,38 €
	95.187,46 €

Bei den Rückstellungen für **unterlassene Instandhaltungen** handelt es sich um energetische Fenstermodernisierungen in den Liegenschaften Goethestraße und Waterloostraße. Die Arbeiten konnten wegen der Lieferzeiten beim Material und aufgrund der Handwerkerauslastung nicht mehr im Geschäftsjahr fertiggestellt werden.

Bei den Rückstellungen für **ungewisse Verbindlichkeiten** handelt es sich ausschließlich um Verpflichtungen aus dem CO2-KostAufG.

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:

		2023	2022
Sollmieten		5.157.318,25 €	5.107.689,13 €
Erlöse aus Umlagenabrechnung		1.996.984,53 €	1.928.561,62 €
		7.154.302,78 €	**7.036.250,75 €**
Erlösschmälerungen Sollmieten			
wg. Modernisierung und Mietminderung	202.999,23 €		
aus Umlagen	64.700,01 €	267.699,24 €	257.330,66 €
		6.886.603,54 €	**6.778.920,09 €**

Die Erstattungen aus Versicherungsleistungen werden unter der Position **Sonstige betriebliche Erträge** ausgewiesen.

Des Weiteren sind im Geschäftsjahr 2023 unter dieser Position die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 3.961,61 € enthalten.

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

	2023	2022
Betriebskosten	2.048.528,60 €	1.886.735,71 €
Instandhaltungskosten	1.904.195,43 €	1.941.803,62 €
Andere Aufw. für Hausbewirtschaftung	54.980,20 €	49.294,17 €
	4.007.704,23 €	**3.877.833,50 €**

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten: Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 10.260,69 €.

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 2023	Beschäftigte 2022	davon Teilzeit 2023	davon Teilzeit 2022
Kaufm. Mitarbeiter	7	6	3	2
Techn. Mitarbeiter	2	2		
Auszubildende	1	0		
Mitarbeiter Regiebetrieb	2	2		
	12	**10**	**3**	**2**

MITGLIEDERBEWEGUNG 2023

	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2022	1.442	3.945
abzgl. Korrektur Vorjahre	7	15
	1.435	3.930
Zugang 2023	86	264
Abgang 2023	92	251
Stand 31.12.2023	**1.429**	**3.943**

E. NACHTRAGSBERICHT

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

ÜBER DIE 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 vorrangingen 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 2023 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung zur freien Rücklage:

179.448,72 €

Hameln, 10.04.2024

Der Vorstand

Hundertmark Steinemann

7. ANLAGEN- UND VERBINDLICHKEITEN SPIEGEL

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellunskos-ten zum 31.12.2023	Abschreibungen lfd. Jahr	Abschreibungen Vorjahre	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Immaterielle Anlagewerte	177.876,73 €	4.542,83 €	33.527,06 €		148.892,50 €	22.694,75 €	142.110,34 €		33.523,53 €	131.281,56 €	17.610,94 €	35.766,39 €
	177.876,73 €	**4.542,83 €**	**33.527,06 €**	**0,00 €**	**148.892,50 €**	**22.694,75 €**	**142.110,34 €**	**0,00 €**	**33.523,53 €**	**131.281,56 €**	**17.610,94 €**	**35.766,39 €**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	61.814.663,12 €	563.808,88 €		57.362,90 €	62.435.834,90 €	1.224.878,81 €	31.680.491,27 €			32.905.370,08 €	29.530.464,82 €	30.134.171,85 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.815.407,28 €				1.815.407,28 €	21.462,01 €	768.492,60 €			789.954,61 €	1.025.452,67 €	1.046.914,68 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	587.073,15 €	1.670,00 €			588.743,15 €		47.500,00 €			47.500,00 €	541.243,15 €	539.573,15 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	373.984,89 €	2.362,15 €	19.120,78 €		357.226,26 €	17.473,06 €	298.706,54 €		18.917,77 €	297.261,83 €	59.964,43 €	75.278,35 €
Anlagen im Bau	60.687,90 €	8.148,60 €		-57.362,90 €	11.473,60 €		0,00 €			0,00 €	11.473,60 €	60.687,90 €
Bauvorbereitungskosten	102.976,86 €	122.570,00 €			225.546,86 €		0,00 €			0,00 €	225.546,86 €	102.976,86 €
	64.754.793,20 €	**698.559,63 €**	**19.120,78 €**	**0,00 €**	**65.434.232,05 €**	**1.263.813,88 €**	**32.795.190,41 €**	**0,00 €**	**18.917,77 €**	**34.040.086,52 €**	**31.394.145,53 €**	**31.959.602,79 €**
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	**64.932.819,93 €**	**703.102,46 €**	**52.647,84 €**	**0,00 €**	**65.583.274,55 €**	**1.286.508,63 €**	**32.937.300,75 €**	**0,00 €**	**52.441,30 €**	**34.171.368,08 €**	**31.411.906,47 €**	**31.995.519,18 €**

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2023

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	11.987.445,32 € *(13.125.745,19 €)*	1.152.339,04 € *(1.138.299,88 €)*	4.712.393,25 € *(4.675.562,83 €)*	6.122.713,03 € *(7.311.882,48 €)*	11.473.004,61 € *(12.545.092,54 €)*	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	258.697,63 € *(264.094,47 €)*	5.405,26 € *(5.396,84 €)*	21.705,75 € *(21.671,80 €)*	231.586,62 € *(237.025,83 €)*	215.119,68 € *(219.207,64 €)*	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.155.806,12 € *(2.059.558,58 €)*	2.155.806,12 € *(2.059.558,58 €)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	55.136,82 € *(47.680,94 €)*	55.136,82 € *(47.680,94 €)*				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	438.534,25 € *(301.991,41 €)*	438.534,25 € *(301.991,41 €)*				
Sonstige Verbindlichkeiten	31.050,36 € *(18.651,15 €)*	23.263,24 € *(10.538,15 €)*	7.787,12 € *(8.113,00 €)*			
Gesamtbetrag	**14.926.670,50 €** *(15.817.721,74 €)*	**3.830.484,73 €** *(3.563.465,80 €)*	**4.741.886,12 €** *(4.705.347,63 €)*	**6.354.299,65 €** *(7.548.908,31 €)*	**11.688.124,29 €** *(12.764.300,18 €)*	**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 2023

9. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2023 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 fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Drei Sitzungen fanden gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zudem tagten der Strategieausschuss und der Revisionsausschuss.

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.

Im Jahre 2024 enden die Wahlperioden der Aufsichtsratsmitglieder Klaus F. Tobisch und Henrik Reimann. Herr Reimann steht zu einer Wiederwahl zur Verfügung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. führte in der Zeit vom 13.11.2023 bis zum 01.12.2023 die Prüfung des Jahresabschlusses 2022 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei keine. Der Aufsichtsrat nahm den Prüfungsbericht zur Kenntnis und legt die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2022 in der kommenden Mitgliederversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Vorgestellt werden in dieser Versammlung zudem der Jahresabschluss mit Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2023. 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 2022 anzunehmen
- den Jahresabschluss 2023 in der vorgelegten Fassung festzustellen
- dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns 2023 zuzustimmen und
- den Organen der WGH für das Geschäftsjahr 2023 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, 10.04.2024

Albrecht Garbe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2023

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG