FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2024

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
modernmovie – 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 ÜBER DIE 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 HÄNGT IN DER REZESSION FEST

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland verlief auch 2024 nach bisher vorliegenden Zahlen im nach wie vor krisengeprägten Umfeld stockend. Laut Statistischem Bundesamt (Destatis) ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt 2024 um 0,2 % geschrumpft (davor -0,3 %). Auch preis-/kalenderbereinigt errechnet sich ein Minus von 0,2 %. Technisch wird von einer Rezession gesprochen, wenn die Wirtschaftsleistung zwei Quartale in Folge sinkt. Seit Gründung der Bundesrepublik ist es das zehnte Mal. Zwei Rezessionsjahre in Folge gab es zuletzt 2002/2003.

Nach wie vor stehen konjunkturelle und strukturelle Belastungen einer besseren Entwicklung entgegen. Auch im internationalen Vergleich fällt die deutsche Wirtschaft weiter zurück. So lag das BIP 2024 gerade noch 0,3 % über dem Wert von 2019. Dem Jahr vor Beginn der Coronapandemie. Laut EU-Prognose für 2024 wuchs die EU-Wirtschaft insgesamt seit 2019 preisbereinigt um 5,3 %. Spanien bzw. Polen legten um 6,7 bzw. 13,7 % zu. Das Plus in den USA beläuft sich auf 11,4 %. Für die chinesische Wirtschaft ging es um 25,8 % aufwärts.

Beim Wirtschaftseinbruch im Zuge der Finanzkrise 2009 sackte das deutsche BIP um 5,7 % ab. Bis einschließlich 2019 legte die Wirtschaftsleistung dann wieder zu (zwischen 0,4 und 4,2 % pro Jahr). Gefolgt von dem coronabedingten Einbruch 2020 (-3,8 %). 2021 und 2022 gab es jeweils ein Plus von 3,2 bzw. 1,8 %.

Der private Konsum lieferte preisbereinigt trotz der 2024 im Jahresschnitt auf 2,2 % eingebremsten Inflation, gestiegener Arbeitseinkommen (+5,5 %) und monetärer Sozialleistungen nur einen schwachen Leistungsbeitrag (+0,3 % – davor +0,8 %). Für Wohnen, Wasser, Strom und Brennstoffe wurden 0,5 % mehr ausgegeben. Für Mobilität und Gesundheit 2,1 bzw. 2,8 %. Gespart wurde vor allem bei den Ausgaben für Gastronomie und Beherbergung (-4,4 %).

Die Durchschnittslöhne (Bruttolöhne/-gehälter je Arbeitnehmer) stiegen um 5,3 %. Ebenso die Nettolöhne/-gehälter nach Abzug von Sozialbeiträgen (+5,7 %) und Lohnsteuer (+5,1 %). Der Anstieg lag damit über der allgemeinen Inflation. Dagegen stagnierten die Vermögenseinkommen privater Haushalte. Da das verfügbare Einkommen stärker gestiegen ist als die privaten Konsumausgaben (nominal +3,0 %), legte die Sparquote auf 11,6 % zu (+1,2 %). Ein Wert, wie zuletzt Mitte der 1990er.

Für die Bauwirtschaft ging es bedingt durch hohe Kosten und das Zinsniveau deutlich nach unten (-3,8 %). Nachdem 2023 vor allem der Hoch-/Wohnungsbau belastet war, traf es 2024 auch das Ausbaugewerbe. Dagegen legte die Produktion im Tiefbau getragen von Modernisierungsprogrammen für Straßen, Schiene und anderen Infrastrukturen zu.

Die Bauinvestitionen sanken preisbereinigt insgesamt um 3,5 %. Nichtstaatliche Bauinvestitionen sanken zum vierten Mal in Folge (-4,3 %). Ausdruck des weiter sehr schwierigen Gesamtumfeldes aus wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen. Obwohl der Preisanstieg in vielen Bereichen 2024 nachließ, blieben die Baupreise auf sehr hohem Niveau. Seit dem 2019 legten sie um gut 40 % zu (ø 8 % p.a).

INFLATION

Im Jahresschnitt 2024 lag die Inflation bei 2,2 % (davor 5,9 %). Allerdings steigt die monatliche Inflationsrate seit September 2024 wieder (zuletzt 2,6 %). Zudem planen laut ifo-Institut Unternehmen aller Wirtschaftsbereiche vermehrt Preisanhebungen, so dass für 2025 mit einem Wert oberhalb der angestrebten Zweiprozentmarke gerechnet wird.

Im Rückblick auf 2024 verbilligten sich Energieprodukte gegenüber 2023 erstmals wieder um 3,2 % (davor +5,3 bzw. +29,7 %). Im Jahresdurchschnitt sanken die Preise für Haushaltsenergie insgesamt um 3,1 % (davor +14 %). Erdgas kostete 3,5 %, Strom 6,4 % und leichtes Heizöl 3,9 % weniger. Kraftstoffe waren um 3,2 % günstiger. Ohne Berücksichtigung der Energiepreise hätte die Jahresteuerungsrate 2024 bei +2,9 % gelegen (statt 2,2 %). Gleichwohl bewegten sich die Energiepreise weiter auf vergleichsweise hohem Niveau.

WIRTSCHAFTSFLAUTE UND WIE WEITER?

Aktuell blicken Volkswirte weiter eher pessimistisch in die nächste Zukunft. Vergleichsweise noch hohe Energiepreise, die ggf. nicht besiegte Inflation, das mit zahlreichen Risiken behaftete globale Umfeld wirken belastend. Die Industrie bleibt Sorgenkind. Steigende Realeinkommen und sinkende Zinsen machen gleichzeitig Hoffnung auf ein Anziehen des Konsums. Aber auch der Export müsste wieder wachsen.

GRUNDSTÜCKS- UND WOHNUNGSWIRTSCHAFT WEITER MIT WICHTIGEM BEITRAG

Nach letzten Zahlen hatte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft an der gesamtdeutschen Bruttowertschöpfung auch 2024 einen Anteil von ca. 10 %. Zum Vergleich: Auf Finanz- und Versicherungsdienstleistungen entfielen zuletzt 3,7 %, das Baugewerbe 5,4 % und auf Informations-/Kommunikationsdienstleistungen 4,8 %. In den jeweiligen Preisen wuchs die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft um 3,1 % (davor 8 %). Preisbereinigt resultiert ein Plus von 1 %. Nominal erzielte der Bereich 2024 eine Bruttowertschöpfung von 386,4 Mrd. Euro (nach 374,7 im Vorjahr). 504.000 Menschen waren in diesem Sektor beschäftigt (davor 502.000).

WIRTSCHAFTSFAKTOR WOHNUNGSBAU KOMMT NICHT IN SCHWUNG

MIT VIEL GELD WIRD IMMER WENIGER WOHNRAUM FERTIGGESTELLT

Die Ausgaben für Bauleistungen insgesamt waren im vergangenen Jahr in den jeweiligen Preisen erstmal seit vielen Jahren rückläufig. Das Bauvolumen ist insgesamt nominal gegenüber dem Vorjahr gesunken (von 558,3 auf 554,8 Mrd. Euro bzw. -0,6 %). In den beiden Vorjahren gab es noch ein Plus von 12,9 % bzw. zuletzt 4,8 %). inflationsbedingt steht auch 2024 unter dem Strich wieder ein reales Minus von 3,7 % (nach -2 % bzw. -2,2 % in den beiden Vorjahren). Das vergleichsweise günstige Ergebnis ist erneut einem realen Puls diesmal beim gewerblichen und öffentlichen Tiefbau zu danken (+3,2 %). Der Hauptbeitrag kam vom öffentlichen Tiefbau (+5 %). Nominal ergibt sich aber hier über alles leichtes Minus von 0,1 %.

Den stärksten Rückgang hatte erneut der Wohnungsneubau zu verkraften (-10,1 % nach -9,7 bzw. 9,8 % in den beiden Vorjahren). Bauleistungen im Bestand verzeichnen ein reales Minus von 3,2 % - nach -1 % im Vorjahr). Stützend wirkten hier weiter vor allem energetische Sanierungen, die infolge der Klimagesetzgebung und der Energiepreisentwicklung stärker in den Fokus geraten.

Ab 2026 rechnet das DIW mit einer echten Trendwende zum Besseren. Allerdings läge auch dann das Bauvolumen weiterhin deutlich unter dem Spitzenwert des Jahres 2020 (-25 % beim Wohnungsbau). Auch deshalb ist angesichts der vielerorts real unverändert bestehenden Wohnungsnachfrage eine echte Verbesserung der Wohnraumversorgung nicht absehbar.

Verstärkt durch das aktuelle Zinsniveau, und die im Zusammenhang mit den Baupreisen immer noch hohen Finanzierungskosten, kämpft die bauausführende Seite weiter mit einer unzureichenden Kapazitätsauslastung. Nach Jahren der Hochkonjunktur mit einer Kapazitätsauslastung von rund 90 %, lag sie zuletzt bei 70 %. Vor allem den Einbrüchen im Wohnungsneubau geschuldet blieb 2024 Hochbaukapazität ungenutzt. Die Auslastung hier lag zuletzt bei knapp über 60 %. Branchenverbände warnen seit längerem vor einem drohenden Kapazitätsabbau, der nun auch auf den nachgelagerten Innenausbau übergreifen könnte.

BAUKOSTEN AUF HOHEM NIVEAU MIT DER INFLATION WEITER STEIGEND

Auf der Investitionsseite lasten seit langem hohe und zuletzt noch sehr deutlich gestiegene Gestehungskosten. Lediglich das lange nahe null liegende Zinsniveau ermöglichte noch die Finanzierung und Refinanzierung zu halbwegs marktgerechten Mieten. Grund sind vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben und weitere Auflagen, die dadurch zunehmende Komplexität im Wohnungsbau, teils noch bestehende Lieferkettenprobleme, hohen Energie- und Materialpreise und knappen Kapazitäten.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkspreise laut Destatis zwischen dem 3. Quartal 2012 und 3. Quartal 2024 um 74 % gestiegen. Die Inflationsrate stieg im gleichen Zeitraum nur um knapp 29 %. Im Erfassungszeitraum seit 2000 weist der Bauwerkskostenindex der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V. ein Plus von 153 % aus. Die Inflation stieg derweil um 61 %.

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 (ohne Förderung) zwangsläufig entsprechend steigende Mieten bzw. auch Kaufpreise erfordert.

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 der anhaltende Neubaubedarf 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. Die Programme zur vorgezogenen Bundestagswahl werfen ihre Schatten voraus. Ungeachtet der tatsächlichen wohnraumbezogenen Kostenentwicklung ist ein verschärftes Festhalten der Politik am seit Jahren verfolgten Ansatz zu konstatieren: Mit Verweis auf die Bezahlbarkeit zielen viele Ideen weiter darauf, die Entwicklung der ortsüblichen Vergleichsmiete möglichst effektiv auszubremsen. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist gleichwohl eine zentrale Bezugsgröße in jeder wohnungswirtschaftlichen Kalkulation. Die Bestandsmieten bewegen sich ausweislich der Ergebnisse des Zensus 2022 aber weiter auf moderatem Niveau (Deutschland insgesamt 7,28 Euro).

Dazu kommt die latent unsichere Förderpolitik des Bundes und die ungeachtet letzter Senkungen offene Perspektive der Zinsentwicklung. Gleichzeitig fordert die wirtschaftliche Durchführung von Bauprojekten Mieten bzw. Kaufpreise, die das Prädikat bezahlbar oft nicht mehr verdienen. Ohne massive Förderung schafft der Wohnungsbau zwar noch eine Ausweitung des Angebotes. Allerdings keine Beiträge zur Erhöhung des dringend benötigen bezahlbaren Wohnungsbestandes. Angesichts des Bedarfs bleibt das eine schwierige Entwicklung.

EINBRUCH BEI DEN BAUGENEHMIGUNGEN SETZT SICH FORT

2024 wurden nach bisherigem Stand (bis Oktober) 175.800 Wohnungen genehmigt (davor 218.400 – ein Minus von 19,5 %). Im Vergleichszeitraum 2022 waren es noch 297.453 (davor 312.017). Nur im Oktober 2024 wurde 18.600 Wohnungen genehmigt (-18 % gegenüber Oktober 2023). Seit drei Jahren kennen die Genehmigungszahlen im Wohnungsbau nur eine Richtung: Abwärts. Im Gesamtjahr 2023 wurden noch 259.639 Einheiten genehmigt (davor 354.400 bzw. 380.700). Auf eine Trendumkehr bei den Baufertigstellungen ist vor diesem Hintergrund bis auf Weiteres nicht zu rechnen.

FERTIGSTELLUNGEN WEITER SINKEND UND KONSTANT UNTER BEDARF

Amtliche Fertigstellungszahlen für das abgelaufene Jahr liegen frühestens Mitte Mai vor. Gerechnet wird mit etwa 250.000 Wohnungen für das Gesamtjahr 2024 (Hauptverband der Deutschen Bauindustrie). Im Ausblick auf 2025 wird mit ca. 220.000 Fertigstellungen gerechnet. Es gibt auch noch geringere Erwartungen. Das ifo-Institut erwartet für das laufende Jahr etwa 210.000 Fertigstellungen. 2025 wird dort mit rund 200.000 gerechnet. Gleichzeitig spekuliert das DIW auf eine beginnende Trendwende auf niedrigem Niveau ab 2026.

ERWERBSTÄTIGKEIT IN DEUTSCHLAND NOCHMALS AUF HÖCHSTSTAND

KURZARBEIT STEIGT LEICHT / ARBEITSLOSENQUOTE STEIGT / ZUWANDERUNG SINKT

Die gesamtdeutsche Wirtschaftsleistung wurde 2024 von 46,1 Mio. Erwerbstätigen erbracht. Ein neuer Höchstwert. Die jahresdurchschnittliche Erwerbstätigenzahl stieg um 0,2 % bzw. 72.000. 2020 hatte es nach 14 Jahren mit Zuwächsen coronabedingt erstmals einen Rückgang der Erwerbstätigkeit gegeben. Die seither wieder positive Beschäftigungsentwicklung verliert seit Mitte 2022 aber deutlich an Dynamik.

Insgesamt hat sich der Arbeitsmarkt auch 2024 trotz des schwierigen Umfelds noch gut behauptet. Die wirtschaftliche Stagnation hinterlässt aber zunehmend Spuren. Im Jahresdurchschnitt 2024 registrierte die Bundesagentur für Arbeit 2,787 Mio. Arbeitslose (+178.000 zum Vorjahr).

Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) erwartet mit Verweis auf die wirtschaftliche Stagnation auch 2025 keine guten Aussichten für Deutschland insgesamt und auch nicht für seine regionalen Arbeitsmärkte.

SINKENDE ZAHL ASYLSUCHENDER

Die Zahl Asylsuchender ist 2024 wieder gesunken und erreicht in etwa das Niveau von 2022. Gleichwohl bestehen die Fluchtursachen unverändert fort. Das Problem wurde lediglich an die EU-Außengrenzen verlagert.

KORRIGIERTE BEVÖLKERUNGSZAHL NACH ZENSUS 2022

Laut Destatis und basierend auf dem Zensus 2022 lebten Ende 2023 in Deutschland 83,5 Mio. Menschen. Für das Jahr 2024 liegen Zahlen lediglich für das erste Quartal vor (ebenfalls 83,5 Mio.). Damit haben die Statistiker die zuvor für 2023 mit 84,6 Mio. angegebene Zahl korrigiert. Zum Zeitpunkt der Feststellung des Zensus 2022 waren es 82,7 Mio. Die aktuelle Zahl ist dem zwischenzeitlichen Zuwachs geschuldet. Treiber ist unverändert die Zuwanderung. Daten für 2024 liegen erst einschließlich September vor. Demnach gab es in Deutschland einen Wanderungsüberschuss rund 327.000 Personen. Im Gesamtjahr 2023 lag der Wanderungsüberschuss noch bei knapp 663.000. Im Jahr davor waren es 1,462 Mio. Seit Beginn der Zeitreihe 1950 war das die höchste gemessene Nettozuwanderung, gespeist insbesondere durch Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine. Der Rückgang der Nettozuwanderung ist hauptsächlich auf den Rückgang der Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen. Vor allem aus der Türkei, Syrien und der Ukraine.

Ohne Zuwanderung würde die Bevölkerung in Deutschland seit 1972 schrumpfen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung war seither negativ. Auch 2024. Nach bisherigem Datenstand (bis einschließlich 09/2024) stehen knapp 509.000 Geburten (-2,9 %) rund 739.000 Verstorbene gegenüber. Der per Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung entstehende Rückgang wurde durch die Zuwanderung ausgeglichen.

DIE DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG SETZT SICH FORT

Die demografische Entwicklung ist nicht abgeschafft. Dies ist unverändert das Ergebnis der aktuellen 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 letztlich die entscheidendere Größe. Zwischen 2000 und 2022 (Zensus 2022) stieg deren Zahl um gut 7,5 % (auf knapp 40,2 Mio. – davon 43,4 % Einpersonenhaushalte). Die durchschnittliche Haushaltsgröße in Deutschland lag 2023 (letzter Datenstand) bei 2,03 Personen. Ein- und Zwei-Personenhaushalte kamen zusammen auf einen Anteil von 75 %.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG UND AUSBLICK

EUROPÄISCHES UMFELD

Die europäische Wirtschaft insgesamt hat sich 2024 trotz des schwierigen Umfelds wieder positiver entwickelt. Das Wirtschaftswachstum lang nach vorläufigen Zahlen der EU- Kommission bei +0,9 % in der EU und 0,8 % im Euro-Währungsraum. Für das laufende Jahr erwartet die Kommission ein Plus von 1,5 % EU-weit bzw. 1,3 % für den Euro-Währungsraum. Für 2026 wurden zuletzt 1,8 % bzw. 1,6 % prognostiziert.

Die EU-Arbeitslosenquote ist leicht gesunken, auf zuletzt 6,1 %. Auch die Inflation in der EU war 2024 rückläufig (2,6 %). 2025 rechnet die EU mit durchschnittlich +2,4 %, im Jahr darauf mit +2,0 %.

GLOBALES UMFELD

Die globale Projektion für das BIP-Wachstum schwankt nach bisherigen Berechnungen des IWF und der OECD kurz- und mittelfristig um die 3 % (allerdings lag der Schnitt der letzten zwei Dekaden bei 3,7 % p.a.). Die Wirtschaft in den Industrieländern zusammengenommen soll um jeweils 1,8 % wachsen, die der Schwellen-/Entwicklungsländer um je 4,2 %. Den tragenden europäischen Volkswirtschaften wird für das laufende Jahr ein Wachstum von jeweils unter einem Prozent vorhergesagt (0,3 % Deutschland, 0,8 % Frankreich, 0,7 % Italien) vorhergesagt. Gleichwohl gibt es unverändert einen breiten Fächer von u.a. politischen, geostrategischen, fiskalischen und auch klimatischen Einflüssen, die einzeln oder im Zusammenwirken die tatsächliche wirtschaftliche Entwicklung massiv beeinflussen können.

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. Des Weiteren werden 234 Garagen, 15 Tiefgaragen-einstellplätze, 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 2024 wieder als recht stabil erwiesen.

Die Nachfrage nach Mietwohnungen lag auf dem Niveau des Vorjahres. Die Fluktuationsquote war etwas geringer als im Vorjahr und wurde durch die Neuvermietungen, wie schon in den Vorjahren, fast vollständig 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 weiter verbessert.

Nach den statistischen Daten der Stadt Hameln vom Dezember 2024, ist der Wert 2024 im Vergleich zum Wert 2023 in Hameln um 11 Personen auf 57.916 Personen gestiegen. Dabei ist es bei den Geburten wie auch bei den Sterbefällen zu einer leichten Abnahme gekommen. In der Summe überwiegen die Sterbefälle weiterhin deutlich. Der Wanderungssaldo der Stadt Hameln ist negativ und hat gegenüber dem Vorjahr deutlich nachgegeben.

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 Auswirkungen des weiterhin andauernden russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland weiterhin spürbar. Hinzu kommen erhöhte konjunkturelle Risiken durch globale Handelskonflikte, wie die Einführung neuer Zölle in den USA sowie Unsicherheiten bezüglich Chinas Rolle im internationalen Handel. Auch die Entwicklung der Energiekosten bleibt aufgrund geopolitischer Spannungen weiterhin ungewiss. Zudem dämpfen die hohen Bau- und Finanzierungskosten die Investitionen in den Wohnungsbau weiterhin. Diese Faktoren führen zu einer verstärkten wirtschaftlichen Unsicherheit. Die genauen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Immobilienbranche lassen sich weiterhin nicht zuverlässig abschätzen. Zusätzlich zeigen sich vor allem durch die Folgen des Ukraine-Kriegs strukturelle Veränderungen auf den Wohnungsmärkten, deren langfristige Auswirkungen derzeit noch schwer zu prognostizieren sind.

GESCHÄFTSVERLAUF

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

	Plan 2024 T €	Ist 2024 T €	Ist 2023 T €
Umsatzerlöse aus Mieten	4.986,8	4.992,7	4.954,3
Instandhaltungs-aufwendungen	2.000,0	1.920,1	1.904,2
Zinsaufwendungen	203,0	189,5	210,9
Jahresüberschuss	170,0	319,8	397,4

Eine vorsichtige Planung bei den Instandhaltungsaufwendungen sowie etwas geringere Zinsaufwendungen und geringere Aufwendungen im Bereich der Personalkosten haben zu einer positiven Planabweichung beim Jahresüberschuss geführt.

Die Mieten wurden im Geschäftsjahr 2024 im gesetzlichen Rahmen und auf Grundlage des Hamelner Mietspiegel erhöht und betrugen im Geschäftsjahr durchschnittlich 5,25 €/m² nach 5,17 €/m² im Vorjahr.

Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten. Im abgelaufenen Jahr fanden insgesamt 88 Mieterwechsel statt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsrate von 7,7 % (Vorjahr 9,5 %).

Die Erhaltungsinvestitionen betrugen im Durchschnitt rd. 28,12 €/m² (Vorjahr 30,70 €/m²).

Neben den Investitionen in den Bestand lagen die Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2024 bei dem Anschluss mehrerer Liegenschaften an die Hamelner Fernwärmeversorgung, die 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.

Bei unserem Neubauvorhaben im Klütviertel von Hameln am Rennacker war im Mai Baubeginn. Der Rohbau ist zwischenzeitlich fertiggestellt und der Innenausbau hat begonnen. Die Fertigstellung der Wohnanlage mit 20 Wohnungen und einer Carportanlage soll voraussichtlich Anfang 2026 erfolgen. Die bisherigen Baukosten liegen im geplanten Rahmen. Die Wirtschaftlichkeit der Wohnanlage ist unter Berücksichtigung der angenommenen Parameter gegeben.

Die Zinsaufwendungen waren 2024 wie geplant niedriger als noch im Vorjahr. Dies ist auf den relativ hohen Tilgungsanteil bei den Raten der Annuitätendarlehn aber auch 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 2024 festzustellende Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2024 T€	2023 T€	Veränderung T€
Hausbewirtschaftung	470,6	680,2	-209,6
Bautätigkeit/ Modernisierung/ Anlagevermögen	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-200,9	-311,5	110,6
Betriebsergebnis	269,7	368,7	-99,0
Finanzergebnis	33,2	22,9	10,3
Neutrales Ergebnis	16,9	5,8	11,1
Jahresüberschuss	**319,8**	**397,4**	-77,6

Der Jahresüberschuss 2024 resultiert überwiegend aus der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienbestandes.

VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2024 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

Vermögensstruktur	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderung T€
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	32.272,1	91,5	31.411,7	87,9	860,4
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	2.978,4	8,5	4.319,0	12,1	-1.340,6
Bilanzsumme	**35.250,9**	**100,0**	**35.731,1**	**100,0**	**-480,2**

Kapitalstruktur	31.12.2024 T€	%	31.12.2023 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital	21.018,0	59,6	20.709,2	58,0	308,8
Fremdkapital langfristig					
Dauerschulden	11.591,1	32,9	12.246,1	34,2	-655,0
andere langfristige Verbindlichkeiten	7,1	0,0	7,8	0,0	-0,7
kurzfristige Fremdmittel	2.634,7	7,5	2.768,0	7,8	-133,3
Bilanzsumme	**35.250,9**	**100,0**	**35.731,1**	**100,0**	**-480,2**

Das Anlagevermögen beträgt 91,5 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 308,8 T€ zu. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer um rd. 1,3 % verringerten Bilanzsumme 59,6 % (Vorjahr 58,0 %).

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 1,58 % 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

	2024 T€	2023 T€
Jahresüberschuss	319,8	397,4
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	1.275,4	1.286,5
Cashflow nach DVFA/SG	**1.595,2**	**1.683,9**
Zunahme / Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	15,6	-26,7
Zunahme / Abnahme sonstige Aktiva	22,2	-158,0
Zunahme / Abnahme sonstige Passiva	-147,3	244,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	156,3	188,0
Ertragsteuerzahlungen	-8,7	-6,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.633,3**	**1.925,7**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-2,4	-4,5
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.144,2	-698,6
Zuschüsse der Förderbanken	10,8	
Erhaltene Zinsen	33,2	22,9
Ein- / Auszahlungen i.R. der kurzfristigen Geldanlage	1.500,0	-1.500,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-602,6**	**-2.180,2**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-11,1	-3,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehn	500,0	0,0
Planmäßige Tilgungen	-1.157,3	-1.135,7
Gezahlte Zinsen	-189,5	-210,9
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-857,9**	**-1.349,8**
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelbestandes	**172,8**	**-1.604,3**
Finanzmittelbestand zum 01.01.	495,0	2.099,3
Finanzmittelbestand zum 31.12.	**667,8**	**495,0**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow der laufenden Geschäftstätigkeit vollständig für die Investitions- und Finanzierungstätigkeit ausgereicht hat. Die liquiden Mittel haben um 172,8 T€ zugenommen. Es besteht bei einem Kreditinstitut eine Kreditzusage in laufender Rechnung über insgesamt 250,0 T€. Am 31.12.2024 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	2024	2023
Eigenkapitalquote	%	59,6	58,0
Cashflow nach DVFA/SG	T€	1.595,2	1.683,9
Durchschnittliche Wohnungsmieten	€/m²	5,04	4,96
Fluktuationsquote	%	7,7	9,5
Mietenmultiplikator	x	5,9	6,2
Instandhaltungsaufwendungen	€/m²	23,98	23,78

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.

Immer noch hohe EZB-Leitzinsen führen zu höheren Finanzierungskosten sowohl bei neuen Darlehen als auch bei der Verlängerung bestehender Kredite. 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.

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

Steigende Baukosten und Zinsen können dazu führen, das Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen nicht mehr als wirtschaftlich dargestellt werden können. Dies auch, obwohl das Kostensteigerungsrisiko bereits in der zurückliegenden Planungsphase der Investitionen berücksichtigt worden ist.

Zusätzlich belastet der Fachkräftemangel im Handwerk die Durchführung von Baumaßnahmen. Dadurch kommt es teilweise zu Verzögerungen bei den Fertigstellungen.

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. Aufbauend auf einer durchgeführten Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen entwickeln wir derzeit eine unternehmenseigene Klimastrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben. 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 weiterhin nicht ausgeschlossen werden. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Auch der Spielraum für künftige Mieterhöhungen kann sich verringern.

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 2025 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.

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

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: 15.03.2025) 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.

Mit dem Ukraine-Krieg und den globalen Handelskonflikten verbundene Risiken führen zu einem hohen Grad von Unsicherheit, der zu negativen Abweichungen von der Unternehmensplanung und den Kennzahlen führen kann. Auch eine zukünftig wieder negative Entwicklung der Inflation oder des Zinsniveaus können dazu beitragen.

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

Für das Geschäftsjahr 2025 wird gemäß Wirtschaftsplan ein Ergebnis von 160,0 T€ erwartet. Der Jahresüberschuss setzt sich aus den folgenden, wesentlichen Kennzahlen zusammen:

Wirtschaftsplan 2025	Ist 2024 T€	Plan 2025 T€
Umsatzerlöse aus Mieten	4.992,7	5.251,7
Instandhaltungsaufwendungen	1.920,1	2.100,0
Zinsaufwendungen	189,5	309,0
Jahresüberschuss	**319,8**	**160,0**

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

In Jahr 2024 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emmissionen (Maßnahmen zur Wärmedämmung, Heizungsoptimierung etc.) in Höhe von rd. 380.000 € getätigt. Für das Geschäftsjahr 2025 sind weitere Investitionen hierfür von 500.000 € vorgesehen.

Hameln, 31.03.2025

Der Vorstand
Hundertmark Steinemann Horstmeyer

3. ALLGEMEINES

WGH WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG GRÖNINGER STRASSE 12 A, 31785 HAMELN

MITGLIEDERBEWEGUNG 2024

Die Anzahl unserer Mitglieder verminderte sich im Geschäftsjahr um 21 Personen. Bei den gezeichneten Geschäftsanteilen waren 47 Abgänge von 3.943 Anteilen zu verbuchen. Insgesamt waren am Jahresende 1.403 Mitglieder mit 3.896 Anteilen an der Genossenschaft beteiligt. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beträgt 796.809,92 €.

	Mitglieder	Anteile
	1.429	3.943
abzgl. Korrektur Vorjahre	5	11
	1.424	3.932
Zugang 2024	88	255
Abgang 2024	109	291
Gesamt	**1.403**	**3.896**

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 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 2024 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 31.12.2024 insgesamt 10 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, 31.03.2025

Der Vorstand
Hundertmark Steinemann Horstmeyer

4. WGH BILANZ
UND GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

GESCHÄFTSJAHR 2024

4.1 AKTIVA

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		8.706,76	17.610,94
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	28.592.575,67		29.530.464,82
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.003.990,67		1.025.452,67
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	81.436,12		541.243,15
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	44.115,47		59.964,43
5. Anlagen im Bau	2.541.276,11		11.473,60
6. Bauvorbereitungskosten	0,00		225.546,86
		32.263.394,04	31.394.145,53
		32.272.100,80	31.411.756,47
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		150,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt		**32.272.250,80**	**31.411.906,47**
B. UMLAUFVERMÖGEN			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere			
I. Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.185.974,92	2.149.701,71
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	11.793,47		10.929,27
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.526,81		12.580,32
3. Sonstige Vermögensgegenstände	100.218,49	124.538,77	150.772,10
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	667.839,82		1.994.953,74
2. Bausparguthaben	247,03	668.086,85	246,11
Bilanzsumme		**35.250.851,34**	**35.731.089,72**

4.2 PASSIVA

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.902,88		51.334,52
der verbleibenden Mitglieder	796.809,92	846.712,80	806.422,36
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.869.324,22		1.837.324,22
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(32.000,00)		(40.000,00)
2. Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00		2.888.742,00
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.268.908,66		14.945.959,94
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr	(179.448,72)		(190.130,50)
aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(143.500,00)		(178.000,00)
		20.026.974,88	19.672.026,16
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	319.791,24		397.448,72
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-175.500,00	144.291,24	-218.000,00
Eigenkapital insgesamt		**21.017.978,92**	**20.709.231,76**
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		110.778,99	95.187,46
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		11.337.766,35	11.987.445,32
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern		253.292,37	258.697,63
3. Erhaltene Anzahlungen		2.163.548,35	2.155.806,12
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
a) Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.005,25		55.136,82
b) Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.343,78	335.349,03	438.534,25
5. Sonstige Verbindlichkeiten		32.137,33	31.050,36
davon aus Steuern		(8.613,73)	(8.680,98)
Bilanzsumme		**35.250.851,34**	**35.731.089,72**

4.3 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 1.1.2024 BIS 31.12.2024

	Geschäftsjahr €	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus Bewirtschaftungstätigkeit	7.068.430,65		6.886.603,54
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	26.914,29	7.095.344,94	29.517,56
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		36.273,21	147.437,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		17.398,92	11.357,72
4. Sonstige betriebliche Erträge		122.206,25	119.988,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Bewirtschaftungstätigkeit		4.128.906,02	4.007.704,23
Rohergebnis		**3.142.317,30**	**3.187.200,87**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	679.135,07		618.550,98
b) Soziale Abgaben	147.133,01	826.268,08	138.297,64
davon f. Altersversorgung	(11.840,34)		(11.823,66)
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.275.428,37	1.286.508,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		326.035,90	319.942,53
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6,00		6,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	33.237,21	33.243,21	22.925,04
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		189.475,06	210.861,70
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag		-0,28	-0,43
13. Ergebnis nach Steuern		**558.353,38**	**635.970,86**
14. Sonstige Steuern		238.562,14	238.522,14
15. Jahresüberschuss		319.791,24	397.448,72
16. Einstellung in Ergebnisrücklagen aus dem Jahresüberschuss		175.500,00	218.000,00
17. Bilanzgewinn		**144.291,24**	**179.448,72**

5. ANHANG

GESCHÄFTSJAHR 2024

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.

Die Aufstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB). Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die neue Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (JAbschlWUV) beachtet.

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 2024 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden, mit Ausnahme der Bauzeitzinsen für das im Bau befindliche Mehrfamilienwohnhaus am Rennacker 1 in Hameln, 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. 12 A – 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 2.185.974,92 € 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 d.velop-Lizenzen 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 das im Bau befindliche Mehrfamilienwohnhaus am Rennacker 1 in Hameln sowie umfangreiche Modernisierungen, die im Berichtsjahr noch nicht abgeschlossen werden konnten, ausgewiesen.

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:

	2024	2023
Forderungen aus Vermietung	11.793,47 €	10.929,27 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.526,81 €	12.580,32 €
Sonstige Vermögensgegenstände	100.218,49 €	150.772,10 €
	124.538,77 €	**174.281,69 €**

In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Forderungen gegenüber den Energieversorgern in Höhe von 63.955,74 € 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:

	2024	2023
Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder	49.902,88 €	51.334,52 €
Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder	796.809,92 €	806.422,36 €
	846.712,80 €	**857.756,88 €**

Das Geschäftsguthaben hat sich im Laufe des Geschäftsjahres um 11.044,08 € reduziert. Die Veränderung resultiert aus einer negativen Entwicklung der Guthaben der verbleibenden Mitglieder um 9.612,44 € auf 796.809,92 € und der Minderung der Geschäftsguthaben ausgeschiedener Mitglieder um 1.431,64 € auf 49.902,88 €.

Gemäß § 19 der Satzung haben die Mitglieder auch im Falle der Insolvenz der Genossenschaft keine Nachschüsse zu leisten.

Aus dem Jahresüberschuss 2024 wurde ein Betrag in Höhe von 32.000 € 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 179.448,72 € zugeführt. Ferner wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrates ein Betrag in Höhe von 143.500 € aus dem Jahresüberschusses 2024 verbindlich der Ergebnisrücklage zugeführt (§40 Abs. 4 der Satzung).

Die Entwicklung der einzelnen Posten ist im folgenden Rücklagenspiegel dargestellt:

	01.01.2024	Zuführungen	Entnahmen	31.12.2024
Gesetzliche Rücklage	1.837.324,22 €	32.000,00 €	0,00 €	1.869.324,22 €
Bauerneuerungsrücklage	2.888.742,00 €	0,00 €	0,00 €	2.888.742,00 €
Andere Ergebnisrücklagen				
Freie Rücklagen	14.395.676,60 €	322.948,72 €	0,00 €	14.718.625,32 €
Zweckgebundene Rücklage	550.283,34 €	0,00 €	0,00 €	550.283,34 €
	19.672.026,16 €	**354.948,72 €**	**0,00 €**	**20.026.974,88 €**

Die **sonstigen Rückstellungen** wurden gebildet für:

Rückstellung für unterlassene Instandhaltungen	47.360,01 €
Rückstellung für ungewisse Vbl.	35.418,98 €
Rückstellung für Prüfungskosten	28.000,00 €
	110.778,99 €

Bei den Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungen handelt es sich um energetische Fenstersanierungen in den Liegenschaften Reimerdeskamp und Waterloostraße sowie um eine Treppenhausmodernisierung in der Liegenschaft Reimerdeskamp 81. Die Arbeiten konnten wetterbedingt und wegen 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 Bewirtschaftungstätigkeit setzen sich wie folgt zusammen:

		2024	2023
Sollmieten		5.238.864,72 €	5.157.318,25 €
Erlöse aus Umlagenabrechnung		2.152.787,97 €	1.996.984,53 €
		7.391.652,69 €	**7.154.302,78 €**
Erlösschmälerungen Sollmieten			
wg. Modernisierung und Mietminderung	246.130,71 €		
aus Umlagen	77.091,33 €	323.222,04 €	267.699,24 €
		7.068.430,65 €	**6.886.603,54 €**

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

Des Weiteren sind im Geschäftsjahr 2024 unter dieser Position die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 188,50 € enthalten.

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

	2024	2023
Betriebskosten	2.153.736,09 €	2.048.528,60 €
Instandhaltungskosten	1.920.105,92 €	1.904.195,43 €
Andere Aufw. für Bewirtschaftungstätigkeit	55.064,01 €	54.980,20 €
	4.128.906,02 €	**4.007.704,23 €**

In den Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende periodenfremde Aufwendungen enthalten: Abschreibungen auf Mietforderungen in Höhe von 11.770,87 €.

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		davon Teilzeit	
	2024	2023	2024	2023
Kaufm. Mitarbeiter	6	7	2	3
Techn. Mitarbeiter	2	2		
Auszubildende	1	1		
Mitarbeiter Regiebetrieb	2	2		
	11	**12**	**2**	**3**

MITGLIEDERBEWEGUNG 2024

	Mitglieder	Anteile
Stand 31.12.2023	1.429	3.943
abzgl. Korrektur Vorjahre	5	11
	1.424	3.932
Zugang 2024	88	255
Abgang 2024	109	291
Stand 31.12.2024	**1.403**	**3.896**

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

André Horstmeyer
(Sparkassenbetriebswirt)
nebenamtlich

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Albrecht Garbe
(Steuerberater)
Vorsitzender

Silvia Laparose
(Textilbetriebswirtin)
stellvertretende Vorsitzende

Boris Faehndrich
(Rechtsanwalt u. Notar)

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 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 2024 wie folgt zu verwenden:

Zuweisung zur freien Rücklage:

144.291,24 €

Hameln, 31.03.2025

Der Vorstand

Hundertmark Steinemann Horstmeyer

7. ANLAGEN- UND VERBINDLICHKEITEN SPIEGEL

ANLAGENSPIEGEL

	Anschaffungs-/ Herstellungs-kosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Anschaffungs-/ Herstellunskos-ten zum 31.12.2024	Abschreibungen lfd. Jahr	Abschreibungen Vorjahre	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Umbuchungen	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Abschreibungen kumuliert	Buchwert am 31.12.2024	Buchwert am 31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände												
Immaterielle Anlagewerte	148.892,50 €	2.368,10 €	18.571,50 €		132.689,10 €	11.270,24 €	131.281,56 €		18.569,46 €	123.982,34 €	8.706,76 €	17.610,94 €
	148.892,50 €	**2.368,10 €**	**18.571,50 €**	**0,00 €**	**132.689,10 €**	**11.270,24 €**	**131.281,56 €**	**0,00 €**	**18.569,46 €**	**123.982,34 €**	**8.706,76 €**	**17.610,94 €**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.435.834,90 €	284.115,31 € *)		3.394,79 €	62.723.345,00 €	1.225.399,25 €	32.905.370,08 €			34.130.769,33 €	28.592.575,67 €	29.530.464,82 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.815.407,28 €				1.815.407,28 €	21.462,00 €	789.954,61 €			811.416,61 €	1.003.990,67 €	1.025.452,67 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	588.743,15 €			-459.807,03 €	128.936,12 €		47.500,00 €			47.500,00 €	81.436,12 €	541.243,15 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	357.226,26 €	1.457,51 €	51.149,14 €		307.534,63 €	17.296,88 €	297.261,83 €		51.139,55 €	263.419,16 €	44.115,47 €	59.964,43 €
Anlagen im Bau	11.473,60 €	1.847.843,41 €		681.959,10 €	2.541.276,11 €		0,00 €			0,00 €	2.541.276,11 €	11.473,60 €
Bauvorbereitungskosten	225.546,86 €			-225.546,86 €	0,00 €		0,00 €			0,00 €	0,00 €	225.546,86 €
	65.434.232,05 €	**2.133.416,23 €**	**51.149,14 €**	**0,00 €**	**67.516.499,14 €**	**1.264.158,13 €**	**34.040.086,52 €**	**0,00 €**	**51.139,55 €**	**35.253.105,10 €**	**32.263.394,04 €**	**31.394.145,53 €**
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	**65.583.274,55 €**	**2.135.784,33 €**	**69.720,64 €**	**0,00 €**	**67.649.338,24 €**	**1.275.428,37 €**	**34.171.368,08 €**	**0,00 €**	**69.709,01 €**	**35.377.087,44 €**	**32.272.250,80 €**	**31.411.906,47 €**

*) In der Position "Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten" sind bei den Zugängen die Zuschüsse der Förderbanken in Höhe von 10.800,00 € berücksichtigt.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL PER 31.12.2024

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	11.337.766,35 € *(11.987.445,32 €)*	1.170.087,30 € *(1.152.339,04 €)*	4.738.498,94 € *(4.712.393,25 €)*	5.429.180,11 € *(6.122.713,03 €)*	10.890.847,08 € *(11.473.004,61 €)*	GPR GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	253.292,37 € *(258.697,63 €)*	5.413,70 € *(5.405,26 €)*	21.739,82 € *(21.705,75 €)*	226.138,85 € *(231.586,62 €)*	211.023,30 € *(215.119,68 €)*	GPR GPR
Erhaltene Anzahlungen	2.163.548,35 € *(2.155.806,12 €)*	2.163.548,35 € *(2.155.806,12 €)*				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	61.005,25 € *(55.136,82 €)*	61.005,25 € *(55.136,82 €)*				
Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	274.343,78 € *(438.534,25 €)*	274.343,78 € *(438.534,25 €)*				
Sonstige Verbindlichkeiten	32.137,33 € *(31.050,36 €)*	25.068,59 € *(23.263,24 €)*	7.068,74 € *(7.787,12 €)*			
Gesamtbetrag	**14.122.093,43 €** *(14.926.670,50 €)*	**3.699.466,97 €** *(3.830.484,73 €)*	**4.767.307,50 €** *(4.741.886,12 €)*	**5.655.318,96 €** *(6.354.299,65 €)*	**11.101.870,38 €** *(11.688.124,29 €)*	**GPR** GPR

GPR = Grundpfandrechte

Die Vorjahreswerte sind in Klammern angegeben.

8. VERWALTUNGSORGANE

VORSTAND:

Gerd Hundertmark
Sparkassenbetriebswirt,
hauptamtlich

Anke Steinemann
Textilingenieurin,
nebenamtlich

André Horstmeyer
Sparkassenbetriebswirt
nebenamtlich

AUFSICHTSRAT:

Albrecht Garbe
Steuerberater,
Vorsitzender

Silvia Laparose
Textilbetriebswirtin,
Stellvertretende Vorsitzende

Boris Faehndrich
Rechtsanwalt und Notar

Henrik Reimann
Inhaber Honig Baustoffe

Nils Ole Jesper
Bauingenieur,
Schriftführer

PRÜFUNGSAUSSCHUSS DES AUFSICHTSRATES:

Albrecht Garbe
Silvia Laparose

BAUAUSSCHUSS UND WOHNUNGSKOMMISSION:

Henrik Reimann
Nils Ole Jesper

STRATEGIE-, STEUERUNG- UND BETRIEBSWIRTSCHAFTS-AUSSCHUSS:

Albrecht Garbe
Boris Faehndrich

PERSONALAUSSCHUSS:

Albrecht Garbe
Boris Faehndrich

9. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GESCHÄFTSJAHR 2024

9. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2024 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 acht ordentliche Aufsichtsratssitzungen durchgeführt. Fünf Sitzungen fanden gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zudem tagten der Strategieausschuss, der Personalausschuss, der Bauausschuss 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 2025 enden die Wahlperioden der Aufsichtsratsmitglieder Nils Ole Jesper und Silvia Laparose. Herr Jesper steht zu einer Wiederwahl zur Verfügung. Frau Laparose steht auf eigenen Wunsch zur Wiederwahl nicht mehr zur Verfügung.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. führte in der Zeit vom 04.11.2024 bis zum 22.11.2024 die Prüfung des Jahresabschlusses 2023 durch. Beanstandungen ergaben sich dabei keine. Der Aufsichtsrat nahm den Prüfungsbericht zur Kenntnis und legt die Ergebnisse der Jahresabschlussprüfung 2023 in der kommenden Mitgliederversammlung zur Beratung und Beschlussfassung vor.

Vorgestellt werden in dieser Versammlung zudem der Jahresabschluss mit Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2024. 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 2023 anzunehmen,
- den Jahresabschluss 2024 in der vorgelegten Fassung festzustellen,
- dem Vorschlag von Vorstand und Aufsichtsrat zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns 2024 zuzustimmen und
- den Organen der WGH für das Geschäftsjahr 2024 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. Auf diesem Weg begrüßt der Aufsichtsrat auch das neue nebenamtliche Vorstandsmitglied, Herrn André Horstmeyer und wünscht Ihm guten Erfolg bei seinen zukünftigen Tätigkeiten. Herr Horstmeyer verstärkt das Vorstandsteam der WGH Hameln eG seit dem 01. Mai 2024.

Hameln, 31.03.2025

Albrecht Garbe
Vorsitzender des Aufsichtsrates

FÜR EINE SICHERE UND SOZIAL VERANTWORTBARE WOHNUNGSVERSORGUNG

WGH BERICHT

GESCHÄFTSJAHR 2024

WGH

Für alle, die ein Zuhause lieben.

WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT HAMELN EG