

Menschen.
Wohnen.
EWG.

Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr 2022

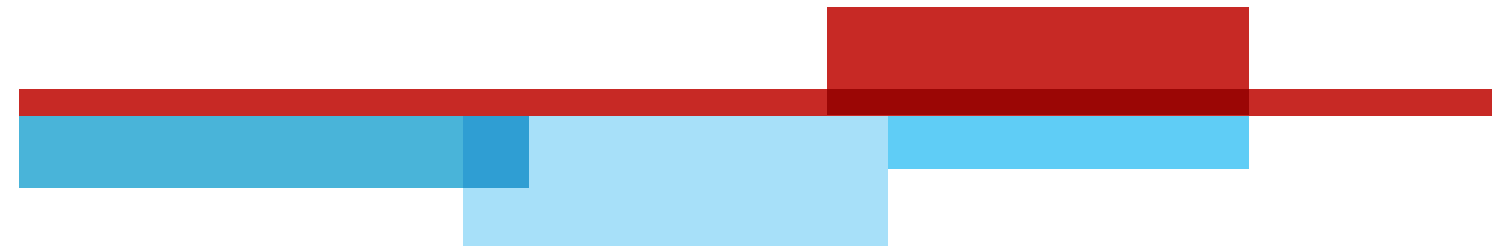


EWG
Hagen eG
Wohnungsgenossenschaft

Menschen.
Wohnen.
EWG.

Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2022

„Ukraine-Krieg, Energiekrise, Inflation, Baupreisexplosionen,
Handwerkermangel, usw. – kein leichtes Jahr für die EWG“

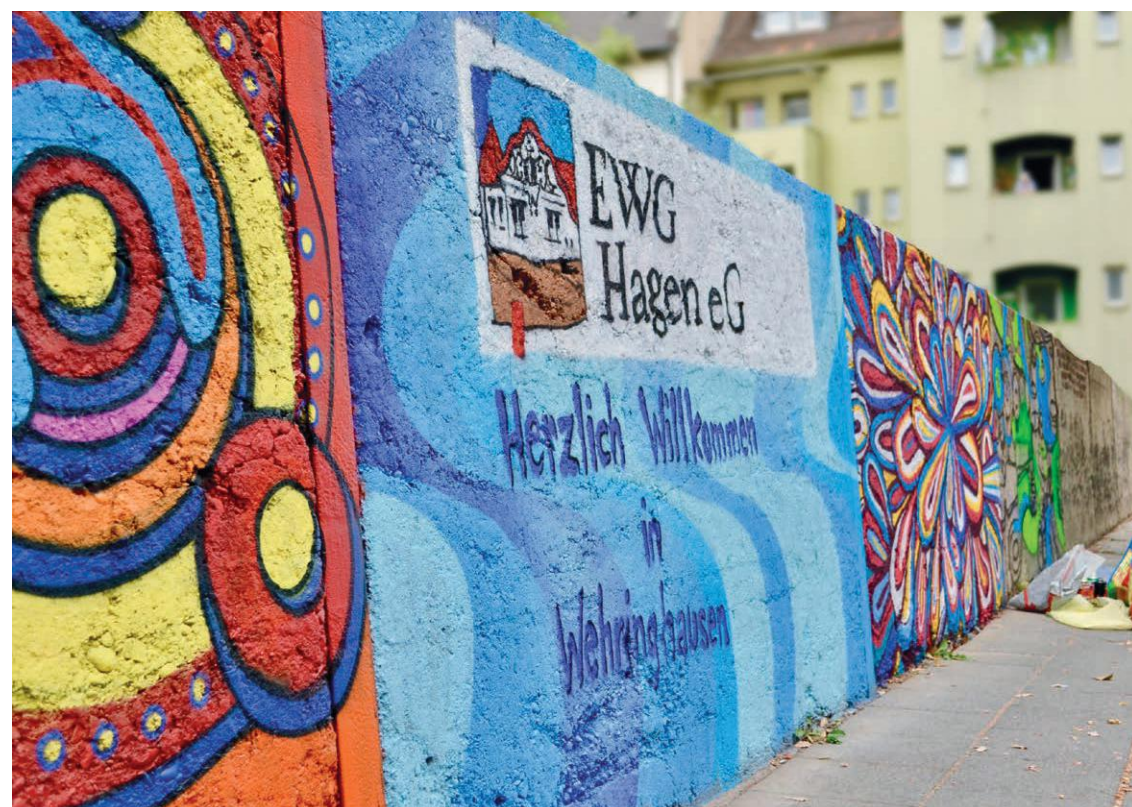


EWG Hagen eG

Wohnungsgenossenschaft

Geschäftsstelle: _____	Körnerstraße 48, 58095 Hagen Telefon: 02331 20070 Telefax: 02331 200777 E-Mail: post@ewghagen.de www.ewghagen.de
Gründung: _____	18. Dezember 1892
Eintrag in das Genossenschaftsregister: _____	12. Januar 1893, Nr. 205 Amtsgericht Hagen
Gesetzlicher Prüfungsverband: _____	Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
Beteiligungen und Mitgliedschaften: _____	<ul style="list-style-type: none"> • WGZ-Bank AG Westdeutsche Genossenschafts-Zentralbank, Düsseldorf • Märkische Bank eG, Hagen • Sparda-Bank West eG, Düsseldorf • Münchener Hypothekenbank eG, München • Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaften • Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf • Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V., Bochum • Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Verbund Hagen • DESWOS-Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln • Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet des Siedlungs- und Wohnungswesens e.V., Münster • Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Hagen
Kooperationen: _____	mit anderen anerkannten betrieblichen Sozial- und Selbsthilfeeinrichtungen Bundeseisenbahnbahnvermögen / Deutsche Bahn AG (wie Stiftung Bahnsozialwerk, DEVK-Versicherungen)

Kunst im Quartier



Organe der Genossenschaft



Vertreterversammlung

Die in 2020 neu gewählte Vertreterversammlung setzt sich aus den folgenden 54 Vertretern und 1 Ersatzvertreter aus 3 Wahlbezirken zusammen.

Wahlbezirk 1		Wahlbezirk 3	
Barthelmeß, Horst	Sportbecker Weg 35a	Bleicher, Friedhelm	Bergstraße 78
Galante, Francesco	Schillerstraße 29	Gütle, Hubert	Blumenstraße 1
Götze, Oliver	Wortherbruchstraße 22	Heidenreich, Manfred	Hohenfor 17
Jeyaseelan, Thambirajah	Wortherbruchstraße 11	Hesmert, Klaus	Vinckestraße 28
Jolk, Anna	Morgenstraße 41, Unna	Sinemus, Ullrich	In der Welle 57
Kilsbach, Norbert	Hartmannstraße 17	Horschak, Peter	In der Welle 59
Kraus, Wolfgang	Freiherr von Stein-Straße 32	Korioth, Holger	Am Berghang 13
Peleka, Siegfried	Ahornweg 2	Krämer, Rolf	Friedensstraße 58
Pollnik, Jürgen	Brahmstraße 26	Flottmann, Udo	Niedernhofstraße 41
Proppe, Gerd	Goethestraße 26 (Herdecke)	Moos, Edgar	Mühlenteichstraße 11
Reffelman, Katharina	Bürgerstraße 30	Pilz, Erhard	In der Welle 69
Sendler, Dieter	Hengsteyer Straße 33a	Polinski, Paul	Volmestraße 70
Stabene, Arturo	Schillerstraße 35	Pöttker, Denis	Moselstraße 11
		Raddatz, Jürgen	Haldener Straße 45
Wahlbezirk 2		Rehorst, Michael	Henschelstraße 4
Assmuth, Ulrich	Niedernhofstraße 45	Richter, Hans-Jürgen	Pelmkestraße 18a
Bahnes, Tim	Auf dem Graskamp 15	Rosenthal, Martin	Eugen-Richter-Straße 17
Blanck, Peter	Niedernhofstraße 43	Schmelz, Siegfried	Dömbergstraße 36
Fritzsche, Hans	Steinhausstraße 82	Schewe, Manfred	Steinhausstraße 88
Hennemann, Thomas	Niedernhofstraße 31	Schneider, Stephan	In der Welle 69
Hering, Georg	Niedernhofstraße 43	Spyra, Karl Heinz	Eugen-Richter-Straße 1
Holtmann, Gudrun	Auf dem Graskamp 11c	Strehle, Joachim	Pelmkestraße 18
Kohaupt, Heinz-Dieter	Niedernhofstraße 31	Studberg, Jörg	Gneisenastraße 18
Hammel, Rüdiger	Niedernhofstraße 41	Tühl, Volker	Dömbergstraße 36
Middel, Ludger	Overbergstraße 84	Weinreich, Steven	In der Welle 71
Müller, Franz	Niedernhofstraße 41	Glintkamp, Hans-Jürgen	Martin-L.-Straße 12 (Gev.)
Schlink, Manfred	Hengsteyer Straße 25		
Schmidt, Uwe	Overbergstraße 86	Ersatzvertreter	
Schneider, Peter	Birkenstraße 7	Schewe, Dominik	Steinhausstraße 88
Ziegler, Martin	Steinhausstraße 82		

Vorstand



Hensler, Michael
Dipl.-Kfm (FH) M. Sc.
Hauptamtliches Vorstandsmitglied,
Geschäftsführung



Schmidt, Heinz
Nebenamtliches Vorstandsmitglied
(bis 31.05.2023)



Homm, Gerd
Nebenamtliches Vorstandsmitglied
(ab 01.02.2023)



Paar, Wilhelm
Nebenamtliches Vorstandsmitglied
(bis 31.01.2023)



Thieser, Karla
Dipl.-Ing.
Nebenamtliches Vorstandsmitglied
(ab 01.06.2023)

Aufsichtsrat



Hennemann, Helmut
Vorsitzender des Aufsichtsrats
Sprecher: Organisations-, Personalausschuss,
Bau- und Wohnungsausschuss, Prüfungs-,
Finanz-, und Revisionsausschuss
(bis 31.05.2023)



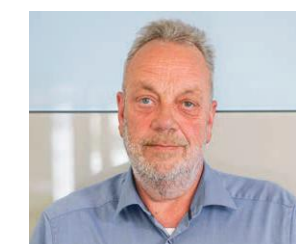
Gloe, Detlef
Schriftführer
Prüfungs-, Finanz-, und
Revisionsausschuss
(ab 01.06.2023 Nachfolger
von Herrn Hennemann)



Homm, Gerd
Stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrats
Sprecher: Bau- und
Wohnungsausschuss,
Prüfungs-, Finanz-,
und Revisionsausschuss
(bis 31.01.2023)



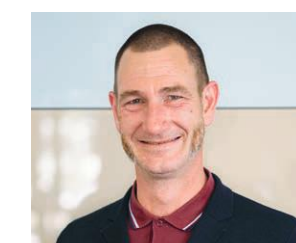
Mosters, Gerhard



Schulte, Michael
Bau- und Wohnungsausschuss,
Sprecher: Prüfungs-, Finanz-,
und Revisionsausschuss
(ab 01.06.2023 Nachfolger
von Herrn Homm)



Stein, Karina
Prüfungs-, Finanz- und
Revisionsausschuss



Dr. Streppel, Thomas P.
Organisations- und
Personalausschuss

Mit Abschluss der diesjährigen ordentlichen Vertreterversammlung endet die Amtsdauer des Aufsichtsratsmitglied Herrn Gerhard Mosters. Eine Wiederwahl ist aufgrund der erreichten Altersgrenze gemäß Satzung nicht zulässig.

Vorwort des Vorstands



Vorstände M. Henseler, W. Paar
auf dem Verbandstag 2022

Liebe Mitglieder, liebe Mieterinnen und Mieter,

seit über 130 Jahren ist unsere EWG Hagen eG verlässlicher Partner rund um das Thema Wohnen in Hagen. Als Eisenbahner-Bauverein 1892 gegründet, haben wir einen besonderen Stolz und pflegen unsere Tradition. Am 24.09.2022 konnten wir daher ein besonderes Jubiläum, nämlich 130 Jahre EWG, feiern.

Wir sind damit Hagens ältestes Wohnungsunternehmen und offen für alle Teile der Bevölkerung. Viele neue Mitglieder sind auch 2022 zu uns gestoßen und halten uns, neben noch vielen Eisenbahnern, nun ebenfalls die Treue. Über diese positive Entwicklung freuen wir uns sehr und ist es uns Ansporn zugleich.

Wir sind zudem aktiver Sozialpartner der Stadt und bringen uns gesellschaftlich ein. Überall in der Stadt „mischen“ wir zwischenzeitlich mit. Sei es bei sozialen Projekten, in Arbeitskreisen oder bei der Unterbringung von Kriegsflüchtlings.

Auch weiterhin handeln wir mit Entschlossenheit, Mut und einer Menge Engagement. Im Blick haben wir eine Nachhaltigkeit im Sinne einer guten Entwicklung unserer EWG. Aus diesem Grunde arbeiten wir mit Nachdruck an einem eigenen Klimapfad 2045.

Nachdem die Vorjahre bereits voller Veränderungen, eines dringend notwendigen Wandels und großer Herausforderungen waren, kamen in 2022 noch einmal sehr schwierige Rahmenbedingungen hinzu. Um nur einige Aspekte zu nennen: Ukraine-Krieg, Handwerkerangel, Baupreisexplosionen, Energiekrise, Corona und vieles mehr. All Jenes hat unser Wirtschaftsjahr und unser Agieren teils erheblich erschwert.

Mit unserem Jubiläum und den flankierenden Marketingmaßnahmen stadtweit haben wir auch unsere Außendarstellung nochmals optimiert. In punkto Service haben wir diesen noch einmal durch Kooperationspartner verbessert und Erkenntnisse aus der Mitgliederumfrage 2021 umgesetzt

Unsere Marktbedingungen in Hagen sind nach wie vor schwierig und es gilt auch weiter konsequent hierauf zu reagieren. An unserem Ziel die EWG als „Marke“ zu etablieren, die für Modernität, Service, Nachhaltigkeit und guten Wohnraum gleichermaßen steht, halten wir fest. Positive Resonanzen erhalten wir hierzu regelmäßig.

Auch 2022 wurden den Mietern, den Gremien, den Mitarbeitern und auch allgemein der Bevölkerung immens viel durch Energiebelastungen, Corona und weitere Problemfelder zugemutet. All Jenes haben wir jedoch gemeinschaftlich gemeistert.

Auch fortan werden wir Alles tun, um unsere EWG weiter nach vorne zu bringen. Dies setzt u.a. entsprechende Investitionen und eine Menge an Engagement voraus – insbesondere mit Blick auf die zu erarbeitende Klimaschutzstrategie und die politisch gewollte Transformation.

Letztlich wird diese politische Zielrichtung, der Klimawandel, die damit einhergehenden millionenschweren Investitionen und all die Herausforderungen nebenher auch absehbar unsere Bilanzen belasten – für eine sich ändernde, gut aufgestellte Zukunft ist es jedoch unerlässlich, dass wir nachhaltig investieren.

Dabei wird es unvermeidbar auch zu entsprechenden Belastungen kommen – schwere Entscheidungen stehen also an. Dennoch blicken wir optimistisch in die Zukunft. Wir wissen um die Herausforderungen und kommen diesen nach.

In diesem Sinne uns allen „Viel Erfolg“, die allerbesten Grüße auch im Namen des Gesamtvorstandes und zum Abschluss ein westfälisches „Glück auf“.

Michael Henseler
Vorstandsvorsitzender

Gliederung

- 1. Geschäft und Rahmenbedingungen
 - 1.1 Gesamtwirtschaftliche Lage Deutschlands
 - 1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis
 - 1.3 Finanzielle Leistungsmerkmale
- 2. Darstellung der Lage / Ist-Situation
 - 2.1 Ertragslage
 - 2.2 Finanzlage
 - 2.3 Vermögens- und Kapitallage
- 3. Nachtragsbericht
- 4. Künftige Entwicklung
 - 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung
 - 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung
 - 4.3 Risikomanagement/Finanzinstrumente
- 5. Ausblick (Prognosebericht)

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022 / 2023

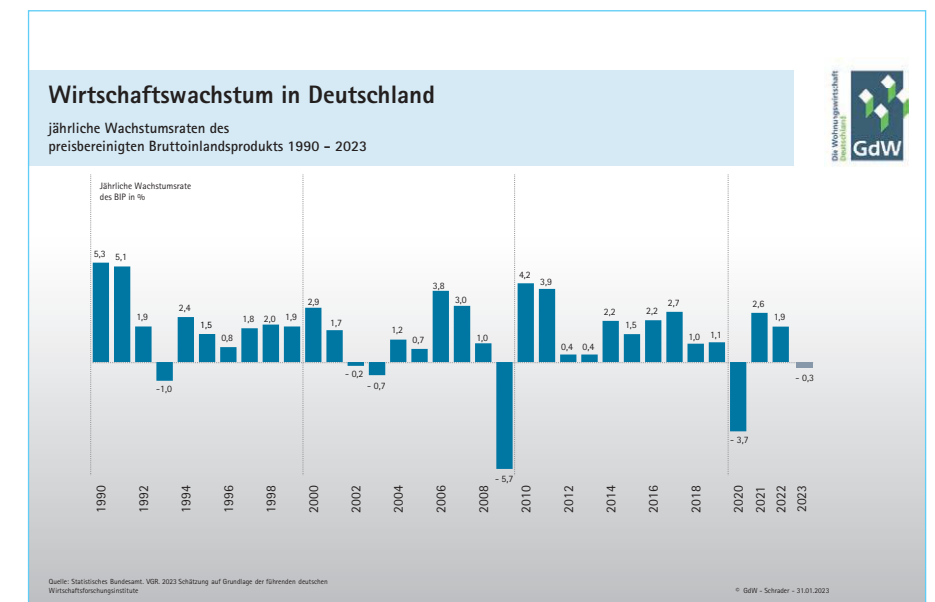
(Quelle: GdW Bundesverband dt. Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.)

Trotz Krieg in der Ukraine, Energiekrise und Inflation nur leichte Rezession der deutschen Wirtschaft erwartet

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.



Für das vierte Quartal 2022 schätzt das Statistische Bundesamt mit seiner Jahresrechnung implizit eine Stagnation der wirtschaftlichen Entwicklung gegenüber dem Vorquartal, nachdem das BIP im 3. Quartal noch gewachsen war.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten.

Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Der hohe Preisauftrieb wird die verfügbaren Realeinkommen der privaten Haushalte sinken lassen und damit die Konsumkonjunktur abkühlen. Erst gegen Jahresende 2023 dürften die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise. Hohe Tarifabschlüsse dürften dann sowohl die Kaufkraft als auch die Lohnkosten merklich steigern. Die Nachfragen nach Waren und Dienstleistungen, die in den Jahren 2023/2024 auch durch die breit angelegten staatlichen Entlastungsmaßnahmen gestützt werden, dürften dann wieder auf einen Wachstumskurs zurückkehren.

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute¹ zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.

Hohe Preise, Materialmangel und Zinsen ließen den Bau einbrechen, Dienstleistungen profitierten von Nachholeffekten

Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt (+6,3 %). Auch die Wirtschaftsbereiche Verkehr und Gastgewerbe profitierten von der Aufhebung der Schutzmaßnahmen. Diese beiden Bereiche sorgten für ein kräftiges Plus im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+4,0 %).

Die Bruttowertschöpfung im Handel ging dagegen zurück, nachdem sie im Vorjahr noch gestiegen war. Der Bereich Information und Kommunikation knüpfte an seine langjährige, nur im ersten Corona-Jahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %).



¹ In die Analyse dieses Berichtes zur zukünftigen Wirtschaftsentwicklung flossen die Ergebnisse der aktuellen Konjunkturberichte der folgenden Institute ein: DIW – Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung, Berlin; HWWI – Hamburgisches Welt-Wirtschaftsinstitut; Gemeinschaftsdiagnose – ifo mit KOF Konjunkturforschungsstelle ETH Zürich, IWH mit Kiel Economics, IfW, RWI mit Institut für Höhere Studien Wien; IAB – Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung; ifo – ifo-Institut für Wirtschaftsforschung, München; IfW – Institut für Weltwirtschaft, Kiel; IMK – Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung in der Hans-Böckler-Stiftung, Düsseldorf; IW – Institut der Deutschen Wirtschaft, Köln; IWH – Institut für Wirtschaftsforschung, Halle; RWI – Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung, Essen; SVR – Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung.

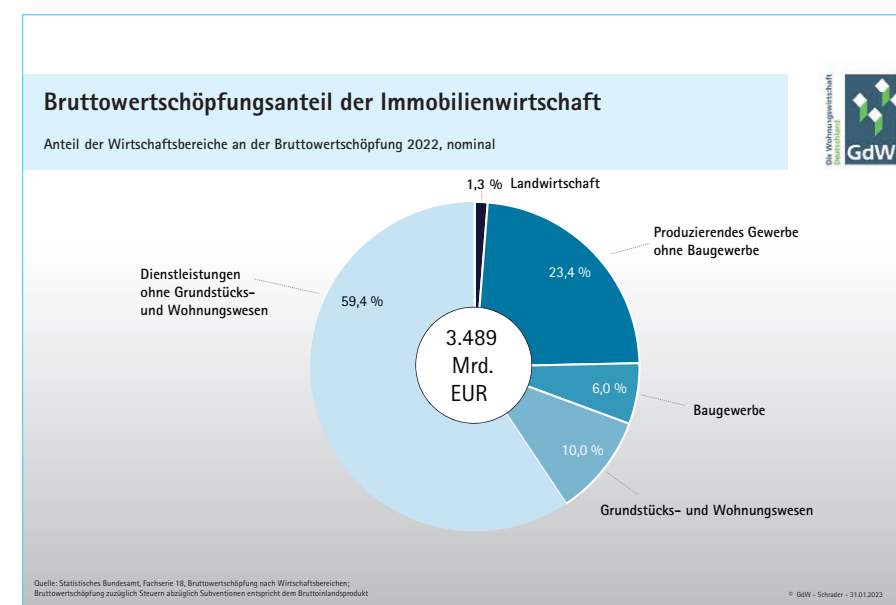


Im Baugewerbe brach die Wirtschaftsleistung deutlich ein, nachdem bereits im Vorjahr durch die steigenden Baukosten und Materialengpässe die Bruttowertschöpfung im Bau leicht zurückgegangen war. Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und zunehmend schlechtere Finanzierungsbedingungen führten zu einer spürbaren Investitionszurückhaltung und Stornierungen. Die Bruttowertschöpfung in der Bauwirtschaft ging im Jahresmittel um 2,3 % zurück.

Das Produzierende Gewerbe ohne den Bausektor konnte gegenüber dem Vorjahr nicht zulegen (0,0%) und verfehlte damit das Corona-Vorkrisenniveau deutlich um 3 %. Aufgrund des massiven Anstiegs der Energiepreise infolge des Kriegs in der Ukraine und einer drohenden Gasmangellage

in Deutschland schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe in der ersten Jahreshälfte 2022 wie schon im Jahr 2021 unter gestörten internationalen Lieferketten litt. In der Folge konnte die Industrie ihre Aufträge nicht wie gewohnt abarbeiten.

Einen deutlichen Rückgang gab es auch bei der Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen, Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.

Arbeitsmarkt auf Rekordniveau, zunehmender Fachkräftemangel

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen.

Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2022 von durchschnittlich 45,6 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und so viele wie noch nie in Deutschland. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2022 unter anderem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte, besonders aus

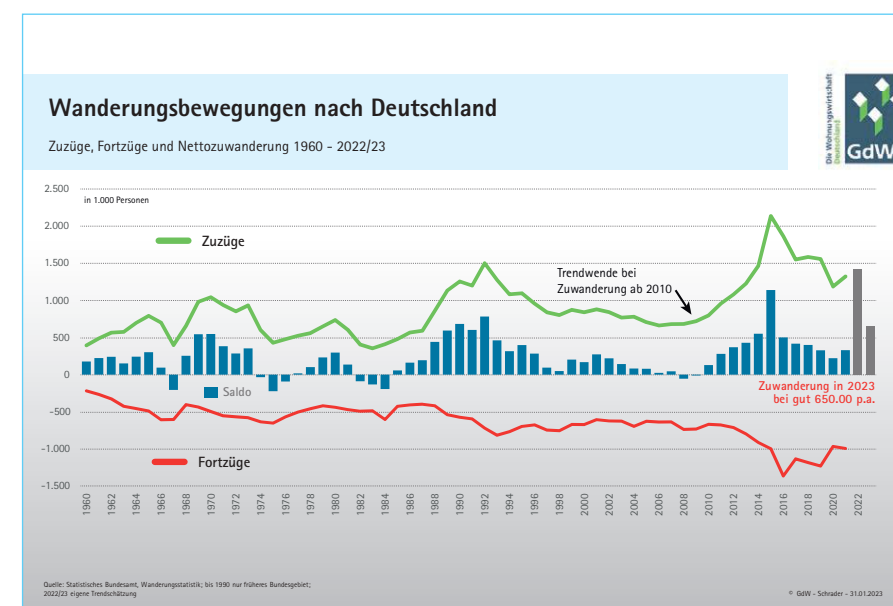
der Ukraine, zu. Hinzu kam eine steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung, insbesondere von weiblichen und älteren Erwerbspersonen. Diese positiven Effekte überwogen den dämpfenden Effekt des demografischen Wandels.

Ein Blick auf die Wirtschaftsbereiche zeigt, dass der Beschäftigungsaufbau fast ausschließlich in den Dienstleistungsbereichen stattfand: Die größten Beschäftigungszuwächse gab es 2022 wie schon im Vorjahr im Bereich Information und Kommunikation (+4,9 %) sowie im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit (+1,6 %), in dem mehr als ein Viertel aller Erwerbstätigen beschäftigt ist. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Handel, Verkehr, Gastgewerbe (+1,8 %) sowie bei den Unternehmensdienstleistern (+1,4 %). Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnete mit 0,8 % ebenfalls einen kleinen Erwerbstätigenaufbau. Kaum zulegen konnten dagegen das Produzierende Gewerbe sowie die Bauwirtschaft.

Entsprechend der positiven Beschäftigungslage ist die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2022 um 195.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 7 %. Die Arbeitslosenquote – bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen – betrug 5,3 %. Im Jahr 2021 hatte sie noch 5,7 % erreicht. Insgesamt waren im Jahresdurchschnitt 2022 in Deutschland 2.418.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Rechnet man die Staatsangehörigen aus der Ukraine heraus, ist die Arbeitslosigkeit jahresdurchschnittlich noch deutlich stärker um 297.000 Personen bzw. 11 % zurückgegangen.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2022 und im Jahr 2023 jeweils um 390.000 Arbeitskräfte². Dank der Zuwanderung profitiert Deutschland dagegen von einer steigenden Gesamtbeschäftigung.

² IAB (2022): Konjunkturaufschwung ausgebremst, IAB-Kurzbericht 07|2022. Nürnberg.



Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen³.

Das Jahr 2022 war durch eine starke Zuwanderung von Kriegsflüchtlingen aus der Ukraine geprägt. Nach vorläufiger Schätzung des Statistischen Bundesamtes kamen 1,42 Millionen bis 1,45 Millionen Personen mehr nach Deutschland als ins Ausland fortgezogen sind. Damit war die Nettozuwanderung 2022 über viermal so hoch wie im Vorjahr (2021: 329.163) und so hoch wie noch nie seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 1950. Neben der starken Zuwanderung der Kriegsflüchtlinge aus der Ukraine hat aber auch die Zuwanderung von Menschen aus anderen Regionen zugenommen. Aufgrund der fortdauernden Kriegssituation in der Ukraine ist auch im laufenden Jahr mit einer im historischen Vergleich eher hohen Nettozuwanderung von rund 650.000 Personen zu rechnen.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Juli 2022, dass bei knapp 50 % der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (43,6 %) und so viele wie noch nie seit Beginn der Befragung.

Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10 % auf knapp 20 % sichtlich an.

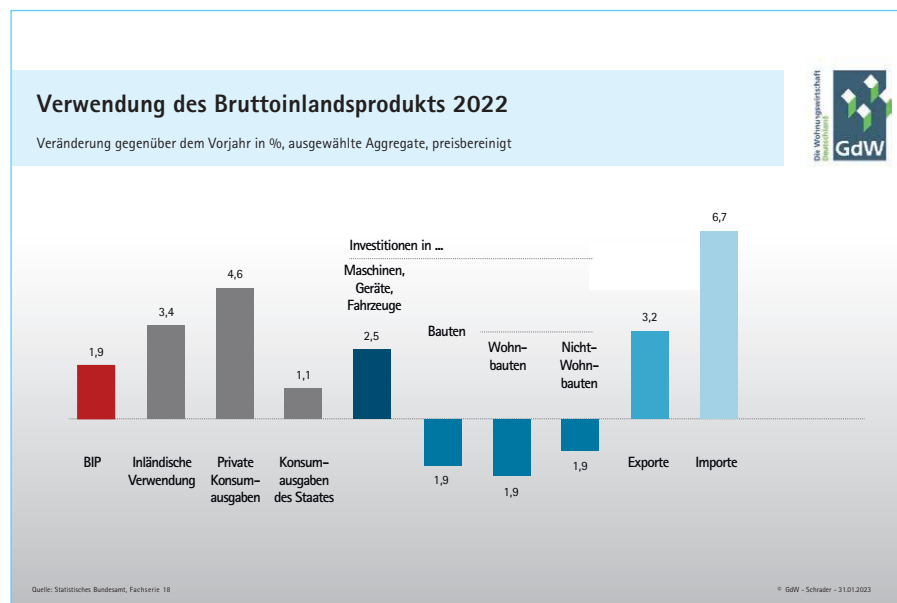
Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2 % der mittlerweile deutlich übertroffen ist. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Private Konsumausgaben stützten das Wachstum

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %). Auch im Bereich Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte in Deutschland wieder mehr aus als noch vor einem Jahr (+13,2 %).

Der in den ersten beiden Corona-Jahren boomende Internet- und Versandhandel schwächte sich hingegen im Jahr 2022 ab: Die privaten Haushalte kauften weniger online als im Jahr 2021, aber immer noch deutlich mehr als vor der

³ IAB (2015): Zuwanderungsbedarf aus Drittstaaten in Deutschland bis 2050. Bertelsmann-Stiftung. Gütersloh.



zahlreichen Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu unterstützen. Dagegen sanken die staatlichen Ausgaben zur Bekämpfung der Corona-Pandemie, auch wenn weiterhin umfangreich Impfstoffe beschafft und finanziert wurden. In der Summe erhöhte sich der Staatskonsum um moderate 1,1 %.

Die Bauinvestitionen brachen 2022 nach sechs Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen spürbar ein und zwar sowohl im Wohnungs- wie auch im Gewerbehochbau. Allein der Tiefbau

Corona-Pandemie. Niedriger als im Jahr zuvor waren auch die preisbereinigten Konsumausgaben für Nahrungsmittel. Ursachen hierfür dürften zum einen die Aufhebung der Corona-Beschränkungen in der Gastronomie gewesen sein und zum anderen die besonders starken Preissteigerungen für Lebensmittel.

Weitere Wachstumsstützen waren 2022 die Ausstattungsinvestitionen der Unternehmen in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Der Staat gab deutlich mehr Geld aus, um die

konnte 2022 noch etwas zulegen. Zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben im Zuge andauernd hoher Baupreise sowie steigende Bauzinsen verstärkten den negativen Trend der Bauinvestitionen im Jahresverlauf 2022. Im Jahresmittel gingen die Bauinvestitionen um 1,6 % zurück.

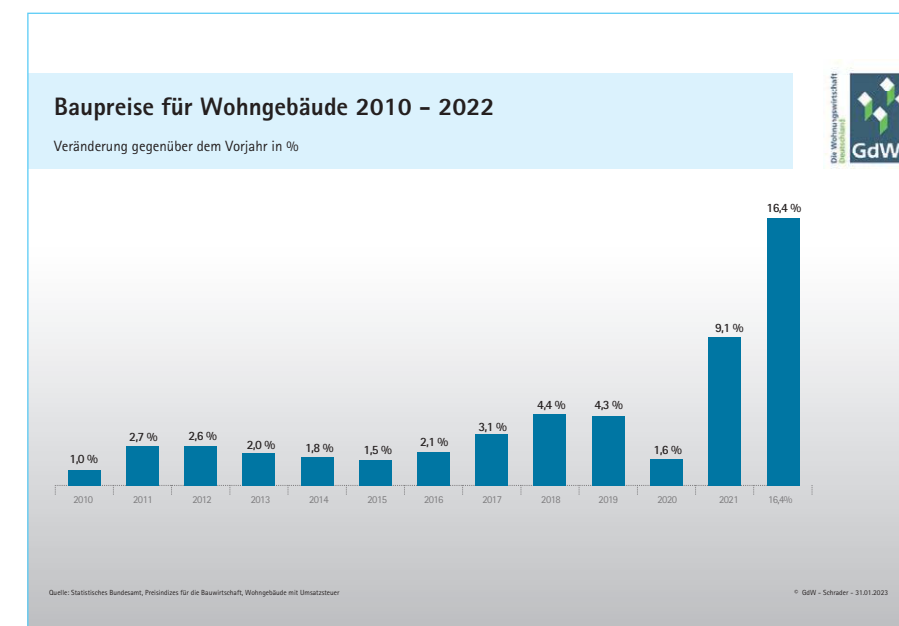
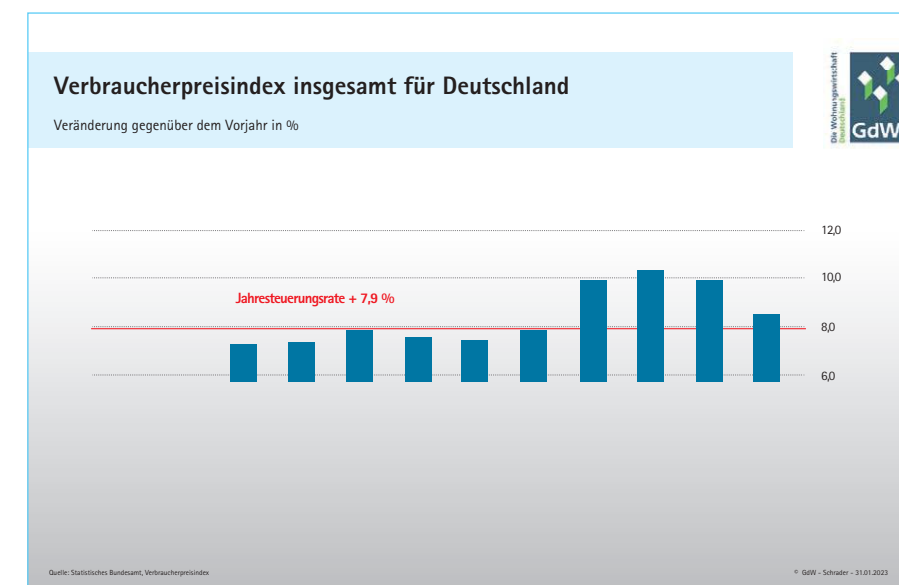
Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu: Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf

das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2022 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Okt. 2022 mit 10,4 % einen historischen Höchststand im wiedervereinigtem Deutschland. Zum Jahresende schwächte sich die Preissteigerung leicht ab, blieb aber auf einem sehr hohen Stand. Im Jahresmittel haben sich die Verbraucherpreise in Deutschland um 7,9 % erhöht. Die historisch hohe Jahresteuersatzrate wurde vor allem von den extremen Preisanstiegen für Energieprodukte und Nahrungsmittel seit Beginn des Kriegs in der Ukraine getrieben. Im Jahr 2021 hatte die Inflation noch bei 3,1 % gelegen.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung



Eckdaten zur Konjunkturentwicklung in Deutschland

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,7	1,0	1,1	-3,7	2,6	1,9	-0,3
Privater Konsum	1,4	1,5	1,6	-5,7	0,4	4,6	-0,5
Konsumausgaben des Staates	1,7	0,8	2,6	4,0	3,8	1,1	0,2
Bauinvestitionen	1,0	2,6	1,0	3,9	0,0	-1,6	-3,3
Wohnungsbauinvestitionen	0,9	3,0	1,4	4,6	0,6	-2,0	-3,9
Exporte	4,9	2,2	1,3	-9,3	9,7	3,2	2,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	44.251	44.866	45.277	44.915	44.980	45.569	45.660
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,4	1,4	0,9	-0,8	0,1	1,3	0,2
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.418	2.530
Arbeitslosenquote*	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,3	5,5

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2022 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2023 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2022/Anfang 2023

*nationales Berechnungskonzept der Bundesagentur für Arbeit (Arbeitslose bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen)

nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht.

War 2021 zunächst die weltweite Nachfrage nach Baustoffen, die mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen war, ausschlaggebend für den erheblichen Preisdruck bei Baumaterialien, kamen durch den Krieg in der Ukraine weitere Lieferengpässe und eine enorme Verteuerung der Energiepreise hinzu. Die Preise für Baumaterialien stiegen im ersten Halbjahr 2022 durchweg in bisher nicht bekanntem Ausmaß. Seit Juli konnte bei einigen Materialien allerdings eine leichte Preisberuhigung beobachtet werden. Dies konnte die Steigerung der Vormonate aber nicht vollständig ausgleichen. Das Preisniveau liegt bei den meisten Baumaterialien noch deutlich über dem Vorjahresniveau und insbesondere über dem Niveau zu Jahresbeginn 2021.

Von der Preisberuhigung profitieren allerdings nicht alle Produkte. So belasten die stark gestiegenen Energiekosten – der Erzeugerpreis für Energie lag im November 2022 um 65,8 % über dem Vorjahresniveau – die in ihrer Produktion besonders energieintensiven Produkte, wie etwa Flachglas, nach wie vor: Deren Preis ist in den vergangenen Monaten regelrecht explodiert und lag im November um 56,4 % über dem Vorjahr.

Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %). Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber 2021 um 18,3 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 12,2 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 19,6 %.

Bei den Ausbauarbeiten erhöhten sich vor allem die Preise für Tischlerarbeiten um 18,7 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Überdurchschnittlich stiegen zudem die Preise für Verglasungsarbeiten (+21,2 %), Metallbauarbeiten (+20,7 %) und raumlufttechnische Anlagen (+17,8 %).

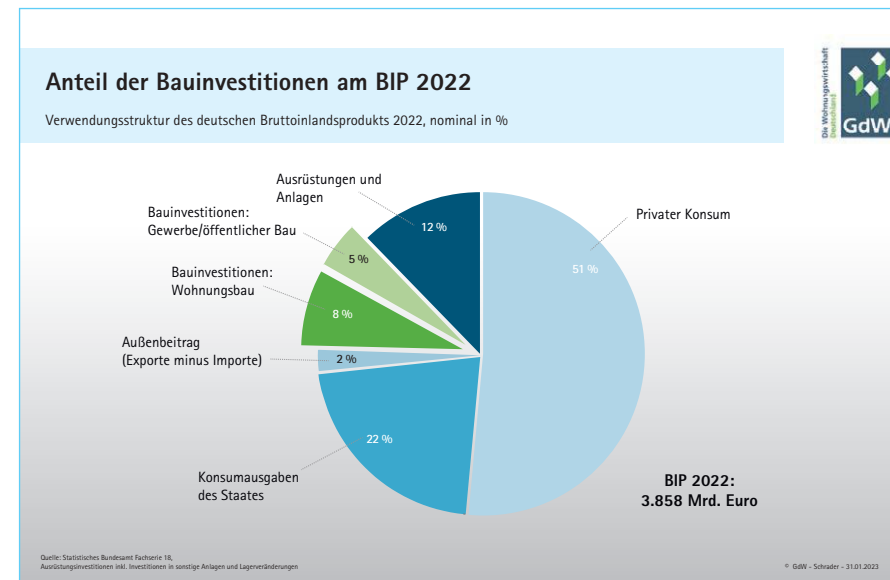
Schwierigeres Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren.

Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen. Lediglich der öffentliche und gewerbliche Tiefbau konnten 2022 gegenüber dem Vorjahr Zuwächse erzielen. Insgesamt blieb aber auch der Nichtwohnungsbau im Vorjahresvergleich im Minus (-1,1 %).

In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.



Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabe-standards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materi-

alengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fo-

kus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Wohnungsbaugenehmigungen brechen spürbar ein

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 8,1 % weniger Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Baugenehmigungen	2021		2022*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen				
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	380.736	350.000		-8,1 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	126.042	106.000		-15,9 %
davon: Einfamilienhäuser	93.894	78.000		-16,9 %
Zweifamilienhäuser	32.148	28.000		-12,9 %
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	193.515	195.000		0,8 %
davon: Eigentumswohnungen	80.813	82.000		1,5 %
Mietwohnungen	112.702	113.000		0,3 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik;
*2022 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2022

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen. Diese schwierigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau schlugen sich 2022 zuerst bei Genehmigungen von Ein- und Zweifamilienhäusern nieder. Ihre Zahl sank um voraussichtlich rund 20.000 Einheiten (-15,9 %).

Mehr Wohnungen wurden 2022 voraussichtlich allein im Geschosswohnungsbau (+0,8 %) auf den Weg gebracht. Die Zahl neu genehmigter Eigentumswohnungen stieg dabei ersten Schätzungen zufolge etwas stärker (+1,5 %) als die Genehmigungen für neue Mietwohnungen (+0,3 %). Insgesamt wurden 2022 wohl rund 82.000 Eigentumswohnungen und 113.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Baufertigstellungen ebenfalls deutlich rückläufig

Im Jahr 2022 wurden voraussichtlich 280.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Damit setzte sich der Abwärtstrend bei den Fertigstellungen, der bereits im Vorjahr einsetzte, leicht verstärkt fort (2022: -4,6 %). Für die Jahre 2023 und 2024 ist ein noch stärkerer Rückgang zu erwarten.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbe-

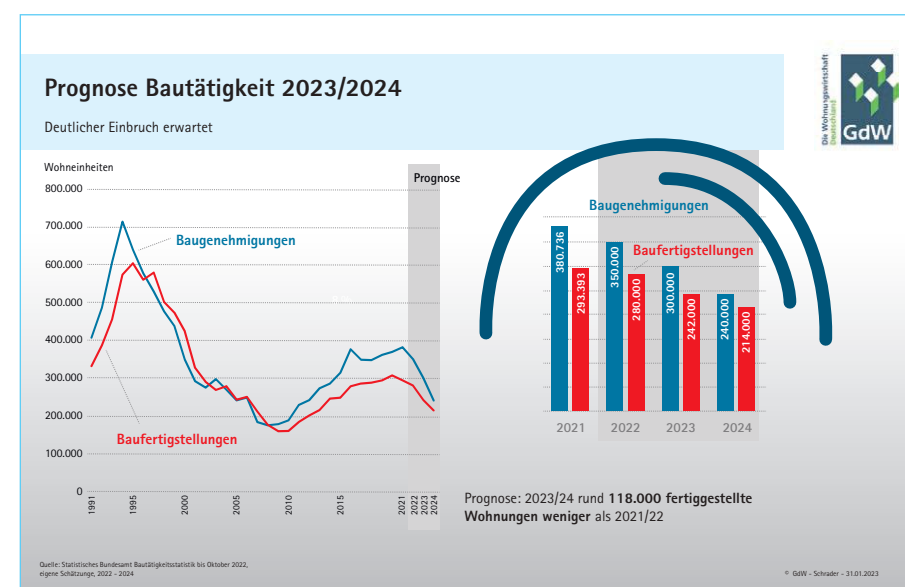
dingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Da-

mit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.



Teilwohnungsmarkt Hagen

In Hagen ist der Wohnungsmarkt weiterhin gekennzeichnet durch ein erhebliches Überangebot an Wohnungen und eine geringe Nachfrage. Der Konkurrenzdruck ist entsprechend stark ausgeprägt. Hagen setzt derzeit das „ISEK“ um – das integrierte Stadtentwicklungskonzept. Die Wohnungsbauinvestitionen in Hagen bleiben weiterhin verhalten. Es findet vereinzelt nur qualitativer Neubau statt, der jedoch auch entsprechend nachgefragt wird. Insbesondere für altersgerechten und behindertengerechten Wohnraum sowie hochwertig ausgestatteten Wohnraum in guten Wohnlagen, besteht noch eine gezielte erwähnenswerte Nachfrage und folglich daher rege Bautätigkeit.

Die Arbeitslosigkeit in Hagen liegt bei ca. 11 % weiterhin höher als in anderen Kommunen. Hier ist absehbar mit keiner Entspannung zu rechnen. Es hat jedoch negative Auswirkungen auf die Stadt insgesamt. Dasselbe gilt für einen ungebrochenen Zuzug durch Migration.

Die Mieten für modernisierten Wohnraum haben indes angezogen, die übrigen Mieten stagnieren jedoch. Im Gewerbebereich sind sie ausstattungsbedingt verschieden hoch.

Im Vergleich zu anderen Marktpartnern sind die Mieten bei unserer EWG moderat und liegen vielfach noch unter den entsprechenden Werten des Mietpreisspiegels. Dennoch muss und wird auch die EWG in den kommenden Jahren sukzessive die Mietniveaus anpassen.

Allgemeine Kostensteigerungen bei Energie, Versicherungen und sonstigen Abgaben verteuerten leider wiederum das Wohnen. Für 2023/24 und die Folgejahre sind bereits weitere Erhöhungen (z.B. durch Energiepreise) weiter zu erwarten.

Im Vergleich zu den anderen Marktteilnehmern in Hagen hat die EWG mittlerweile deutlich aufgeholt. Unsere Wohnungen werden nach entsprechender Einzelmodernisierung (unter anderem mit neuen Bädern) und den oft geringeren Mietniveaus nachgefragt. Dennoch werden wir die Einzelanstrengungen in punkto Vermarktung noch deutlich erhöhen müssen. Für ggf. zu erreichende Wettbewerbsvorteile zählen sog. Mieternahe Dienstleistungen und die Zufriedenheit der Mieterschaft.

Aus diesem Grund wird in 2024 voraussichtlich eine weitere grundlegende Mieterbefragung ausgeführt, um Wünsche, Kritik aber auch Anregungen zu erhalten. Des Weiteren werden neue Services und Kooperationen fortgeführt (unter anderem mit der Firma Pflegekomfort) und ausgebaut. Innerbetrieblich gibt es, wie bereits angekündigt, per Oktober 2022 ein eigenständiges Beschwerdemanagement sowie eine Sozialberatung.

Modernisierung der Eugen-Richter-Straße



1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

A. Geschäftsverlauf

Die Geschäftsentwicklung unserer Genossenschaft wird von der schwachen Nachfrage an Wohnungen, dem Überangebot an Wohnungen und den schwierigen wirtschaftlichen Verhältnissen am Standort Hagen beeinträchtigt. Aufgrund des hohen Wohnungsangebotes sind weiterhin nur zeitgemäß ausgestattete Wohnungen vermietbar.

Der Kostendruck im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich ist nach wie vor erheblich. Die Preise für Materialien (z.B. Zählerschränke, Kabel etc.) haben sich deutlich erhöht. Problematisch ist auch temporär genügend Handwerksfirmen mit Kapazitäten zu finden.

Weiter sind die finanziellen Probleme der privaten Nachfragehaushalte sowie die unverminderte hohe Anzahl an Mieterwechseln für die Genossenschaft belastend. Diese Entwicklung setzt sich bisher auch im Jahr 2022/23 fort. Stoppen werden wir diese ggf. nur mit noch mehr Service, Kundenbindungsbemühungen, weiterhin moderaten Mieten und einer generellen Zufriedenheit der Mitglieder.

Mit gezielten Investitionen in den Hausbestand und intensiven Vermarktungsmaßnahmen im Vermietungsbereich wird dem seit 2018 massiv entgegengewirkt. Auch 2022 wurde sowie wird in den Folgejahren eine Menge in den Bestand investiert. Ein seit 2022 sich im Aufbau befindlicher Klimaschutzfahrplan 2045 wird zudem für die Folgejahre effizient und nachhaltig nötige Maßnahmen hervorbringen.

Unsere seit Frühjahr 2018 implementierten, Zielgruppenorientierten Vermietungsstrategien zeigen weiterhin Wirkung. Diese werden lfd. eruiert und ggf. den Bedürfnissen angepasst.

Von einer extrem und im Verbandsgebiet fast einmalig hohen Leerstandquote sind wir in den letzten Jahren zum Glück deutlich abgerückt. Laufend werden auch notwendige Sanierungen und Einzelmodernisierungen in Leerwohnungen sukzessive durchgeführt, denn nur gut ausgestatteter, moderner und technisch einwandfreier Wohnraum lässt sich am Markt absetzen. Dem immer noch viel zu hohen Leerstand begegnen wir weiterhin effektiv und mit strategischen Entscheidungen. Dazu wird auch im Einzelfall ein Verkauf von nicht mehr zeitgemäßem und unwirtschaftlichem Wohnraum geprüft.

All jene kostspieligen Maßnahmen, Sanierungen, Umbauten, gesetzliche Auflagen, klimaschützende Vorgaben und hohe Investitionen haben und werden künftige Jahresergebnisse leider ggf. noch weiter absehbar beeinflussen bzw. können ggf. sogar zu „Negativergebnissen“ führen. Die Genossenschaft verfügt jedoch über ausreichend Beleihungsspielräume und eine merkliche Bauerneuerungsrücklage zur Deckung möglicher Jahresfehlbeträge.

a) Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft fand am 27.06.2022 statt. An der Versammlung nahmen 32 Vertreterinnen und Vertreter sowie der Vorstand und der Aufsichtsrat teil.

Der Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2020 wurde den Vertretern zur Kenntnis gegeben und beschlossen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde festgestellt.

Die vorgeschlagene Einstellung des Bilanzgewinnes in voller Höhe in die Ergebnisrücklagen wurde beschlossen. Aufgrund der Auswirkungen der Abgeltungssteuer auf die Dividende wurde beschlossen, die nicht ausgeschüttete Dividende in Höhe von 4 % zu Sicherheitsmaßnahmen im Hausbesitz zu verwenden. Dies macht mit Blick auf die ohnehin kommenden finanziellen Herausforderungen Sinn.

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die Vertreterversammlung hat drei neue Wahlhelfer gewählt.

Das turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsratsmitglied Herr Hennemann, wurde für weitere drei Jahre im Amt bestätigt. Herr Bahnes schied satzungsgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Weiterhin wurde Frau Stein und Herrn Dr. Streppel in den Aufsichtsrat gewählt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in 12 gemeinsamen Sitzungen die Belange der Genossenschaft erörtert und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Die vom Aufsichtsrat gebildeten Ausschüsse haben die Ergebnisse in einzelnen und gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten.

b) Unternehmensführung und Organisation

Die Geschäftsstelle der Genossenschaft befindet sich im eigenen Geschäftsgebäude in Hagen, Körnerstraße 48. In zentraler Lage zu Hagens neu erschlossener Mitte bieten diese Räume Kundennähe zu den Wohnungssuchenden und Mitgliedern. Ein Teil unserer Öffentlichkeitsarbeit ist die farbliche Darstellung unseres Firmenzeichens in der Fassadenkonstruktion an unserem Geschäftsgebäude. Damit wird die Wahrnehmung auf unsere Tätigkeit als Wohnungsgenossenschaft verstärkt.

Zur Unterstützung des Vorstandes waren am Jahresende im Unternehmen in der kaufmännischen Verwaltung 14 Angestellte (10 Voll- und 4 Teilzeitbeschäftigte), im technischen Bereich 5 Angestellte, 4 Handwerker im Regiebetrieb, 3 Hausmeister als Hauswarte tätig, des Weiteren eine Auszubildende. Die Unternehmensstruktur ergibt sich aus dem Organigramm.

Die Begegnungsstätte „Auf dem Graskamp 15“ wird seit April 2003 in Kooperation mit der Stiftung Bahnsozialwerk – Ortsvorstand Hagen – betrieben. Seit September 2004 finden dort regelmäßig Begegnungen von Senioren statt. Hierfür war in 2022 eine geringfügig Beschäftigte eingesetzt.

Die Verwaltung des Hausbesitzes hat an Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 2.598,7 TEUR (Vorjahr 1.988,1 EUR) verursacht.



Tagungsort ARCADEON, in Hagen-Halden

c) Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. wurde im November und Dezember 2022 durchgeführt. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand berichtete der Prüfer über das Ergebnis seiner Prüfung. Durch die Prüfung wurden die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses mit Lagebericht, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung ohne Einschränkung bestätigt. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Über das Ergebnis der Prüfung wird in der Vertreterversammlung im Juni 2023 berichtet.

B. Geschäftsergebnis und Vorschlag zur Gewinnverwendung

a) Geschäftsergebnis

Das Geschäftsergebnis ist sowohl durch Verkäufe von Wohnungsbeständen als auch durch den Abbau von Leerständen trotz der schwierigen Rahmenbedingungen (wie Nachfrage, demografische Entwicklung, allgemeine wirtschaftliche Lage) positiv ausgefallen. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Ertragslage unter Abschnitt 2.1 verwiesen.

b.) Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den nun vorhandenen Bilanzgewinn in Höhe von 627.075,38 EUR mit 150.075,38 EUR auf neue Rechnung für das Geschäftsjahr 2023 vorzutragen. Der restliche Betrag in Höhe von 477.000,00 EUR soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden. Die nicht ausgeschüttete Dividende soll auch künftig für Maßnahmen der Sicherung vor Einbrüchen verwendet werden.

Zum Geschäftserfolg haben alle Betriebsangehörigen beigetragen. Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren verantwortungsbewussten Einsatz.

Wir danken weiter dem Aufsichtsrat und den Vertretern für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit sowie den Betreuerinnen der Begegnungsstätte.



1.3 Finanzielle Leistungsmerkmale

A. Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

In 2022 wurden ca. 6,2 Mio. EUR (VJ 6,5 Mio. EUR) in den Hausbestand investiert. Diese Investitionen waren angemessen, um die entsprechenden Herausforderungen (nötige Wohnungsinstandsetzungen, Modernisierungen und sonstige Veränderungen) umzusetzen. Nur so kann die Genossenschaft weiterhin marktfähig gehalten werden. Im Falle nicht erfolgter Investitionen, wäre es nicht möglich gewesen den Leerstand weiter positiv zu gestalten. Diesen so schnell jedoch als möglich abzubauen – trotz hoher Investitionen – ist ein von den Gremien beschlossenes, absolutes Primärziel seit 2018.

Im Einzelnen stellen sich die Bereiche wie folgt dar:

a) Instandhaltung

Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2022 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 2.042 TEUR (Vorjahr 2.648 TEUR) ausgegeben. Pro m² Wohn- / Nutzfläche wurde demnach im Geschäftsjahr allein für Instandhaltung 9,36 EUR aufgewandt.

Die Instandsetzung und Modernisierung von Wohnungen, insbesondere im sanitären und elektrotechnischen Bereich, sowie der Thermen- und Heizungserneuerung haben zu Kosten geführt. In nahezu allen Fällen führte dies zu einer Aktivierung im Anlagevermögen (vgl. Punkt Modernisierung).

Sicherungsmaßnahmen vor Einbrüchen, insbesondere die Ausstattung aller Liegenschaften mit Schließanlagen wurde vorangetrieben, aus der bisher nicht ausgeschütteten Dividende mitfinanziert und in 2022 wie geplant abgeschlossen.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind gegenüber dem Vorjahr in etwa auf gleichem Niveau geblieben. Dies resultiert überwiegend daraus, dass die Baumaßnahmen gezielt nach den Bedürfnissen des bestehenden Instandhaltungstaus, den Ergebnissen der Portfolioanalyse sowie den vermarktungsrelevanten Maßnahmen umgesetzt worden sind. In der Regel haben die Maßnahmen zur Aktivierungsfähigkeit geführt und somit auch nicht den Aufwand belastet. In diesem Zusammenhang wurden die Leerwohnungen ebenfalls sofort modernisiert. Kostensteigerungen für Handwerkerleistungen im Lohn- und Sachbereich haben sich ebenfalls entsprechend ausgewirkt. Die Maßnahmen aus ungeplanter Instandhaltung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Gebrauchsfähigkeit sind im etwa gleichen Umfang wie im Vorjahr angefallen.

b) Modernisierung

Der Modernisierungsaufwand, der im Anlagevermögen aktiviert wurde, beträgt ca. 3,6 TEUR (VJ 3,3 TEUR) und beinhaltet u.a. nachstehende Maßnahmen.

a.) Erneuerung der Treppenhäuser Hengsteyer Str.
Großmodernisierung IV. Bauabschnitt
Kosten: 105.112,37 EUR

b.) Am Baum 12 a/b
Großmodernisierung II. Bauabschnitt
Kosten: 904.157,20 EUR

Im Rahmen der Einzelmodernisierung (ohne die Wohnungsmodernisierungen in den o.g. Objekten) wurden in zahlreichen Wohnungen die Grundrisse zeitgerecht ebenfalls umgestaltet oder wesentliche Merkmale der Ausstattung durch sog. „Drei- Standardsprünge“ verbessert sowie das Heizungssystem umgestellt, um so auf Dauer eine bessere nachhaltige Vermietbarkeit zu erreichen.

c) Neubau

Im Geschäftsjahr 2022 wurde mit dem Neubau Ascherothstr. 5 begonnen. Hierfür sind bis zum 31.12.2022 1.018.918,32 EUR angefallen. Die Kostenberechnung durch den Architekten beliefen sich zum Beginn der Maßnahme auf 2.560 TEUR. Es zeichnet sich aber ab, dass mit Mehrkosten zu rechnen ist.

Zum Stichtag 31.12.2022 wurden von den insgesamt 2.560 TEUR aufgenommenen Fremdkapital inkl. KfW Darlehen 722 TEUR abgerufen, demnach stehen noch 1.838 TEUR Fremdkapital zur Verfügung.

d) Rückstellung für Bauinstandhaltung

Es wird vom Beibehaltungswahlrecht Gebrauch gemacht. Die Rückstellung wird durch Verbrauch oder Wegfall des Grundes in den Folgejahren aufgelöst.



■ Spielplatz an der Eugen-Richter-Straße

e) Wirtschaftsplan 2023

Der Wirtschaftsplan für 2023 sieht Ausgaben für Modernisierungen, Neubau und Instandhaltungen von vsl. ca. 6,5 Mio. EUR im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor.

Die Ausgaben entfallen im Wesentlichen auf noch abzuschließende Wohnungsmodernisierungen und Neubauvorhaben – so beispielsweise die Großmodernisierung Am Baum 12 a/b sowie den in 2022 begonnenen Neubau Ascherothstr. 5.

Hinzu kommen die laufende Instandhaltung des Hausbestandes sowie die notwendige Instandhaltung aus Prüfungen der Elektroinstallation, der Gasdichtigkeit und der Abwasserkanäle. Abgeschlossen ist die gesetzlich vorgeschriebene Erstinstallation von Rauchwarnmeldern. Das von den Gremien beschlossene Bauprogramm wird kontinuierlich umgesetzt.

Seit mehreren Jahren liegt ein wesentlicher Schwerpunkt in der laufenden Wohnungssanierung. Um die weiterhin bestehenden Leerstände abzubauen ist dies Engagement unausweichlich. Das allgemeine Ziel künftiger Bauplanung „möglichst gesamte Objekte zu modernisieren, um so Kosten geringer zu halten und die Vermietbarkeit sicherzustellen“, wird weiterverfolgt und mit Blick auf den in 2023 zu erstellenden Klimaschutzfahrplan 2045 fokussiert.

Die Finanzierung, vor allem der laufenden Instandhaltung, erfolgt zunächst mit finanziellen Eigenmitteln. Die Mittel stammen im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Des Weiteren wird eine Fremdmittelaufnahme in Höhe von vsl. 3.000 TEUR für diverse Bauvorhaben / Projekte sowie erste Maßnahmen aus dem Klimaschutzpfad 2045 unausweichlich sein.

Zur Stärkung der Investitionskraft und vor allem zügigem Abbau aufgelaufener Leerstände sind unter Ausnutzung der Niedrigzinsphase die Aufnahme weiterer Fremdmittel für künftige Bauvorhaben geplant.

B. Vermietung

a) In 2022 wurden 172 Wohnungen gekündigt und 167 Wohnungen neu vermietet. Teilweise wurden bis dato nicht mehr vermietbare Wohnungen wieder reaktiviert.

b) Die Fluktuationsrate beträgt im GJ ca. 7,29 %.

Die Fluktuation ist hauptsächlich auf den Tod langjähriger Mieter oder den Wechsel langjähriger Mieter in Pflegeeinrichtungen sowie auf die vielen mobilen Mieter zurückzuführen. Die Kündigungen aus Altersgründen betragen in 2022 weiterhin nahezu rd. 20 % und sind damit gegenüber dem Vorjahr konstant. Diese Mieterwechsel belasten die Kosten im Instandhaltungsbereich und sind in die langjährige Wirtschaftsplanung vorsorglich mit eingeflossen.

Nicht zu unterschätzen ist das bestehende Mietnomadentum und die damit verbundenen hohen Kosten. Um sich hier für die Zukunft besser zu schützen, ist bereits seit einigen Jahren ein systemisches Bonitätsprüfungstool implementiert worden.

Die heute übliche und geforderte Mobilität spiegelt sich auch im Wohnverhalten unserer Mitglieder wieder. Die Genossenschaft stellt sich dieser neuen Herausforderung. Die übliche langjährige Treue zur Genossenschaft tritt allerdings zunehmend in den Hintergrund.

c) Zum 31.12.2022 standen 238 Wohnungen leer (Vorjahr: 265).

Die sich daraus ergebende Leerstandquote liegt bei ca. 10,4 %. Gründe dafür sind zum Teil immer noch modernisierungsbedingte Leerstände, aber auch erhebliche Vermietungsschwierigkeiten. Gründe hierfür wiederum sind zum einen die stetig zurückgehende Nachfrage als Folge des Bevölkerungsrückganges in Hagen, mit ausgelöst durch die problematischen Verhältnisse am Arbeitsmarkt und ein Überangebot an Wohnungen am Wohnungsmarkt. Weiterer Grund ist aber auch der Zustand der zurückgegebenen Wohnungen und der nicht direkt erfolgten Einzelmodernisierung (Instandhaltungsstau). In 2022 setzt sich der positive Vermietungstrend, trotz der einschränkenden Corona-Pandemielage insgesamt, nach Modernisierung fort.

d) Unsere Genossenschaft begegnet dem Leerstand und damit den Erlösschmälerungen sowie den gleichzeitig zunehmenden Kostenbelastungen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich grundsätzlich durch gezielte Investitionen aber auch durch Rückbau und Verkauf.

C. Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand per 31.12.2022

a) Die Genossenschaft verfügt über

218.271 m²

bebaute Grundstücke (Vorjahr 221.718 m²) sowie über

1.652 m²

unbebaute Grundstücke des Anlagevermögens.

b) Auf den bebauten Grundstücken ist folgender Bestand vorhanden:

323	Häuser
2.278	Wohnungen
25	Gewerbliche Einheiten
1	sonstige Einheit <small>Altenbegegnungsstätte Hagen-Bathey</small>
281	Garagen
385	Stellplätze

Die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche beträgt **155.713,00 m²** (VJ 158.670,72 m²).

2. Darstellung der Lage / Ist-Situation

2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schloss zunächst zum Bilanzstichtag 31.12.2022 mit einem Überschuss von 1.393.253,99 EUR ab. Es erfolgte mit 140.000,00 EUR eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage (mind. 10%) sowie eine Einstellung in andere Ergebnisrücklagen in Höhe von 697.000,00 EUR (50 % des Jahresüberschusses lt. § 40 Abs. 4 der Satzung). Zu berücksichtigen ist noch der Gewinnvortrag aus 2021 in Höhe von 70.821,39 EUR, sodass ein Bilanzgewinn in Höhe von 627.075,38 EUR bestand. Dieser soll mit 477.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden. Der restliche Betrag von 150.075,38 EUR soll auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2023 übertragen werden.

Somit wurde ein Bilanzgewinn 2022 in Höhe von 627.075,38 EUR (Vorjahr 920.821,39 EUR) erzielt.

Der Jahresüberschuss ist in erster Linie ein Ergebnis der getätigten Abverkäufe aus dem Bestand. Da wir auch in nächster Zeit schwierig planbare Instandhaltungsmaßnahmen haben werden, soll ein Teil der Erlöse aus dem Verkauf in die zweckgebundene Bauerneuerungsrücklage eingestellt werden. Nur durch die konsequente Umsetzung unserer Maßnahmen, die in der Regel zur Aktivierungsfähigkeit führen, ist eine verbesserte Vermietbarkeit möglich. Insgesamt stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar:

a) Betriebsergebnis

Die auf die Hausbewirtschaftung entfallenden anteiligen Verwaltungskosten betragen insgesamt 2.598,70 TEUR (Vorjahr 1.988,10 TEUR). Bezogen auf die verwalteten Wohnungen und sonstigen Bewirtschaftungseinheiten ergibt sich ein Aufwand von 1.077 EUR (Vorjahr 807 EUR) je Einheit.

Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 967 TEUR (Vorjahr 653 TEUR) haben sich gegenüber dem Vor-

jahr um 314 TEUR erhöht. Die Raumkosten für das Büro in Höhe von 95 TEUR (Vorjahr 56 TEUR) haben sich um 39 TEUR erhöht, was überwiegend auf die Neugestaltung der Büroböden zurückzuführen ist. Zudem sind Mehrkosten für die Vermessung unseres Bestandes mittels Drohnenflüge (21 TEUR), 109 TEUR iwB für den Klimapfad 2045, 72 TEUR für das 130-jähriges Genossenschaftsjubiläum, 35 TEUR Beratungsleistungen Optimierung ERP System, 46 TEUR sonstige Beratung und Schulungen sowie 13 TEUR für die Mietgliederbefragung angefallen.

In Summe ergaben sich gemäß Betriebsabrechnungsbogen an Kosten gemäß der GUV in Höhe von 3.102 TEUR (Vorjahr 2.488 TEUR).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 11.609 TEUR im Vorjahr um 374 TEUR auf 11.983 TEUR erhöht, was grundsätzlich auf den Rückgang der Leerstände und durchgeführte Mieterhöhungen zurückgeführt werden kann.

Die Abschreibung (Afa) für Anlagevermögen und auf Sachanlagen beträgt 2.551 TEUR (Vorjahr 2.189 TEUR) und ist gegenüber dem Vorjahr um 362 TEUR gestiegen. Der Grund hierfür ist die Abschreibung von 300 TEUR auf Bauvorbereitungskosten.

b) Finanz- und neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch Abverkäufe aus dem Bestand und beträgt 1.112 TEUR (Vorjahr 1.960 TEUR). Es ist gegenüber dem Vorjahr um 848 TEUR gesunken.

Das Finanzergebnis beträgt – 47 TEUR. Hier fließen kurzfristige Kontenüberziehungen sowie das Zinsergebnis aus der Pensionsrückstellung mit ein.

2.2 Finanzlage

Eine ausreichende Deckung der langfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und durch langfristigen Fremdmittel ist gegeben. Die Genossenschaft verfügt über millionenschwere Beleihungsreserven. Die Liquidität war das ganze Geschäftsjahr über gesichert und die Durchführung der geplanten Modernisierungen und Instandhaltungen nicht gefährdet. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht und ordnungsgemäß nachkommen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2023 wird eine kontinuierliche positive Unternehmensentwicklung, unabhängig der Ertragswerte, erwartet. Die Liquidität wird indes gewährleistet sein oder aber ggf. rechtzeitig durch Fremdmittel sichergestellt.

Umfangreiche Großmodernisierungen und auch immense Einzelmodernisierungsvorhaben im Hausbestand sind in Anbetracht der noch hohen Erlösschmälerungen im Mietenbereich auch künftig leider nicht allein aus Eigenmitteln finanzierbar.

Im Jahr 2008 wurde ein Antrag beim Finanzamt auf weitere Anwendung der bisherigen Rechtslage gestellt. Eine finanzielle Belastung aus der Abgeltungssteuer erfolgt somit weiterhin nicht.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Stichtagsliquidität beträgt am 31.12.2022 1.448,4 TEUR (Vorjahr 1.979,3 TEUR) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 3.427,7 TEUR verbessert.

2.3 Vermögens- und Kapitallage

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft (ohne kurzfristige Geschäftsguthaben) beläuft sich zum 31.12.2022 auf 27.303 TEUR. Die Eigenkapitalquote lt. Bilanz beträgt 41,6 %. Das langfristige Fremdkapital liegt bei 51,0 %. Das Sachanlagevermögen beträgt

insgesamt 90,3 %. Es hat sich aufgrund der Investitionen in den Hausbestand um 2.016,7 TEUR erhöht.

Die Vermögens- und Kapitallage sind geordnet.

3. Nachtragsbericht

(ergänzende Vorschriften nach § 289 Abs.2 Nr. 1 HGB)

Nach dem 31.12.2022 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.



Planungszeichnung und
Innenansicht des
Neubaus Ascherothstraße
im Jahr 2023

4. Künftige Entwicklung

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind die in Hagen vorhandenen Wohnungsleerstände. Am Standort Hagen ist der Strukturwandel des Produktionsstandortes zu einem Dienstleistungsstandort noch nicht abgeschlossen. Von der Wohnraumverknappung in den benachbarten Wirtschaftsstandorten, insbesondere entlang der Rheinschiene, und den benachbarten Universitätsstädten kann der Wohnungsmarkt in Hagen bislang noch nicht profitieren.

Deshalb werden auch in unserer Genossenschaft die weiter kontinuierlich zurückgehende Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt, der Konkurrenzdruck durch andere Marktteilnehmer und der erheblich fortschreitende Bevölkerungsrückgang in Hagen absehbar noch Erlösschmälerungen verursachen. Die wachsende Verarmung breiter Bevölkerungsschichten führt zunehmend zur Nachfrage im niedrigen Mietpreissegment, aber auch zu Mietrückständen. Marktgängig ist nur zeitgemäß ausgestatteter Wohnraum. Durch Bestandsverbesserung, aber auch durch Abbau nicht mehr marktgängiger Bestände sowie der offensiven Vermarktung und Fortführung eines nachhaltigen Forderungswesens wird dieser Entwicklung entgegengewirkt.

Eine weitere Problematik ergibt sich gegenüber den Vorjahren nun aus den von der Genossenschaft bewirtschafteten Erbbaurechtsgrundstücken. Von den bebauten Grundstücken befinden sich noch ca. 40 % im Erbbaurechtsverhältnis. Die Finanzierung von Bauvorhaben engt unsere Genossenschaft bei bestehenden Erbbaurechtsverhältnissen durch das Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers zunehmend ein. Der Erwerb von Grundstücken im Erbbaurecht ist zur weiteren Umsetzung der notwendigen Baumaßnahmen

im Rahmen der Bestandsplanung unabdingbar. Aus dieser Situation erwächst für unsere Genossenschaft zunehmend ein finanzielles Risiko.

Der Überwachung und Kontrolle der wirtschaftlichen Risiken der laufenden Geschäfte wird Rechnung getragen durch die jährliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf, und durchlaufende interne Kontrollen des Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates. Die permanente Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat verbessert den Informationsfluss und den Informationsgrad des Kontrollorganes. Die Organe kommen ihren Pflichten gemäß Satzung regelmäßig und fristgerecht nach.

Für mögliche Schadensfälle und Haftungsrisiken sind entsprechende Versicherungen abgeschlossen. Diese gewährleisten, dass Schadensfälle keine Auswirkungen auf Liquidität, Finanzlage und Ertragssituation haben, die die Existenz des Unternehmens gefährden würden.

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

Bei der Entwicklung des Teilwohnungsmarktes in Hagen ergeben sich unter anderen dann Chancen der Verbesserung für unsere Genossenschaft, wenn sich die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen am Standort Hagen verändern und Arbeitsplätze entstehen. Positive Impulse am Standort Hagen werden aus neuen Projektentwicklungen, wie dem Standort Mitte, und der Marketinginitiative verschiedener gesellschaftlicher Einrichtungen erwartet. Auch ist für Hagen ein integriertes Stadtentwicklungskonzept auf den Weg gebracht. Die sich verändernde Mobilitätsentwicklung oder neue Nahverkehrskonzepte könnten eine weitere Chance darstellen.

Daneben ist für die EWG von entscheidender Bedeutung, dass nicht nur auf allgemeine Entwicklungen gewartet wird, sondern proaktiv neue Vermarktungswege und Marketingkonzepte implementiert werden. Zudem muss sich die gesamte Verwaltung einer gänzlich anders sich darstellenden Wettbewerbssituation als noch vor Jahren gegenüber aufstellen. Der Wandel hin zu einer Vertriebsmentalität ist zeitnah bereits erfolgt; kann jedoch noch optimiert werden.

Gutes und sicheres Wohnen sind bei uns fortlaufend gewährleistet. Garanten hierfür sind eine maßvolle Mietpreisgestaltung, die Pflege des Wohnungsbestandes durch nachhaltige Instandhaltung, eine stetige bauliche Verbesserung durch zeitgemäße Ausstattung des Wohnungsbestandes und die Bewahrung von stabilen Nachbarschaften. Hierzu zählt auch die sensibel ausgerichtete Belegungspolitik. Eine weitere Chance zur Verbesserung der Vermietbarkeit und Mitgliederförderung birgt in diesem Zusammenhang die Entwicklung eines

breiten Serviceangebotes für die Mieter durch Kooperation mit leistungsstarken Partnern. Mieternähe, Mieterbindung und Zufriedenheit werden wichtige Parameter langer Kundenbeziehungen sein. Ziel ist es, das Wohnen so zu unterstützen, dass das Mitglied selbst bei Gebrechen und Behinderung möglichst in der Wohnung verbleiben kann. Hierfür gibt es spezielle Programme.

Rahmenvereinbarungen im Energiesektor und in sonstigen Bereichen der Hausbewirtschaftung verbessern die Konditionen für unsere Mitglieder und senken die Kosten. Auch hier werden wir unserem Förderauftrag noch weiter nachkommen.

4.3 Risikomanagement/Finanzinstrumente

Das bei der Genossenschaft eingerichtete Risikomanagement ist darauf ausgerichtet, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang werden insbesondere alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Störung der Vermietung oder zu Mietminderungen führen könnten.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mehr als 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Es werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen regelmäßig geprüft.

Unsere Darlehen sind auf unterschiedliche Kreditgeber verteilt. Festzustellen ist damit eine Minimierung der Kreditgeberrisiken. Der prozentuale Zinsaufwand liegt deutlich unter dem Durchschnitt. Zinsänderungsrisiken werden durch frühzeitigen Abschluss von Prolongations- oder Umfinanzierungsvereinbarungen begegnet. Die Genossenschaft ist damit in Bezug auf das Darlehensportfolio für die Zukunft gut aufgestellt.

Einem Verkauf von Krediten wird die Genossenschaft durch entsprechende Vereinbarungen mit den Kreditgebern entgegenwirken. Dies wird auch künftige Prolongationen einschließen. Zinsrisikogeschäfte sind und werden nicht abgeschlossen.

Die Genossenschaft verfügt über ausreichende Beleihungsreserven.



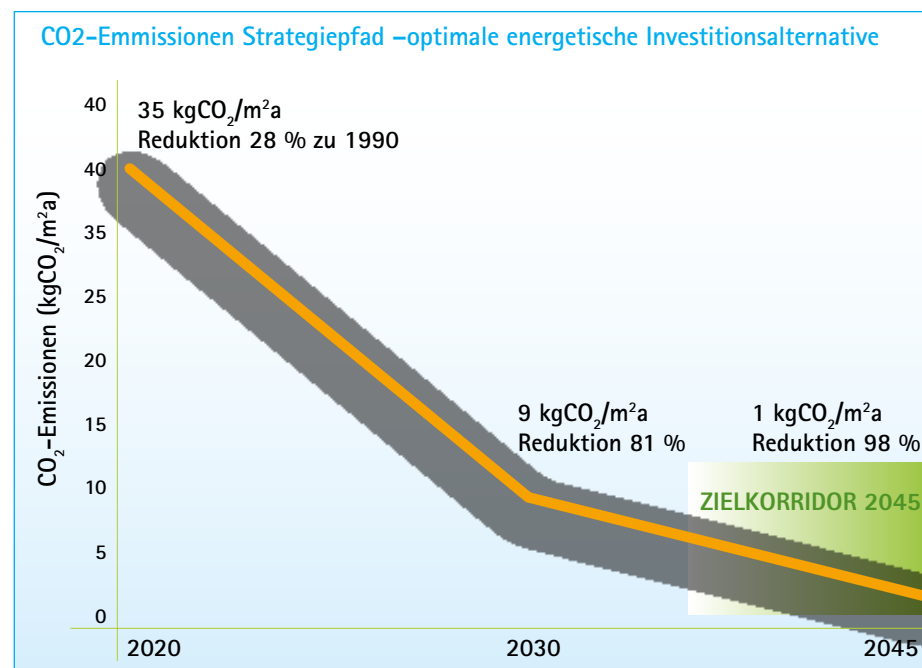
Impression der Großmodernisierung
„Am Baum 12 a/b“
Baufortschritt im Jahr 2023

5. Ausblick (Prognosebericht)

Das Geschäftsjahr 2023 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem gering positiven Ergebnis ab. Dieses Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Bereich Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die in der Durchführung befindlichen Modernisierungs- und umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen in 2023 werden u.a. aus den vorhandenen eigenen Geldmitteln des Geschäftsjahres oder rechtzeitig aufgenommenen Fremdmitteln finanziert. Zur Stärkung der Investitionskraft ist unter Ausnutzung der immer noch niedrigen Zinsen die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln für bestimmte Bauvorhaben unerlässlich, notwendig und geplant.

In Anbetracht der schwierigen Lage am regionalen Wohnungsmarkt ist der Neubau von zusätzlichen Mietwohnungen zur Schaffung neuer Klientelbereiche ebenfalls geplant. Der Vorstand ist sich zudem aber darüber im Klaren, dass bei dem zurzeit am regionalen Wohnungsmarkt vorherrschenden Überangebot an Wohnraum sich weiterhin zeitlich befristete Wohnungsleerstände nicht vermeiden lassen.



Das Wohnungsangebot wird auch zukünftig durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen und laufende Instandsetzungen verbessert. Nur so ist auf Dauer die Vermietbarkeit der Räumlichkeiten gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit gegeben.

Ist abzusehen, dass trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Wohnlage die dauerhafte Vermietbarkeit nicht sichergestellt ist, prüft der Vorstand die Realisierung möglicher Modernisierungen oder auch den Abgang der betreffenden Objekte (Verkauf) oder von Teilen daraus.

Grundlage für die Entscheidung bietet u. a. eine Portfolioanalyse, aus der heraus gezielt und konsequent die Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Portfolioanalyse wird laufend fortentwickelt. Ziel aller Entscheidungen ist, das bestehende Mietangebot nachhaltig auf Dauer zu verbessern, um so den Fortbestand unserer Wohnungsgenossenschaft für die Zukunft zu sichern.

Der Kauf von Erbbaurechtsgrundstücken ist ebenfalls Teil der Bestandsicherung für das Unternehmen.

Aktuell wird seit 2021 ein EWG-Masterplan zum Klimapfad 2045 erarbeitet. Dieser wird ermöglichen, dass sämtliche Investitionen in punkto Energieeffizienz und Dringlichkeit geprüft werden.

Über das reine Vermietungsgeschäft hinaus gilt es auch, Serviceleistungen für die Mitglieder zu entwickeln und auszubauen, um so die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens zu erhöhen und den genossenschaftlichen Förderauftrag zum Wohle der Mitglieder zu erfüllen.

Bei aller Wirtschaftlichkeit und den daraus sich ergebenden Sachzwängen ist der Vorstand jedoch darum bemüht, das persönliche Miteinander der Genossenschaftsmitglieder zu stärken und nach dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz zu fördern.

Unsere Genossenschaft bietet auch künftig vielen Gruppen der Bevölkerung Wohnraum und setzt mit Nachdruck auf Solidarität und Nachbarschaft.

Nur wenn das Mitglied als Mensch und das Miteinander im Mittelpunkt stehen, ist das Unternehmen Genossenschaft auch zukunftsfähig und damit am Markt überlebensfähig.

Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft stärken und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens abwägen. Des Weiteren werden mit dem erwähnten Masterplan „Klimapfad 2045“ auch die Weichen für eine nachhaltige Bestandsentwicklung gelegt.

Hagen, 10.05.2023

EWG Hagen eG
Wohnungsgenossenschaft

 Henseler
 Homm
 Schmidt



Giebelkunst an der
Wortherbruchstraße

Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand laufend über die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet worden.

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 in mehreren Sitzungen und gemeinsam mit dem Vorstand in 11 weiteren Sitzungen den nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Verpflichtungen nachgekommen.

Der Prüfungs-, Wohnungs- und Bauausschuss haben regelmäßig in zahlreichen Sitzungen und bei Ortsbesichtigungen ihre Prüfungsaufgaben wahrgenommen. Die Ergebnisse der Ausschusstätigkeiten wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten.

Unter Berücksichtigung der genossenschaftsspezifischen, wohnungs- und finanzpolitischen Notwendigkeiten wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Gesetze sowie die Satzung und die Beschlüsse der Organe wurden beachtet. Die Interessen der Genossenschaft wurden jederzeit wahrgenommen. Auf eigenen Wunsch scheideten die beiden Herren Gerhard Mosters sowie Helmut Hennemann aus. Es sind mindestens zwei neue Mitglieder zu wählen.

Nach ausführlicher Beratung wurde dem vom Vorstand vorgeschlagenen Jahresabschluss, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Geschäftsbericht zugestimmt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung den Jahresabschluss zu genehmigen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Beschäftigten der Genossenschaft für die im abgelaufenen Jahr geleistete Arbeit.

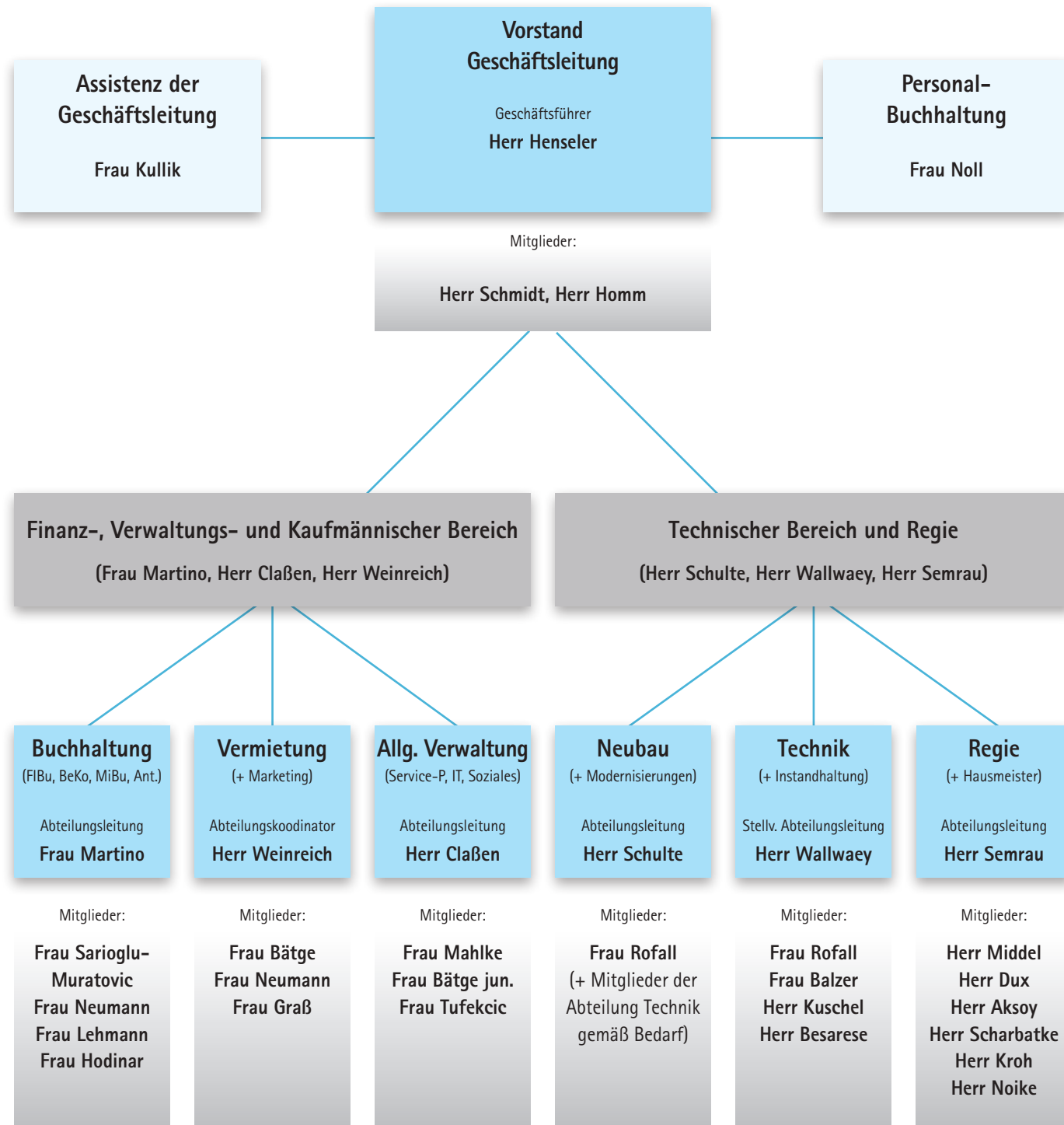
Hagen, 10.05.2023

Der Aufsichtsrat

Helmut Hennemann
- Vorsitzender -

Organigramm der EWG Hagen eG Wohnungsgenossenschaft

Stand 15.05.2023



Jahresabschluss zum 31.12.2022

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang



Impression des Neubaus Ascherothstraße im Jahr 2023

Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen		24.395,83	52.338,15
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	55.222.317,72		53.867.529,67
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.545.127,21		2.639.507,19
Grundstücke ohne Bauten	97.011,05		97.011,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	86.464,67		48.220,51
Anlagen im Bau	1.018.918,32		0,00
Bauvorbereitungskosten	225.569,19		526.416,38
Geleistete Anzahlungen	---	59.195.408,16	---
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.594,53		2.594,53
Andere Finanzanlagen	3.122,00	5.716,53	3.122,00
Anlagevermögen insgesamt		59.225.520,52	57.236.739,48
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.750.284,40		3.801.686,00
Andere Vorräte	284.710,49	4.034.994,89	174.387,23
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	100.797,91		117.375,38
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	292,16		146,08
Sonstige Vermögensgegenstände	150.198,51	251.288,58	18.840,96
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.995.600,67	177.364,16
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		62.869,59	65.660,44
Bilanzsumme		65.570.274,25	61.592.199,73

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.505,61		79.560,00
der verbleibenden Mitglieder	1.414.619,24	1.499.124,85	1.429.964,85
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 7.315,15			(6.275,15)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.845.300,00		2.705.300,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 140.000,00			(217.400,00)
Bauerneuerungsrücklage	12.464.000,00		11.614.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,00			(1.087.000,00)
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 850.000,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	9.952.093,59	25.261.393,59	9.255.093,59
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: Euro 697.000,00			
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	70.821,39		51.403,50
Jahresüberschuss	1.393.253,99		2.173.817,89
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-837.000,00	627.075,38	-1.304.400,00
Eigenkapital insgesamt		27.387.593,82	26.004.739,83
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.574.984,00		1.415.956,00
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	22.646,30		22.646,30
Sonstige Rückstellungen	223.221,61	1.820.851,91	464.928,10
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.875.090,24		25.398.324,05
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.988.049,12		3.447.331,75
Erhaltene Anzahlungen	3.986.977,79		3.803.772,27
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.220,26		86.085,70
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	405.182,50		868.472,28
Sonstige Verbindlichkeiten	32.308,61	36.361.828,52	79.813,45
davon aus Steuern: EUR 3.793,23			(3.688,48)
davon im Rahmen der Sozialversicherung: EUR 0,00			(809,12)
Rechnungsabgrenzungsposten			
	---	---	130,00
Bilanzsumme		65.570.274,25	61.592.199,73

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.983.320,95		11.608.738,61
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.654,07	12.013.975,02	30.408,01
Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-51.401,60	36.427,35
Andere aktivierte Eigenleistungen		185.771,00	165.890,18
Sonstige betriebliche Erträge		2.519.158,94	2.891.684,53
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.463.481,05	6.701.192,57
Rohergebnis		8.204.022,31	8.031.956,11
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.403.626,31		1.284.782,03
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon für Altersversorgung: EUR 229.583,41	566.913,50	1.970.539,81	427.736,32 (123.280,61)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.550.823,42	2.189.375,57
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.206.761,33	873.138,30
Erträge aus Beteiligungen	351,40		562,24
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	94,11		76,66
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	126,71	572,22	2,28
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	597.658,08	597.658,08	589.418,15
Ergebnis nach Steuern		1.878.811,89	2.668.146,92
Sonstige Steuern		485.557,90	494.329,03
Jahresüberschuss		1.393.253,99	2.173.817,89
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		70.821,39	51.403,50
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-837.000,00	-1.304.400,00
Bilanzgewinn		627.075,38	920.821,39

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die EWG Hagen eG - Wohnungsgenossenschaft hat ihren Sitz in Hagen und ist beim Amtsgericht Hagen unter GnR 205 eingetragen. Der Jahresabschluss für das Jahr 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB sowie den relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung erstellt.

Dabei wurde das Anwendungsformblatt des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. für Genossenschaften zugrunde gelegt.

Die EWG Hagen eG ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB und nimmt deshalb die größenabhängigen Erleichterungen teilweise in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform gegliedert. Als Form der Darstellung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Die Bilanz zum 31. Dezember 2022 wurde aus der Vorjahresbilanz entwickelt. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in Bezug auf Gliederung und Bilanzierungsmethoden mit dem Vorjahr vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Programme) werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear mit 25 % p.a. abgeschrieben. So genannte Trivialprogramme werden analog zu den geringwertigen Wirtschaftsgütern sofort zu 100% abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt. Selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände (EWG DeskTop 2021) wurden nicht aktiviert.

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen und Baukostenzuschüsse, bewertet. Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten (Herstellungsaufwand) zu Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) erfolgte in Anlehnung an steuerliche Vorschriften (Einkommensteuerrichtlinien).

In den Herstellungskosten des Geschäftsjahres sind keine Zinsen für Fremdmittel (Bauzinsen) eingerechnet worden. Personal- und Sachaufwendungen, die Verwaltungsleistungen beinhalten, wurden in angemessenem Umfang aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf Wohn- bzw. Geschäfts- und andere Bauten wurden im Geschäftsjahr entsprechend den steuerlichen Vorschriften des § 7 EStG (Einkommensteuergesetz) mit 2 %, 2,5 %, 3 % und 4 % vorgenommen.

Betriebs- und Geschäftsausstattungen wurden mit einem Abschreibungssatz von bis zu 33,33 % p. a. abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter werden (bis 800,00 EUR netto) im Geschäftsjahr der Anschaffung in voller Höhe abgeschrieben und zugleich als Abgang erfasst.

Die als Bauvorbereitungskosten ausgewiesenen Projektkosten für geplante große Modernisierungsmaßnahmen sowie Neubautätigkeit wurden zu Anschaffungskosten aktiviert. Werden Projekte voraussichtlich nicht mehr durchgeführt, so erfolgen Abschreibungen in angemessener Höhe.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bewertet. Abschreibungen auf den niedrigeren Wert werden vorgenommen, soweit die Wertminderung dauerhaft ist. Einer Abwertung bedurfte es nicht.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten die am Bilanzstichtag mit den Mietern noch abzurechnenden umlagefähigen Betriebs- und Heizkosten. Für Wohnungsleerstände und vertragsbedingte Freistellungen sind entsprechende Wertberichtigungen vorgenommen worden.

Die unter der Position „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Heizöl- und Pelletbestände wurden nach der Lifo-Methode bewertet.

Forderungen und Vermögensgegenstände sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbare Risiken, insbesondere aus Vermietung wurden durch Einzel- sowie Pauschalwertberichtigungen Rechnung getragen.

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten werden im Voraus bezahlte Werbemaßnahmen und ähnliches ausgewiesen.

Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen durch den Finanzmathematiker Hartmut Karras errechnet. Dabei wurde eine Rentendynamik in Höhe von 3,5 % (Vorjahr: 2,5 %) zugrunde gelegt. Eine Gehaltsdynamik entfällt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G). Der Rechnungszinssatz gem. § 253 (2) HGB beträgt für den 10 Jahreszeitraum 1,78 % (Vorjahr 1,87 %) für eine Laufzeit von 15 Jahren.

Rückstellung für Bauinstandhaltung

Die nach dem HGB in der bis zum 28.05.2009 geltenden Fassung gebildete Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten. Die Rückstellung wird entweder durch Verbrauch oder Wegfall des Grundes aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen von 0,68 % abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus Anlage 1 ersichtlich.

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.750.284,40 EUR (Vorjahr 3.801.686,00 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von 3.986.977,79 EUR (Vorjahr 3.803.772,27 EUR) gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	82.629,85	91.972,08
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	82.629,85	91.972,08

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Pensionsrückstellungen beinhalten auch Verpflichtungen, die vor dem 01.01.1987 entstanden sind. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 58.046,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde für genau bezeichnete Objekte und Bauteile gebildet. 2022 beträgt sie 22.646,30 EUR. Die Rückstellung wird gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten und durch Verbrauch oder Wegfall der Gründe aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen Rückstellungen für:

Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	55,5 TEUR
rückständigen Urlaub	29,7 TEUR
festgestellte Schäden an der Abwasserkanalisation	50,7 TEUR
Kanal- und Straßenbaumaßnahmen der Städte Hagen und Wetter	28,3 TEUR
Rückstellung für den Austausch Heizanlagen	39,0 TEUR
Rückstellung für Trinkwasseranlagen	20,0 TEUR
	223,2 TEUR

Eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die im ersten bis dritten Monat 2023 nachgeholt wird, ist im Jahr 2022 nicht gebildet worden.

Verbindlichkeiten

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sind in Anlage 2 dargestellt.

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.22	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	(+/-)	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.22	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.22	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.22	Buchwerte 31.12.22	Buchwerte 31.12.21
										Zugängen/Zu- schreibungen(+)	Abgängen/Um- buchungen (-)	Umbuchungen (+/-)			
	EUR	EUR	EUR	EUR		EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände															
entgeltlich erworbene Lizenzen	162.942,80	3.189,20	0,00	0,00		0,00	166.132,00	110.604,65	31.131,52	0,00	0,00	0,00	141.736,17	24.395,83	52.338,15
II. Sachanlagen															
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	108.775.369,81	3.605.315,52	2.232.989,64	0,00		0,00	110.147.695,69	54.907.840,14	2.088.720,89	0,00	2.071.183,06	0,00	54.925.377,97	55.222.317,72	53.867.529,67
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.247.282,63	0,00	0,00	0,00		0,00	5.247.282,63	2.607.775,44	94.379,98	0,00	0,00	0,00	2.702.155,42	2.545.127,21	2.639.507,19
3. Grundstücke ohne Bauten	97.011,05	0,00	0,00	0,00		0,00	97.011,05	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.011,05	97.011,05	97.011,05
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	316.089,67	74.435,48	27.151,27	0,00		0,00	363.373,88	267.869,16	36.191,32	0,00	27.151,27	0,00	276.909,21	86.464,67	48.220,51
5. Anlagen im Bau	0,00	482.671,26	0,00	536.247,06		0,00	1.018.918,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.018.918,32	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	526.416,38	535.799,58	0,00	-536.247,06		0,00	525.968,90	0,00	300.399,71	0,00	0,00	0,00	300.399,71	225.569,19	526.416,38
	114.962.169,54	4.698.221,84	2.260.140,91	0,00		0,00	117.400.250,47	57.783.484,74	2.519.691,90	0,00	2.098.334,33	0,00	58.204.842,31	59.195.408,16	57.178.684,80
III. Finanzanlagen															
1. Beteiligungen	2.594,53	0,00	0,00	0,00		0,00	2.594,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.594,53	2.594,53
2. Andere Finanzanlagen	3.122,00	0,00	0,00	0,00		0,00	3.122,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.122,00	3.122,00
Summe	5.716,53	0,00	0,00	0,00		0,00	5.716,53	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.716,53	5.716,53
Anlagevermögen insgesamt	115.130.828,87	4.701.411,04	2.260.140,91	0,00		0,00	117.572.099,00	57.894.089,39	2.550.823,42	0,00	2.098.334,33	0,00	58.346.578,48	59.225.520,52	57.236.739,48

Anlage 2

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte

Verbindlichkeiten	Insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit			gesichert mit GPR *
		bis zu 1 Jahr €	von 1 bis 5 Jahre €	über 5 Jahre €	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	26.867.887,85 (25.398.324,05)	1.116.562,98 (1.921.981,36)	4.666.574,56 (4.138.335,32)	21.084.750,31 (19.338.007,37)	26.867.887,85 (24.538.347,23)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	4.987.819,07 (3.447.331,75)	238.879,40 (248.357,22)	987.073,71 (954.417,93)	3.761.865,96 (2.244.556,60)	4.987.819,07 (3.447.331,75)
Erhaltene Anzahlungen	3.986.977,79 (3.803.772,27)	3.986.977,79 (3.803.772,27)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	74.220,26 (86.085,70)	74.220,26 (86.085,70)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	405.182,50 (868.472,28)	405.182,50 (868.472,28)			
sonstige Verbindlichkeiten	32.308,61 (79.813,45)	32.308,61 (79.813,45)			
	36.354.396,08 (34.468.374,71)	5.854.131,54 (9.447.367,48)	5.653.648,27 (4.537.060,97)	24.846.616,27 (20.483.947,26)	31.855.706,92 (27.279.907,24)

* GPR = Grundpfandrechte
() = Vorjahreszahlen

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr sind 1.588,2 TEUR an außergewöhnlichen Erträgen aus dem Verkauf von Sachanlagen angefallen. In den Erträgen sind keine wesentlichen Erträge früherer Jahre enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind 181,4 TEUR an außergewöhnlichen Aufwendungen enthalten. Sie betreffen mit 109,4 TEUR Beratungsleistungen zum Klimapfad 2045 sowie 72,0 TEUR für das hundertdreißigjährige Jubiläum der Genossenschaft. In den Aufwendungen sind keine wesentlichen Beträge früherer Jahre enthalten.

Finanzergebnis

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Beträge:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Zinserträge	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	25.699,85	30.368,03

E. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder zu vermerkende finanziellen Verpflichtungen aus dem Bestellobligo, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben etc.).

Den noch zu erwartenden Baukosten in Höhe von 1.548,9 TEUR, stehen noch nicht valutierte Mittel von 1.838,0 TEUR gegenüber.

Zukünftige Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit eigenen Mitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- bzw. branchenüblich fremdfinanziert.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile. Sie hält jedoch vinkulierte Namensaktien an der DZ-Bank.

Es sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, vorhanden.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte / Geringfügig Beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	4
Technische Mitarbeiter	5	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes	4	0
Hauswarte/ Hausmeister	3	0
Service	0	2
Gesamtzahl der Beschäftigten	22	6

Außerdem war in dem Geschäftsjahr eine Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung 2022	Mitgliederzahl
Anfangsbestand	2.750
Zugänge	156
Abgänge	180
Endbestand	2.726

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 15.345,61 EUR vermindert. Die Haftsumme hat sich um 1.430.000,00 EUR verringert. Eine Nachschusspflicht besteht nicht mehr.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland-Westfalen e.V.,
Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf

Mitglieder des Vorstandes:

Henseler, Michael	- hauptamtlich -
Schmidt, Heinz	- nebenamtlich - (bis 31.05.2023)
Paar, Wilhelm	- nebenamtlich - (bis 31.01.2023)
Homm, Gerd	- nebenamtlich - (ab 01.02.2023)
Thieser, Karla	- nebenamtlich - (ab 01.06.2023)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Gloe, Detlef	- stellv. Vorsitzender -
Hennemann, Helmut	- Vorsitzender -
Mosters, Gerd	
Schulte, Michael	
Stein, Karina	
Dr. Streppel, Thomas P.	
Homm, Gerd	(bis 31.01.2023)

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2022 folgende Gewinnverwendung:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	477.000,00 EUR
Vortrag auf neue Rechnung	150.075,38 EUR
	627.075,38 EUR

Hagen, 10.05.2023

EWG Hagen eG
Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

 Henseler
  Homm
  Schmidt



Wir gedenken unserer verstorbenen Mitglieder



Wir gedenken unserem ehemaligen verstorbenen Aufsichtsratsmitglied Bernd Bahnes

Weiteres Gedenken:

Im Februar 2022 überfiel Russland in einem völkerrechtswidrigen Angriffskrieg die Ukraine. Viel Leid, Tod und Zerstörung müssen die westlich orientierten Ukrainer ertragen. Zum Zeitpunkt der Berichterstellung gibt es leider weiterhin nur schlechte Nachrichten. Die EWG versucht Flüchtlingen seither zu helfen.

Als Zeichen der Solidarität mit der Ukraine wurde umgehend eine entsprechende Beflaggung am Verwaltungssitz vorgenommen.



Menschen. Wohnen. EWG.

EWG Hagen eG
Körnerstraße 48
58095 Hagen

Telefon 02331-20 07-0
Fax 02331-20 07-77

post@ewghagen.de
www.ewghagen.de



EWG
Hagen eG

Wohnungsgenossenschaft