

# WGH-HERRENHAUSEN EG NACHHALTIGKEITSBERICHT GESCHÄFTSBERICHT 2022





Herausgeber:  
WGH-Herrenhausen eG  
Königsworther Platz 2, 30167 Hannover  
Tel. 0511 97196-0, Fax 0511 97196-40  
E-Mail [info@wgh-herrenhausen.de](mailto:info@wgh-herrenhausen.de)  
[www.wgh-herrenhausen.de](http://www.wgh-herrenhausen.de)

Konzeption & Layout:  
Annette Lührs, Burgdorf

Druck & Verarbeitung:  
Umweltdruckhaus Hannover GmbH,  
Klusriede 23, 30851 Langenhagen

Fotos:  
Archiv WGH-Herrenhausen eG

Gedruckt auf Circle Offset Premium White  
mit 100% Recycling-Anteil, FSC-zertifiziert



# Inhalt

<b>#1 Nachhaltigkeitsbericht 2022</b>	
Vorwort des Vorstandes .....	5
Grundlagen und gesetzliche Rahmenbedingungen des European Green Deal (ESG) .....	6/7
Umsetzung und Berichterstattung der ESG-Kriterien .....	8
Die Umweltkomponente (Environmental) .....	8/9
Ein Leuchtturmprojekt: Neubau Ricklinger Stadtweg .....	10
Die soziale Komponente (Social) .....	11
Die Unternehmensführungskomponente (Governance) .....	12/13
<b>#2 Geschäftsbericht 2022</b>	
Vorwort des Vorstandes .....	16
<b>1. Die WGH-Herrenhausen eG</b> .....	17
1.1 Grundlagen des Unternehmens .....	17
1.2 Organe der Genossenschaft .....	18
1.3 Kooperationspartner, Mitgliedschaften und Beteiligungen .....	19
1.4 Wohngebiete im Überblick .....	20
<b>2. Lagebericht</b> .....	23
<b>2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen</b> .....	24
2.1.1 Konjunkturelle Entwicklung in Deutschland .....	24
2.1.2 Marktbericht Hannover .....	30
<b>2.2 Geschäftsverlauf</b> .....	32
2.2.1 Geschäftsverlauf auf einen Blick .....	32
2.2.2 Vermietung .....	32
2.2.3 Investitionen .....	32
2.2.4 Betriebskostenmanagement .....	33
2.2.5 Mitgliederentwicklung und -betreuung .....	34
2.2.6 Personal .....	35
<b>2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft</b> .....	37
2.3.1 Vermögenslage .....	37
2.3.2 Finanzlage .....	38
2.3.3 Ertragslage .....	38
2.3.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen (Auswahl) .....	39
<b>2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht</b> .....	40
<b>3. Jahresabschluss 2022</b> .....	43
<b>3.1 Bilanz</b> .....	44
<b>3.2 Gewinn- und Verlustrechnung</b> .....	46
<b>3.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2022</b> .....	47
3.3.1 Allgemeine Angaben .....	47
3.3.2 Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden .....	47
3.3.3 Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung .....	49
3.3.4 Sonstige Angaben .....	52
3.3.5 Nachtragsbericht .....	53
3.3.6 Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns .....	53
<b>4. Bericht des Aufsichtsrates</b> .....	54

# #1

# NACHHALTIGKEITSBERICHT 2022



# Vorwort des Vorstandes

Die WGH-Herrenhausen vermietet und bewirtschaftet seit 120 Jahren Wohnraum für die Menschen in Hannover und in der Region. In den letzten Jahren konnte unsere Wohnungsgenossenschaft konstant nachhaltig wachsen und bietet mittlerweile rund 5.300 Mieterinnen und Mietern bezahlbaren und komfortablen Wohnraum.

Unser schon vor über 20 Jahren entwickeltes Unternehmensleitbild fokussierte seit jeher das nachhaltige Verhältnis zwischen Menschen und Umwelt im Kontext unseres unternehmerischen Handelns. Unter den Herausforderungen dieser Zeit hat sich dieser Ansatz fortan weiterentwickelt und soll im Hinblick auf unsere nachhaltige Ausrichtung nunmehr erstmals im Rahmen eines Nachhaltigkeitsberichtes dokumentiert werden. Wir tragen als wesentlicher Akteur am hannoverschen Wohnungsmarkt eine Verantwortung, der wir uns durchaus bewusst sind. Aus diesem Grund dokumentieren wir das, was für uns im Rahmen der gesellschaftlichen Unternehmensverantwortung eine zentrale Aufgabe darstellt.

Wir stellen uns aktiv den ökologischen und sozialen Herausforderungen von heute und morgen, indem wir unser gesamtes Handeln unter dem Grundsatz der Ressourcenschonung und CO<sub>2</sub>-Reduzierung im sozioökonomischen Gleichgewicht abwägen. Der Nachhaltigkeitsbericht soll zukünftig jährlich darüber Auskunft geben, wie sich Anforderungen und Richtlinien entwickeln und sich Daten und

Kennzahlen hierzu in der Jahresbilanz abbilden lassen. Hierbei zeigen wir auf, wie nachhaltige Investitionen bereits erfolgreich abgeschlossen wurden und wie wir strategische Ansätze zur Umsetzung weiterer wichtiger ökonomischer, ökologischer und gesellschaftlicher Ziele umsetzen wollen.

Als Weiterentwicklung unseres Unternehmensleitbildes sollen nunmehr bei jeder unternehmerischen Entscheidung folgende fünf Nachhaltigkeitsgrundsätze gemäß unseres WGH-Nachhaltigkeitskodex gelten:

**[1]** Unternehmerische Entscheidungen und betriebliche Abläufe werden, neben ökonomischen Fragestellungen, nach den Gesichtspunkten Klimaschutz und sozialer Verträglichkeit ausgerichtet.

**[2]** Wir reduzieren im Unternehmen Umwelt- und CO<sub>2</sub>-Belastungen. Energie und Wasser verstehen wir als wertvolle Ressourcen. Wir gehen sparsam mit ihnen um. Darüber hinaus sensibilisieren wir Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie die Mitglieder der WGH-Herrenhausen für einen schonenden Umgang.

**[3]** Als zukunftsorientiertes Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft investieren wir in neueste Technik sowie in erneuerbare Energien und vermeiden wo es nur geht fossile Brennstoffe. Unsere Vertragspartner und Lieferanten hierbei finden wir wenn möglich in der Region Hannover.

**[4]** In Verantwortung für heutige und zukünftige Generationen zeigen wir Transparenz in der Planung und Umsetzung von Nachhaltigkeitsprojekten. Hierzu zählt auch, diese verständlich zu kommunizieren.

**[5]** Gesetzliche Vorgaben sehen wir als Mindestanforderung. Wir möchten darüber hinaus innovativ denken und handeln. Mit unserem verantwortungsvollen Wirken von heute beeinflussen wir die Zukunft von morgen. Wir, die WGH-Herrenhausen, setzen unseren Kurs fort und entwickeln uns weiter, ökonomisch, ökologisch und sozial – gemeinsam nachhaltig.

Der Vorstand

Michael Jedamski

Constantin Heinze

**WGH –  
gemeinsam  
nachhaltig** 

**329.639 m<sup>2</sup>**

Wohnfläche

und

**13.857 m<sup>2</sup>**

Gewerbefläche

wurden im Jahr 2022  
instandgehalten und  
modernisiert.

# Grundlagen und gesetzliche Rahmenbedingungen

## European Green Deal – Das europäische System der Nachhaltigkeitsberichterstattung

ESG – UMWELT, SOZIALES, UNTERNEHMENSFÜHRUNG  
Hinter diesen drei Begriffen verbirgt sich nicht weniger als ein umfassender EU-politischer Transformationsprozess, der bereits im Jahr 2019 begann. Bestandteil dieses Veränderungsprozesses zugunsten der Klimaneutralität bis 2045 sind auch die Berichtspflichten von Unternehmen. Mit den zukünftigen Anforderungen an die Informationsveröffentlichung in Unternehmen, seit 2022 im Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) definiert, werden Firmen mit

- Bilanzsumme > 20 Millionen Euro
- Umsatzerlöse > 40 Millionen Euro
- Belegschaft > 250 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ab 2026 konfrontiert.

Wenn zwei der drei Kriterien erfüllt sind, ist das Unternehmen berichtspflichtig.

## KSG und GEG

Um die international vereinbarten Ziele des Klimawandels zu erreichen, hat der deutsche Gesetzgeber bereits jetzt schon eine Vielzahl von Maßnahmen beschlossen. So wurde durch das Bundes-Klimaschutzgesetz (KSG) festgelegt, wie viele Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent in den verschiedenen Sektoren emittiert werden dürfen. Für den Gebäudesektor wurde ebenfalls eine Höchstgrenze für Treibhausgasemissionen durch das KSG erlassen. Für das Jahr 2022 sieht das Gesetz für den Gebäudesektor eine Jahresemissionsmenge in Höhe von 108 Millionen Tonnen CO<sub>2</sub>-Äquivalent vor.

Vorgaben, wie im Gebäudebereich Energie und damit auch Treibhausgase eingespart werden sollen, sind im Gebäudeenergiegesetz des Bundes (GEG) festgeschrieben. Das GEG bestimmt die technischen Mindestanforderungen, die zur Einsparung von Energie bei der Errichtung von neuen Gebäuden sowie bei Bestandsbauten einzuhalten sind. Immobilieneigentümer, die ihre Bestandsimmobilie sanieren, erweitern oder ausbauen, müssen im Berichtsjahr das GEG 2020 berücksichtigen.

## Ziele des Green Deal der EU-Kommission



>> saubere Luft, sauberes Wasser, gesunder Boden und Biodiversität



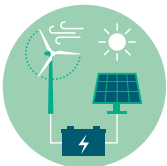
>> sanierte, energieeffiziente Gebäude



>> gesundes und bezahlbares Essen



>> mehr öffentliche und klimafreundliche Verkehrsmittel



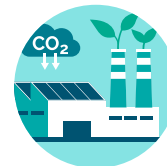
>> saubere Energie und modernste, saubere Technologien



>> langlebigere Produkte, die repariert, wiederverwertet und wiederverwendet werden können



>> zukunftsfähige Arbeitsplätze und Vermittlung der für den Übergang notwendigen Kompetenzen



>> weltweit wettbewerbsfähige und krisenfeste Industrie

Die Umsetzung des European Green Deal soll dazu führen, dass Europa der erste klimaneutrale Kontinent wird. Die Nachhaltigkeitsberichterstattung wird demnach zu einem Kernthema der Unternehmenskommunikation und steht auf Augenhöhe mit der Finanzberichterstattung. EU-Parla-

mente und Rat müssen die Richtlinien noch formal annehmen. Im Anschluss stehen die Mitgliedstaaten vor der Aufgabe, die Bestimmungen der Richtlinien in nationales Recht umzusetzen.

## Herangehensweise

Die WGH-Herrenhausen hat für die Erstellung des Nachhaltigkeitsberichtes die zentralen Themen und Herausforderungen herausgearbeitet und in einer Wesentlichkeitsanalyse beleuchtet. Die mehrstufige Wesentlichkeitsanalyse zeigt relevante Handlungsfelder auf, welche die unternehmerischen Entscheidungen der WGH-Herrenhausen enorm beeinflussen und erfolgsrelevant sind.

Die unternehmerische Ausrichtung berücksichtigt alle drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Der Nachhaltigkeitsbericht wurde von den Führungskräften (Vorstandsbereich und Teamleitung) erarbeitet und genießt großen inhaltlichen Rückhalt der Belegschaft. Dabei konzentriert sich die WGH-Herrenhausen auf sechs Fokusthemen im Bereich Nachhaltigkeit, die im Zuge der Analyse definiert wurden. Diese sind: Klimaschutz und Dekarbonisierung, Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, Schaffung von neuem Wohnraum in Hannover und der Region, aktiver Klima- und Artenschutz, ganzheitliche Quartiers- und Bestandsentwicklung sowie zukunftsorientierte Arbeitsmodelle.

Ein umfassendes Dekarbonisierungsprogramm wurde bereits auf den Weg gebracht. Die WGH-Herrenhausen verfolgt damit das Ziel, bis spätestens 2045 ein CO<sub>2</sub>-neutrales Unternehmen zu sein.

Der Nachhaltigkeitsbericht umfasst relevante Informationen zu Umwelt, Soziales und Unternehmensführung. Dabei werden wechselseitige Auswirkungen vom Unternehmen zur Umwelt und von der Umwelt zum Unternehmen dargestellt (doppelte Wesentlichkeit). Mit der Berichtspflicht soll mehr Transparenz bezüglich der Nachhaltigkeitsaktivitäten erzielt werden.

Allgemeine Bestandteile des Nachhaltigkeitsberichtes:

- Geschäftsmodell
- Unternehmensstrategien
- Richtlinien
- Konformität EU-Taxonomie
- Unternehmensführung
- EU-Standards
- Branchenspezifische Standards

Der Bericht wird dem Lagebericht beigefügt.  
Gemeldete Informationen müssen extern geprüft sein.

## Bedeutung der ESG-Anforderungen für die Wohnungswirtschaft

### UMWELT

- Klimaneutraler Gebäudebestand bis 2045
- Konkrete Sanierungsziele für erneuerbare Energien in den Bestandsquartieren
- Klimaneutralität als Gesamtunternehmensziel
- Umweltschutz durch ökologisch orientierte Bautätigkeit

### SOZIALES

- Verantwortungsbewusste Investitionen
- Faire Mietpreisgestaltung
- Förderung sozialer Einrichtungen in den Quartieren
- Teilhabe von Mieterinnen und Mietern
- Beachtung von Nachhaltigkeitsaspekten bei städtebaulichen Herausforderungen

### UNTERNEHMENSFÜHRUNG

- Kennzahlenveröffentlichung (Umwelterklärung)
- Risikomanagement
- Förderung von Diversität
- Nachhaltigkeitsmanagement
- Interner Nachhaltigkeitskodex als Kontrollinstrument
- Nachhaltige Investitionen



### EU-Taxonomie

Die EU-Taxonomie definiert seit 2022 ein EU-einheitliches Klassifizierungssystem für nachhaltige Wirtschaftsvorhaben. Der Fokus liegt dabei auf Klimaschutz und Klimawandel.

Die EU-Taxonomie-Verordnung ist ein zentraler Bestandteil des „Aktionsplans zur Finanzierung von nachhaltigem Wachstum“, der bereits im Jahr 2018, seitens der EU-Kommission und im Rahmen des Green Deal, verabschiedet wurde.

Ziel ist es, zukünftig Kapitalflüsse in nachhaltige und ökologisch sinnvolle Wirtschaftsaktivitäten zu lenken. Durch die Industrie verursachte CO<sub>2</sub>-Emissionen sollen auf diese Weise deutlich reduziert werden.

Damit wird Nachhaltigkeit zu einem Kriterium des Risikomanagements in der Finanzwirtschaft.



# Umsetzung der ESG-Anforderungen

## Die Umweltkomponente (Environmental)

### Mit Dekarbonisierung dem Immobilienvermögensverlust entgegenwirken

Die im Green Deal formulierten EU-Anforderungen an nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten sowie die damit verbundenen Berichterstattungspflichten in einem Nachhaltigkeitsbericht stellen die Immobilien- und Wohnungswirtschaft vor zentrale Aufgaben. Diese ergeben sich allein schon durch die lange wirtschaftliche Lebensdauer von Immobilien.

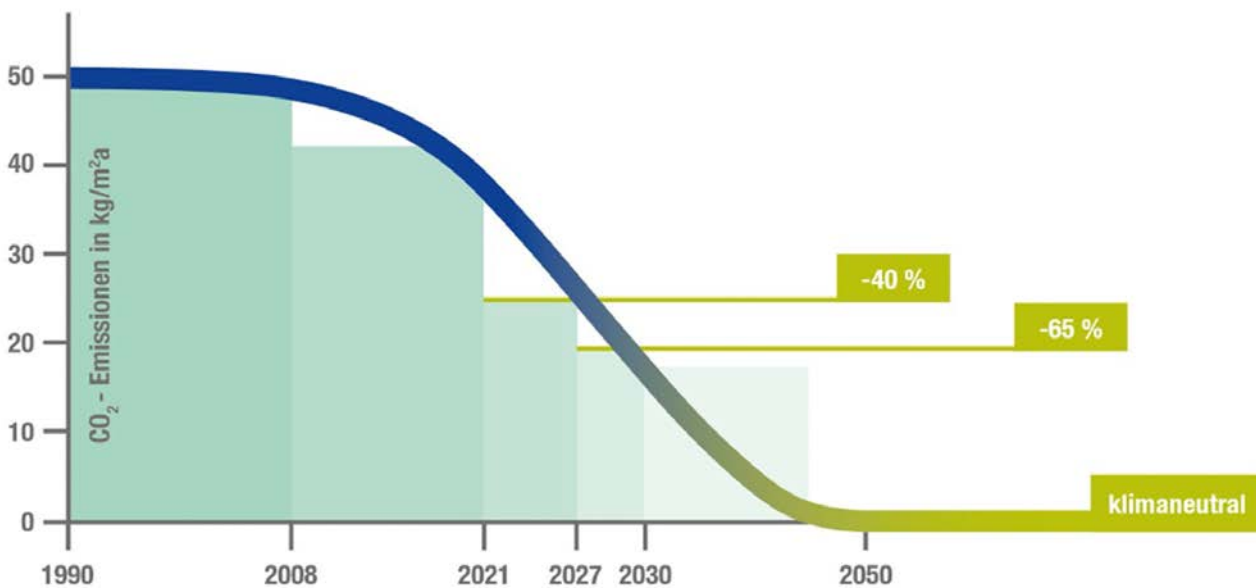
In diesem Zusammenhang gewinnt die Dekarbonisierung zunehmend an Bedeutung. Dekarbonisierung beschreibt einen Prozess, bei dem die Freisetzung von Kohlendioxid sukzessive und konsequent reduziert wird. Für den Werterhalt von Immobilien ist eine Abkehr von klimaschädlichen Baustoffen und Technologien also zukunftssichernd. Drohende Wertverluste von Immobilien erfahren auf diese Weise effektive Gegensteuerung.

Die WGH-Herrenhausen stellt sich den Anforderungen im Sinne des Green Deal der EU. Environmental, Social, Governance (ESG) wirken als Kompass in einem anspruchsvollen Transformationsprozess mit dem Ziel der Klimaneutralität im Jahr 2045. Bereits implementiert in der Unternehmens-DNA, ergänzt eine auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Ökonomie die bisherige Unternehmensstrategie der Wohnungsgenossenschaft. Diese umfasst auch eine interne Justierung von klimaschützendem Verhalten.

Die folgende schematische Darstellung zeigt den prognostizierten Dekarbonisierungspfad der WGH-Herrenhausen, bezogen auf Sanierungsvorhaben bis zum Jahr 2030.



### Prognose Dekarbonisierungspfad der WGH-Herrenhausen



Schematische Darstellung der Entwicklung CO<sub>2</sub>-Reduktion durch Sanierungsaktivitäten.

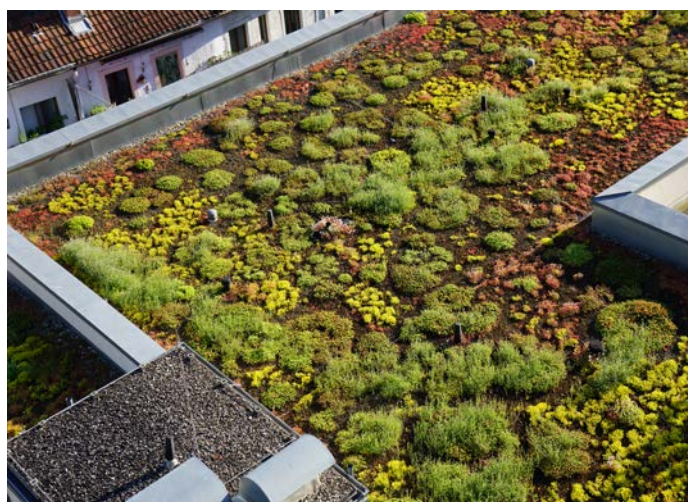


## Energetische Sanierung

2022 analysierte die WGH-Herrenhausen energetische Sanierungsbedarfe zur Reduktion von CO<sub>2</sub> in ihren Beständen aus. Unsere Bestände in den Stadtteilen Südstadt und Ricklingen sowie in Seelze und Sehnde wurden energetisch auf den neuesten Stand gebracht.

Allein mit der Sanierungsmaßnahme im Stadtteil Ricklingen in der Dannenbergstraße, Nordfeldstraße und Höpfnerstraße konnte die Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emissionen um ca. 80 t/a (LHH-Faktoren 2008) erreicht werden. Hier wurde ein Wärmedämmverbundsystem angebracht, das Dach erneuert und gedämmt, die alten Holzfenster gegen hochwertige Kunststofffenster ausgetauscht. Die alte Gaszentralheizung wurde gegen eine Luft-Wasser-Wärmepumpe ersetzt. Um die Effizienz der Wärmepumpe zu erhöhen, hat die WGH-Herrenhausen eine Photovoltaikanlage installiert.

Ein auf Priorisierung fokussiertes 5-Jahres-Sanierungsprogramm ist seit 2022 in der Umsetzung. In drei Bauabschnitten werden umfassende Sanierungsarbeiten durchgeführt.



### Von 2022 bis 2026 erfolgt ...

... die energetische Sanierung von über

**22.000** Quadratmeter Wohnfläche

... eine Reduktion von über

**350 t/a CO<sub>2</sub>**

... die Aufwendung von über

**13 Mio. Euro** Investitionsvolumen

# Ein Leuchtturmprojekt: Neubau Ricklinger Stadtweg

Jede Theorie ist nur so gut wie ihre Umsetzung in die Praxis. Daher setzt die WGH-Herrenhausen innovative Technik in ihren Neubauprojekten für eine effektive CO<sub>2</sub>-Senkung ein. Im Stadtteil Ricklingen realisieren wir ein auf Nachhaltigkeit ausgelegtes Neubauprojekt mit Wohnungen und Gewerbeflächen. Gebaut wird ein Effizienzhaus 40 EE in massiver Klinkerbauweise. Die äußere Wärmedämmung erfolgt nach den Erfordernissen des Wärmeschutznachweises gemäß den Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes GEG. Das Objekt wird durch die KfW-Bank gefördert.



Im WGH-Neubauprojekt **Ricklinger Stadtweg** verbindet sich ökologisches Denken mit hochwertigem Wohnen.

Das primäre Nachhaltigkeitsziel des Standards Effizienzhaus 40 EE ist eine effiziente Dekarbonisierung der Wärmeversorgung. Diese wird insbesondere durch den Einsatz erneuerbarer Energien erreicht. Mindestens 65 % des Energiebedarfs sind somit nachhaltig gedeckt.

Die Stromgewinnung erfolgt über eine Photovoltaikanlage, die unter anderem die Aufzuganlagen, die Treppenhausbeleuchtung und die Luft-Wärmepumpen versorgt. Die Luft-Wärmepumpen arbeiten am effektivsten bei einer Flächenheizung und niedrigen Vorlauftemperaturen. Daher wird die gesamte Wohnanlage mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Bei der Beleuchtung achten wir auf die Auswahl neuester LED-Technik. Zudem forcieren wir den Einsatz von umweltschonenden und nachwachsenden Baustoffen.

Bei dem Neubauprojekt verzichten wir auf den Einsatz fossiler Brennstoffe – hier werden zur Wärmeerzeugung ausschließlich Luft-Wärmepumpen verbaut. Um eine separate Abrechnung für die gewerblichen Vermietungen möglichst transparent zu gewährleisten, erhält jede Gewerbeeinheit eine eigene Wärmepumpe.

Das Heiz- und Warmwassersystem wird durch den Einbau von Wärmetauschern ergänzt und steigert somit die Energieeffizienz des Systems. Die Vermeidung von Schleifen

spart zusätzliches Material ein und verringert somit auch den CO<sub>2</sub>-Ausstoß. Anhand des konstanten Wasserdurchlaufs und der sofortigen Filterung, wird die Trinkwasserhygiene deutlich erhöht und die Gefahr von Legionellenbildung ausgeschlossen. Einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz leistet zusätzlich das Dachbegrünungskonzept des Projektes. Ein Gründach wandelt CO<sub>2</sub> in Sauerstoff um. Außerdem wird die Verdunstung von Wasser gefördert und der Wasserabfluss gemindert. Damit erfolgt die Abkühlung der Luft und das Mikroklima wird verbessert.

Was oben gilt, wird unten fortgeführt, denn die Förderung von Klimaschutz setzt sich auch in der Tiefgarage fort. Hier schaffen wir Platz für E-Autos und (Lasten-)Fahrräder. Durch die unmittelbare Nähe zur Stadtbahn haben die zukünftigen Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit, gänzlich auf ein Auto zu verzichten und trotzdem mobil zu bleiben.

Im Neubauobjekt Ricklinger Stadtweg verbindet sich ökologisches Denken mit hochwertiger Ausstattung. Alle Wohnungen verfügen über:

- Terrassen, Balkone, Loggien
- hochwertige Badezimmer
- edle Fußbodenbeläge
- feuchtigkeitsgesteuerte Be- und Entlüftung
- Video-Gegensprechanlage

# Die soziale Komponente (Social)

## Stabile Nachbarschaft durch soziales Engagement

Im Jahr 2014 gründete die WGH-Herrenhausen eine gemeinnützige Stiftung mit dem Ziel, das soziale Engagement der WGH-Herrenhausen zu verstärken und den genossenschaftlichen Gedanken von Solidarität und Teilhabe auszubauen.

Das soziale Engagement umfasst nicht nur den Blick auf Mitglieder der WGH-Herrenhausen. Die Stiftung unterstützt Projekte in den Stadtgebieten, in denen die WGH-Herrenhausen mit eigenem Wohnungsbestand vertreten ist.

Geleitet wird die WGH-Herrenhausen Stiftung von einem 3-köpfigen Vorstandsteam. Das Stiftungskuratorium unterstützt beratend. Alle Mitglieder beider Stiftungsgremien sind ehrenamtlich tätig. Gemeinsam entwickeln Stiftungsvorstand und Stiftungskuratorium die strategische Ausrichtung, prüfen und beschließen förderungswürdige Projekte.

Jugendhilfe in Form von Projektförderung stellt einen Kernbereich der Stiftungsarbeit dar. Die Stiftungsprojekte sollen gerade Kindern und Jugendlichen gesellschaftliche Werte vermitteln und sie stark für ein respektvolles Miteinander in unseren Quartieren machen.

Hierbei unterstützt die Stiftung hannoversche Sportvereine wie TV Badenstedt, Garbsener Sport-Club 67, SV Odin sowie TuS Ricklingen und fördert somit vielfältige Mannschaftssportarten wie Fußball, Rugby, Handball sowie Turnen und Gymnastik.

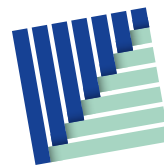
Über den Sport, insbesondere über Mannschaftssportarten, werden Werte wie Verantwortung, Rücksicht und Toleranz ganz von selbst vermittelt. Die Kinder und Jugendlichen erfahren, wie wertvoll ein Miteinander sein kann und wieviel Spaß das Erreichen eines gemeinsamen Ziels macht.

Zukünftig möchte die Stiftung ihre Projekte erweitern und zusätzlich auch Schwimmunterricht für Kinder ermöglichen. Schwimmen verbessert die motorischen Fähigkeiten und trainiert den gesamten Körper. Das Zusammenspiel von Armen und Beinen fördert die Koordinationsfähigkeit.

Auch kognitive Fähigkeiten werden gestärkt. Insbesondere dient es jedoch der Sicherheit: Jeder Besuch im Freibad, am See oder am Meer wird zur Gefahr, wenn Kinder nicht schwimmen können.

Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Unterstützung älterer Menschen. Die Organisation von Hilfe im Alltag, nachbarschaftliche Treffs oder die Vermittlung von Fachkräften zählen zu den vielfältigen Angeboten.

Im Jahr 2022 stellte die Stiftung schnell und unbürokratisch Wohnraum sowie finanzielle Hilfe für Geflüchtete aus der Ukraine bereit. Mit persönlichem und fürsorglichem Einsatz der WGH-Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter konnten die Wohnungen über den Einrichtungsstandard hinaus, mit liebevollen Details ausgestattet werden. Damit konnten wir den Menschen nicht nur „ein Dach über dem Kopf“ schenken, sondern ein gemütliches Zuhause auf Zeit.



## WGH-HERRENHAUSEN STIFTUNG

Im Berichtsjahr 2022 wurden

**59.737,63 €**

für Projekte der Flüchtlingshilfe  
aufgewendet



# Die Unternehmungsführungskomponente (Governance)

## Unternehmensführung leben

Die WGH-Herrenhausen versteht sich als transparente Ansprechpartnerin für alle am Unternehmensprozess beteiligten Interessensgruppen. Zusammenhalt und Loyalität, kollegiales und respektvolles Miteinander kennzeichnen unseren Umgang von Mensch zu Mensch. Die WGH-Herrenhausen fördert Diversität und individuelle Entwicklungsmöglichkeiten ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Im Sinne des genossenschaftlich ausgerichteten Unternehmensleitbildes, steht die WGH-Herrenhausen für Verantwortung, Kundenvertrauen und ökonomische Ausgewogenheit in allen geschäftlichen Belangen.

Unseren primären Auftrag sehen wir in der Sicherstellung von guter Wohnqualität zu fairen Mietpreisen. Auch in herausfordernden Zeiten wie der aktuellen Energiekrise handeln wir in Verantwortung für unsere Mitglieder und unsere Belegschaft.

Die Interessen der WGH-Herrenhausen stehen vor Einzelinteressen. In der Handreichung „Kompetenzregelungen“ sind interne Zuständigkeiten, Vergabeverfahren sowie die Mittelüberwachung geregelt. Gesetzestreue ist dabei oberstes Gebot.

Bei der Auswahl unserer Vertragspartner werden Nachhaltigkeitsaspekte, neben der fachlichen Qualität sowie kalkulatorischen Grundlagen, zunehmend wichtige Kriterien sein. In der Zusammenarbeit mit unseren Vertragspartnern und Lieferanten handeln wir glaubwürdig und verlässlich.



## Bündnis Klimaneutral in der Region Hannover

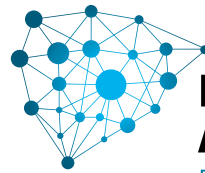
Die WGH-Herrenhausen nimmt am Pilotprojekt „Bündnis Klimaneutral in der Region Hannover“ der Region Hannover teil. Unter der Schirmherrschaft des Regionspräsidenten und begleitet durch die Klimaschutzagentur Region Hannover, erhalten Unternehmen fachliche Unterstützung bei ihren Aktivitäten zur Reduzierung von CO<sub>2</sub>-Emissionen. Mit der Teilnahme verpflichten sich die teilnehmenden Firmen zur Klimaneutralität ihres Verwaltungssitzes bis 2035.

Analysiert werden alle CO<sub>2</sub>-relevanten Unternehmensbereiche – von der Nutzung fossiler Energien bis zu Papier- und Wasserverbräuchen. Am Ende des Verfahrens steht eine Zertifizierung für die CO<sub>2</sub>-Bilanzierung sowie für Kompensationsaktivitäten.

Seit nahezu 20 Jahren investiert die WGH-Herrenhausen jährlich wiederkehrend rund zehn Millionen Euro in die Modernisierung ihres Bestandes. Darin enthalten sind auch Investitionen zur Senkung der CO<sub>2</sub>-Emission. Bereits frühzeitig erkannte die WGH-Herrenhausen eine enge Verzahnung von Klimaschutz und Sanierungsbedarf. In diesem Zusammenhang versteht sie sich bis heute als ambitionierte Vorreiterin.



**BÜNDNIS  
KLIMANEUTRAL**  
IN DER REGION HANNOVER



**KLIMASCHUTZ  
AGENTUR**  
REGION HANNOVER



Ladesäulen für E-Fahrzeuge vor dem WGH-Wohnpark Weizenkamp in Seelze

**16** bereits errichtete  
Ladepunkte  
im WGH-Bestand

**16** geplante  
Ladepunkte  
in 2023



# #2 GESCHÄFTSBERICHT 2022



## Vorwort des Vorstandes

2022 hat sich die WGH-Herrenhausen im Zeichen einer Kontinuität weiter positiv entwickelt. Unser Unternehmen steht weiter für Stabilität in einem schwieriger gewordenen Umfeld. Wir waren umfassend für unsere Mitglieder da und haben mit Maß und Mitte gut gewirtschaftet. Wir haben ambitionierte Bauprojekte auf den Weg gebracht und unseren Wohnungsbestand energetisch zielgerichtet verbessert. Wir zeigen auch unter veränderten Vorzeichen: Auf uns ist Verlass.

Die stabile Situation der WGH-Herrenhausen soll nicht darüber hinwegtäuschen, dass die Welt seit dem Krieg in der Ukraine in Aufruhr ist. Die Folgen – die hohen Energiepreise und die Inflation – spüren wir alle. Beim Thema Wohnen liegen die Herausforderungen der Gesellschaft aber noch vor uns. Die Wohnungswirtschaft – alleine – wird die Aufgaben nicht lösen können, nicht unter den derzeitigen Rahmenbedingungen.

Bei allen Investitionsentscheidungen der Zukunft müssen wir immer das Dreieck aus Baukosten, bezahlbarer Miete und Fördersumme betrachten und miteinander abwägen.

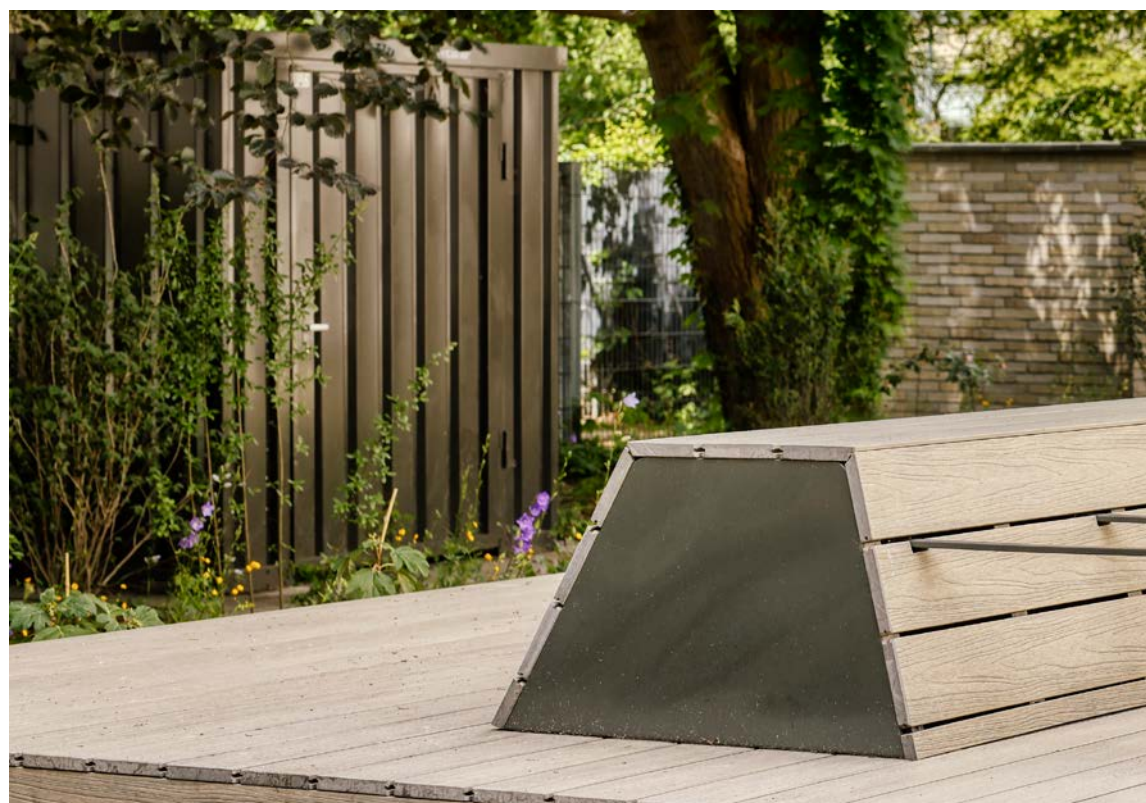
Der WGH-Herrenhausen kommt zugute, dass wir im vergangenen Jahrzehnt massiv investiert haben. Das hat uns einen Vorsprung bei der Sanierung unserer Häuser im hannoverschen Wohnungsmarkt gebracht. Dadurch hat sich die Qualität und die Energiebilanz unseres Gebäudebestandes deutlich verbessert. Davon profitieren unsere Mitglieder durch einen geringen Energieverbrauch aktuell in hohem Maße.

Wir gehen davon aus, dass der Nachfragetrend nach qualitativ gutem, bezahlbarem Wohnraum unverändert hoch bleibt. Hierfür steht die WGH-Herrenhausen mit einem erfolgreichen Geschäftsmodell.

Der Vorstand

Michael Jedamski

Constantin Heinze



## 1.1 Grundlagen des Unternehmens

Die Genossenschaft ist mit Sitz in Hannover am 15. Mai 1903 gegründet und unter Nr. 268 in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hannover eingetragen worden. Die letzte Neufassung der Satzung vom 15.06.2017 ist am 20.09.2017 in das Genossenschaftsregister eingetragen worden.

Die WGH-Herrenhausen fördert ihre Mitglieder mittels gemeinschaftlichen Geschäftsbetriebes. Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung der Mitglieder. Sie errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen. Sie kann darüber hinaus Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche

**706**  
Wohn- und  
Geschäftsbauten  
mit

**5.298**  
Mietwohnungen

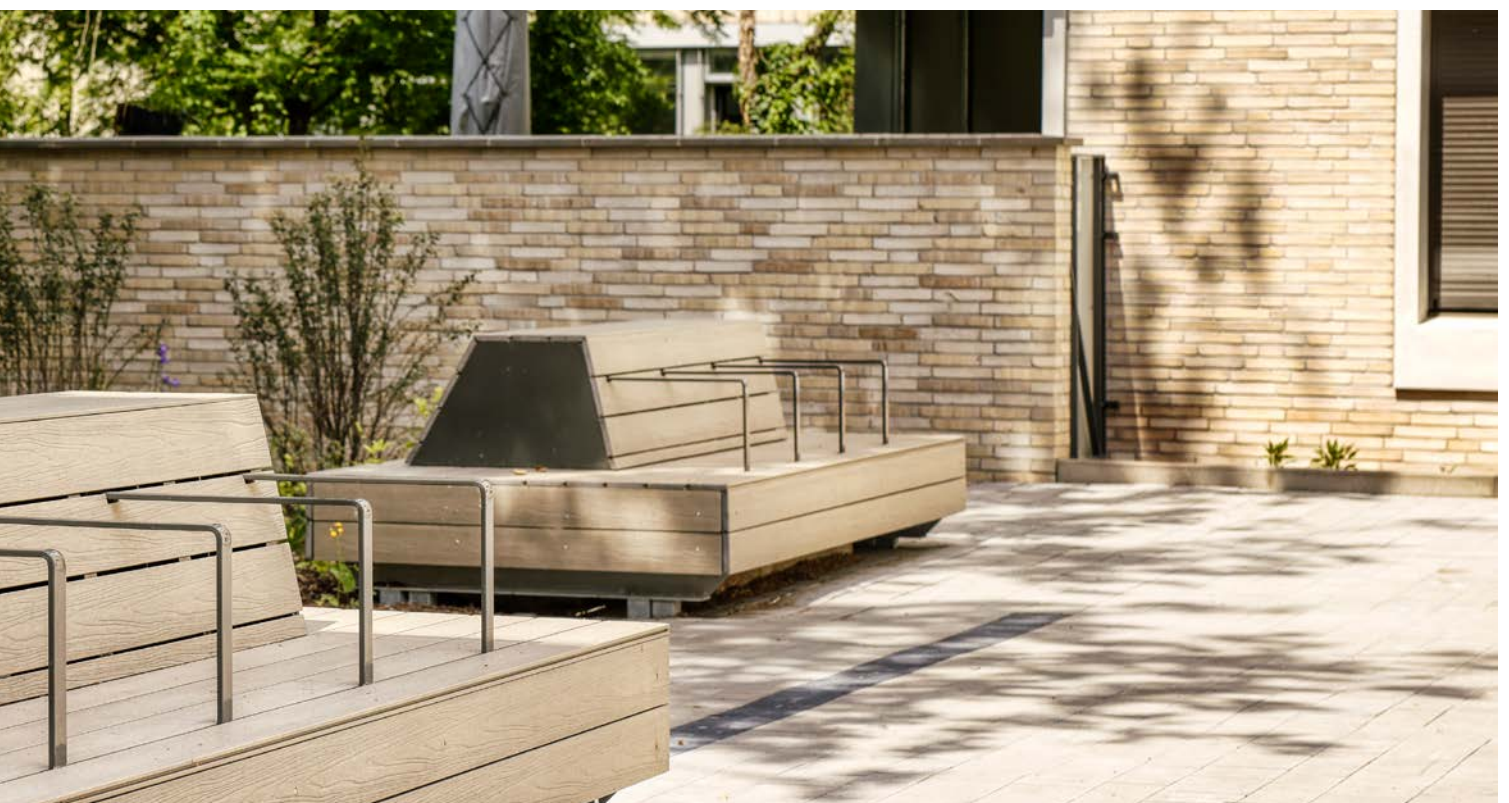
**76** Gewerbe-  
einheiten

**1.335**  
Garagen  
und Stellplätze

und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf die Region Hannover. Der Unternehmenssitz befindet sich in 30167 Hannover, Königsworther Platz 2, der Gerichtsstand ist Hannover. Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2022 erfolgt durch den DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V..

Die WGH-Herrenhausen verfügt über 706 Wohn- und Geschäftsbauten mit 5.298 Mietwohnungen, sieben Gästewohnungen, 76 Gewerbeeinheiten, fünf eigengenutzte Büros sowie 1.335 Garagen und Stellplätze. Hinzu kommen zwei gemietete, eigengenutzte Werkstätten und eine Gewerbeeinheit.

Zusätzlich werden zwei Liegenschaften bis zum 31. Dezember 2022 für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft und Bremen e.V. (vdw) und eine Wohnungseigentümergeinschaft verwaltet.



## 1.2 Organe der Genossenschaft



### Mitglieder der Vertreterversammlung:

#### Wahlbezirk 1

Gerhard Arndt  
Rüdiger Dorndorf  
Philipp Hoffmeister  
Chi Trung Khuu  
Stefan Koch  
Detlef Kusai  
Elke Mertens  
Bernd-Walter Ort  
Gerold Papsch  
Bernhard Raschka  
Juliana Sandrock  
Mareike Sydow  
Wolfgang Tasche  
Marianne Weiser  
Susanne Wiemer

#### Wahlbezirk 2

Wolfgang Baur  
Jürgen Drees  
Andris Elsner  
Eberhard Fischer  
Andrea Holste  
Dieter Jeromin  
Brigitte Kaldenhoff  
Wilfried Kalotschke  
Adrian Jean Klaholz  
Bernhard Krüger  
Sabine Neugebauer  
Dieter Neugebauer  
Florian Oppermann  
Uwe Pruschinski  
Tim Rüter  
Benjamin Schafhäuser  
Norbert Scholte  
Klaus Schubert  
Renate Sobottka  
Kerstin Sommer  
Peter Stansch

#### Wahlbezirk 3

Hans-Bernd Baumgarten  
Holger Bock  
Edith Bystron  
Klaus-Dieter Delitz-Kater  
Birgitta Geiseler  
Ernst Grimm  
Katharina Handke  
Ralf Hinrichs  
Tim Kellner  
Wolfgang Kiesrau  
Bernd Maring  
Leonie Neuendorf  
Bernd Schmidt  
Thomas Schwärzel  
Marta Sega  
Adolf Stein  
Sigrid Treichel  
Wilfried von der Heyde

#### Wahlbezirk 4

Hinrich Detmering  
Julia Holtzhauer  
Oliver Husnik  
Bernd Joppich  
Klaus-Dieter Klaua  
Andrea Krause  
Mike Krause  
Philip Mademann  
David Mentel  
Horst Neumann  
Manfred Recht  
Wolfgang Schneider  
Klaus Schubert  
Pia Simon  
Rouven Strecker  
Hans-Jürgen Teynil  
Holger Weber  
Frank Weferling

### Vorstand:

Michael Jedamski – *Vorstandsvorsitzender*  
Constantin Heinze

### Aufsichtsrat:

Thomas Lang – *Bankbevollmächtigter;*  
*Vorsitzender des Aufsichtsrates*

Sonja Grundmann – *Versicherungskauffrau;*  
*stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrates*

Jens Grundt – *Dipl.-Ingenieur*

Thomas Hinze – *Malermeister*

Timo Kosien – *Betriebswirt*

Mirjam Wickel – *Sozialpsychologin M.A.*

## 1.3 Kooperationspartner, Mitgliedschaften und Beteiligungen

- DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.  
Kajen 12, 20459 Hamburg
- Verwaltungs-Berufsgenossenschaft  
Massaquoipassage 1, 22305 Hamburg
- Arbeitgeberverband der Deutschen Immobilienwirtschaft e.V. (agv)  
Peter-Müller-Str. 16, 40468 Düsseldorf
- WGH-Herrenhausen Stiftung  
Königsworther Platz 2, 30167 Hannover
- ArGeWo Hannover  
Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in der Region Hannover  
Am Holzgraben 1, 30161 Hannover
- Industrie- und Handelskammer Hannover  
Schiffgraben 49, 30175 Hannover
- FAI Verein zur Förderung der Ausbildung in der Immobilienwirtschaft e.V.  
Leibnizufer 19, 30169 Hannover
- DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.  
Innere Kanalstr. 69, 50823 Köln
- Klimaschutzagentur Region Hannover gGmbH  
Goethestr. 19, 30169 Hannover
- VEA – Bundesverband der Energie-Abnehmer e.V.  
Zeißstraße 72, 30519 Hannover



## 1.4 Wohngebiete im Überblick

Stadtteil- und Straßenverzeichnis des Bestandes:

### Badenstedt

Am Lohgraben  
Am Soltekampe  
Benther-Berg-Straße  
Burgundische Straße  
Henzeweg  
Im Reihpiepenfelde  
Lyraweg  
Nauheimer Straße  
Plantagenstraße  
Riechersstraße  
Rothenfelder Straße  
Salzhemmendorfer Straße  
Salzweg  
Schildtstraße  
Wichernstraße

### Berenbostel

Eichendorffstraße  
Osterwalder Straße

### Burg

Bodetalweg  
Gretelriede  
Harzburger Straße  
Siebertalstraße  
Vinnhorster Weg  
Wernigeroder Weg

### Davenstedt

Davenstedter Platz  
Ehrhartstraße  
Hahnenseestraße  
Heisterbergallee  
In der Steinbreite  
Langrederstraße

### Godshorn

Am Schapdamm  
Kapellenstraße

### Hainholz

Glashüttenstraße

### Herrenhausen

An Mußmanns Haube  
Bauvereinsweg  
Bussilliatweg  
Crystalstraße  
Erich-Klabunde-Hof  
Haltenhoffstraße  
Herrenhäuser Markt  
Herrenhäuser Straße  
Lütgertweg  
Malortiestraße  
Meldaustraße  
Münterstraße  
Ortmannweg  
Spanuthstraße  
Westerfeldstraße

### Kronsberg

Försterkamp  
Krügerskamp  
Papenkamp  
Weinkampswende

### Langenhagen

Bahnhofstraße  
Fröbelweg

### Ledeburg

Am Fuhrenkampe  
Auf der Spannriede  
Baldeniusstraße  
Buschriede  
Butanstraße  
Caroline-von-Bremer-Straße  
Crusiusstraße  
Lippertweg  
Mecklenheidestraße  
Schönbergstraße  
Stünkelstraße  
Verdener Platz

### Leinhausen

Eilser Masch  
Greibenberg  
Hasenberg  
Stöckener Straße

### Letter

Alte Aue  
Kastanienplatz  
Klosterfeldstraße  
Möllerkamp

### Linden

Elisenstraße  
Klewergarten  
Stärkestraße

### List

Lilli-Friedemann-Ring

### Mitte

Brühlstraße  
Celler Straße  
Eichstraße  
Hagenstraße  
Lange Laube  
Perlstraße

### Nordstadt

Paulstraße  
Windthorststraße

### Ricklingen

Auf der Papenburg  
Dannenbergsstraße  
Höpfnerstraße  
Nordfeldstraße  
Ricklinger Stadtweg

### Seelze

Döteberger Straße  
Goethestraße  
Gustav-Adolf-Straße  
Hannoversche Straße  
Heimstättenstraße  
Kurt-Schumacher-Straße  
Obentrautstraße  
Rudolf-Breitscheid-Straße  
Schillerstraße  
Weizenkamp  
Wunstorfer Straße

### Sehnde

Brahmsweg  
Mozartstraße  
Schubertweg  
Schumannweg

### Stöcken

Alte Stöckener Straße  
An der Oberen Marsch  
Baumgartenstraße  
Hemelingstraße  
Letterstraße  
Lüssenhopstraße  
Moosbergstraße  
Obentrautstraße  
Onnengaweg  
Stöckener Straße  
Süntelstraße

### Südstadt

Große Barlinge  
Große Düwelstraße  
Kestnerstraße  
Krausenstraße  
Lutherstraße  
Simrockstraße  
Stolzestraße  
Wiesenstraße

● Hier sind die Wohnungen der WGH-Herrenhausen zu finden:



Die WGH-Herrenhausen bietet ihren Mitgliedern in rund 5.300 Wohnungen in und um Hannover ein gemütliches Zuhause in einem attraktiven und gepflegten Wohnumfeld.





# LAGEBERICHT

## 2.1 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

In den letzten zwei durch die Pandemie geprägten Jahren litten insbesondere die Handelsmärkte, die Hotellerie und die Gastronomie. 2022 sorgten nun die Inflation, der Zinsanstieg, die aktuelle Lage in der Ukraine und der damit verbundene enorme Anstieg der Energiekosten sowie die andauernde Klimakrise für die Ausbremsung einiger Teilmärkte und beeinträchtigten stark die Bauaktivität. Durch den enormen Anstieg der Baukosten, die Einbrüche in den weltweiten Logistikketten und die zum Teil fehlenden und geringen Fördermittel für Neubauten startete der gesamte Immobilienmarkt zurückhaltender als erwartet ins Jahr 2022.

Was kommt nun 2023 und 2024 auf uns zu? Das lässt sich nur schwer prognostizieren. Ganz sicher ist jedoch, dass trotz aller Unsicherheiten und Herausforderungen der letzten Jahre die WGH-Herrenhausen alle geplanten Sanierungsmaßnahmen und Neubauprojekte realisieren konnte. Unsere Sanierungs- und Erweiterungsoffensive des Bestandes wird fortgesetzt. Alle Maßnahmen werden mit hoher Sorgfalt geplant und umgesetzt. Gerade in Krisenzeiten zahlen sich eine langfristige strategische Planung und partnerschaftliche Beziehungen aus.

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

### 2.1.1 Konjunkturelle Entwicklung in Deutschland

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 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 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 dritten Quartal noch gewachsen war.

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.

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.

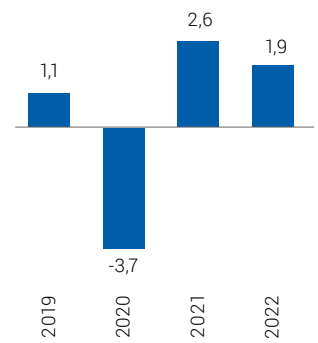
Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich: Einige Dienstleistungsbereiche profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona Schutzmaßnahmen von Nachholwirkungen. Besonders stark zulegen konnten die Sonstigen Dienstleister, zu denen auch die 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 Coronajahr 2020 gebremste Wachstumsgeschichte an und verzeichnete ebenfalls einen deutlichen Zuwachs (+3,6 %). 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

### Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 2019 – 2022

preisbereinigt, Wachstumsrate zum Vorjahr in %



Quelle: Statistisches Bundesamt

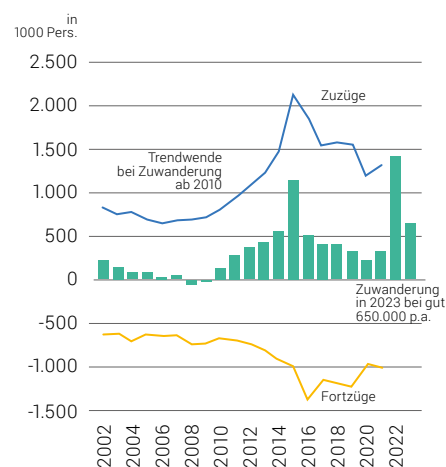
schrumpfte insbesondere die Produktion in den energieintensiven Wirtschaftszweigen. Dazu gehören die Chemie- und Metallindustrie, die Herstellung von Papier und Pappe sowie die Herstellung von Glas, Keramik und die Verarbeitung von Steinen und Erden. Hinzu kam generell, dass das Verarbeitende Gewerbe 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.

## Wanderungsbewegungen nach Deutschland

Zuzüge, Fortzüge und Nettozuwanderung 2002 – 2022/23



Quelle: Statistisches Bundesamt, Wanderungsstatistik; 2022/23 eigene Trendschätzung

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 steigen-

de 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.

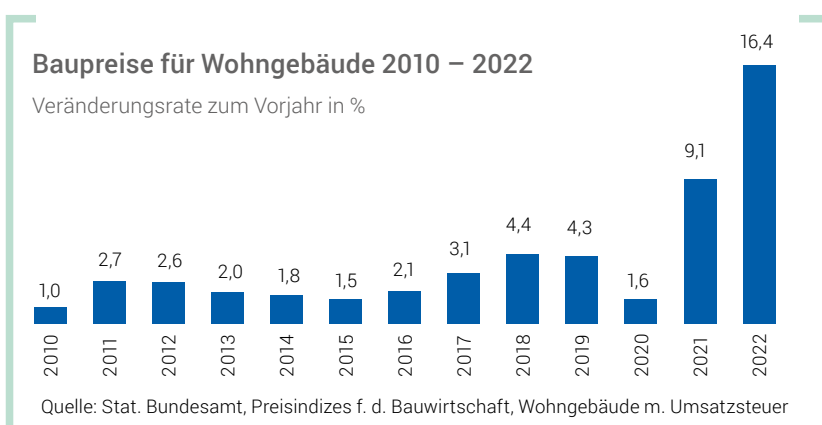
Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. 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.

Schwieriges Finanzierungsumfeld und hohe Baupreise schicken Bauinvestitionen auf Talfahrt.



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.

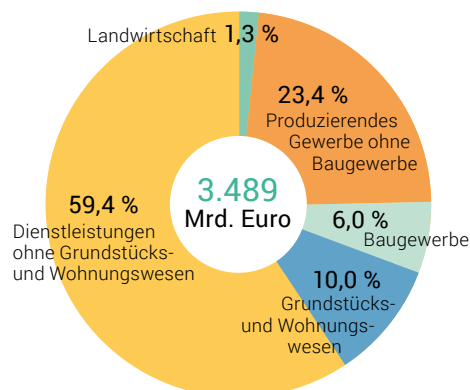
Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen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

Im Jahr 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.

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 %).

### Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2022, nominal



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Bruttowertschöpfung nach Wirtschaftsbereichen; Bruttowertschöpfung zuzüglich Steuern abzüglich Subventionen entspricht dem Bruttoinlandsprodukt

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.

Im Jahr wurden ca. 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 Rahmenbedingungen 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.

Historischer Preisanstieg bei Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen sowie ein Hin und Her bei den Förderkonditionen.



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. Damit 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.

(Quelle: GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023)





## 2.1.2 Marktbericht Hannover

Hannover ist ein wichtiger Standort für Technologie, Forschung und Entwicklung. Auch für die Immobilienbranche wird unsere Stadt als ein bedeutender Standort innerhalb Deutschlands wahrgenommen. Die WGH-Herrenhausen ist einer der wichtigsten Akteure der Immobilienbranche und ein starker Anker in ungewissen und schweren Zeiten.

Weltbekannte Marken, eine starke mittelständisch geprägte Wirtschaft und herausragende Forschungseinrichtungen sind in der niedersächsischen Landeshauptstadt und Region Hannover zuhause. Über 50.000 Unternehmen mit rund 525.000 Beschäftigten machen Hannover zum bedeutendsten Wirtschaftsraum Niedersachsens. Die positive Entwicklung hat in den letzten Jahren eine nachhaltige Nachfrage nach Immobilien in allen Teilmärkten mit sich gebracht und die Position Hannovers als bedeutendster Standort nach den sieben großen A-Städten in Deutschland gefestigt und ausgebaut. Hannover bietet attraktive Investmentchancen und zieht nationale und internationale Investorinnen und Investoren an, die in werthaltigen Standorte investieren wollen.

Der außergewöhnlich lange Aufschwung am deutschen Investmentmarkt, der seit 2010 sinkende Renditen und auch am Standort Hannover steigende Investmentvolumen mit sich brachte, scheint vorerst gebremst zu sein. Eine Zinswende und damit eine mögliche Korrektur an den Immobilienmärkten wurde zwar schon seit längerem erwartet, allerdings überrascht die Dynamik, mit der sich diese Transformation aktuell vollzieht. Das Investmentmarktumfeld hat sich innerhalb weniger Monate einschneidend gewandelt. Entsprechende Anpassungsprozesse und damit einhergehende Unsicherheiten sorgen vor allem an B-Standorten wie Hannover für eine geringe Transaktionsaktivität. Der Anlagedruck vieler Investorinnen und Investoren ist nach wie vor hoch. Zudem zeigen sich die regionalen Büroflächenumsätze bislang vergleichsweise stabil, bei Logistikimmobilien gab es 2021 sogar einen Rekordumsatz. Die Perspektiven für das Wachstum der Mieten haben sich in den Teilmärkten Büro und Logistik bei den Top-Objekten zuletzt sogar noch verbessert.

Egal, welchen Teilmarkt man betrachtet: Keines der aktuellen Core-Projekte lässt das Thema Nachhaltigkeit außen vor, die ESG-Ziele werden entsprechend berücksichtigt und bedienen damit grundsätzlich passgenau die Investorennachfrage. Der deutliche Rückgang bei den abgeschlossenen Transaktionen liegt nach Einschätzung der regionalen Marktakteurinnen und Marktakteure vor allem im Auseinanderdriften der Preisvorstellungen zwischen Kauf- und Verkaufseite begründet. Eine mangelnde Zahlungsbereitschaft trifft aktuell auf hohe Kaufpreisvorstellungen, beide Seiten bewegen sich nur wenig oder sehr langsam aufeinander zu. Solange sich diese Lücke nicht schließt, werden perspektivisch nur wenige Transaktionen erfolgreich abgeschlossen. Mit Blick auf wenige laufende und neu begonnene Verkaufsprozesse wird das Transaktionsvolumen auch zum Jahresende vergleichsweise niedrig ausfallen. Kurz- und langfristig marktprägende Entwicklungen hinterlassen deutlich ihre Spuren: Zinsen, Inflation, Energiepreise und die Folgen des Krieges in der Ukraine sowie der andauernden Corona-Pandemie und der fortschreitenden Klimakrise verunsichern viele potenzielle Investorinnen und Investoren, die sich in die Marktbeobachtung zurückziehen. Zu unsicher und unabwägbar erscheinen derzeit die sich zuspitzenden Krisen und Herausforderungen. Sobald sich die Trends in den erwähnten Entwicklungen klären und festigen, ist damit zu rechnen, dass auch am regionalen Markt die Käuferinnen und Käufer aktiv zurückkehren und sich auf beiden Seiten die Preisvorstellungen entsprechend anpassen. Mit Notverkäufen von Core-Projekten ist deshalb nicht zu rechnen. Allerdings könnte es bei bestimmten Projektentwicklungen zu veränderten Nutzungen und neuen Bewertungen kommen, wenn die Mischung aus steigenden Baukosten, Zinsen und sich verengenden Exit-Faktoren dazu führt, dass die auf früheren Annahmen aufbauenden Kalkulationen nicht mehr aufgehen.

Der Wohnimmobilienmarkt in der Region Hannover ist von regionalen Anbietern und der Nachfrage der privaten Haushalte geprägt. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung in der Landeshauptstadt und den angrenzenden Kommunen führte in den letzten Jahren zu einer ungebrochen steigenden Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Die anhaltende Nachfrage nach Wohnraum über alle Angebotssegmente und Preisklassen bedienen zu können, bleibt angesichts steigender Preise, Zinsen und Energiekosten eine große Herausforderung.

## Mietpreise für Wohnimmobilien in Hannover 2022

jeweils in € / qm

Neubau – Spitzenmiete	16,50
Neubau – Durchschnittsmiete	13,10
Wiedervermietung – Spitzenmiete	13,70
Wiedervermietung – Durchschnittsmiete	9,60

Quelle: bulwiengesa AG; Angaben von Marktteilnehmenden Q2/2022

Die Unsicherheit wegen der vielen und sich teilweise gegenseitig verstärkenden Krisen ist auf Angebots- und Nachfrageseite groß. Weil aber in der Stadt viele große Wohnbauprojekte angeschoben sind, etwa am Kronsberg und in der Wasserstadt Limmer, rechnen die Marktakteure zumindest kurzfristig nicht mit einem starken Rückgang der Fertigstellungszahlen am Standort Hannover.

Um den ungebrochenen Bedarf an preiswertem bzw. gefördertem Wohnraum auch unter den aktuellen Bedingungen zu decken, sehen die regionalen Akteurinnen und Akteure Handlungsbedarf. Der Spielraum für Preissteigerungen für freifinanzierte Wohnungen ist aus Sicht der Projektentwicklerinnen und Projektentwickler und Wohnungsbauunternehmen ausgeschöpft. Die Region Hannover hat zur Jahresmitte 2021 ihr Wohnbauförderprogramm grundlegend angepasst, die Landeshauptstadt Hannover ihre erfolgreiche Wohnungsbauoffensive mit der lokalen Wohnbauwirtschaft um zwei weitere Jahre verlängert. Auch hier wird kurzfristig zu diskutieren sein, wie diese Initiativen mit Blick auf die geänderten Rahmenbedingungen angepasst werden können und müssen. Mit der WohnBauInitiative (WoBI) unterstützt die Region Hannover die Städte und Gemeinden bei der Wohnraumversorgung und wirbt für mehr und verdichteten Wohnungsbau, insbesondere im Marktsegment Mehrfamilienhaus. Hierzu nutzt die Initiative

verschiedene Instrumente, um die regionsangehörigen Kommunen zu unterstützen. Unter anderem wird die Lokalpolitik für das Thema Mehrfamilienhausbau und höhere Dichten sensibilisiert, Planungsverwaltung und lokale Immobilienwirtschaft diskutieren gemeinsam in Netzwerken über die Zukunft des modernen Wohnbaus.

Die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt sind in den letzten zwölf Monaten weiter gestiegen – trotz des bereits hohen Niveaus und stark gestiegener Zinsen, Bau- und Energiekosten. Der Preisanstieg hat sich allerdings abgeschwächt, die Rahmenbedingungen haben sich einschneidend verändert. Die Dynamik der letzten Jahre bei Mieten, Renditen und Kaufpreisen erfährt aktuell einen Dämpfer, so dass perspektivisch mittel- bis kurzfristig eine Abkühlung des Marktes zu erwarten ist. Unter den gegenwärtigen Finanzierungs- und Erstellungsbedingungen sinkt bei den privaten Haushalten in der Breite das Kaufbudget und für institutionelle Anlegerinnen und Anleger, Projektentwicklerinnen und Projektentwickler, Wohnbauunternehmen und -genossenschaften die Gesamtrendite. Vor allem das hohe Zinsniveau führt zu einem spürbaren Rückgang der Kaufnachfrage, ungebremste Preissteigerungen werden unwahrscheinlicher. Auch der Mietmarkt gerät stärker unter Druck. Die hohen Energiekosten als wesentlicher Teil der Nebenkosten führen dazu, dass das Potenzial für Mietsteigerungen geringer ausfällt. Würden mehr Gebäude energetisch saniert, könnte sich über günstigere Energieebenkosten Druck im Bestand abbauen lassen. Aufgrund der enormen Nachfrage nach Sanierungen und steigenden Baustoffkosten ist hier kurzfristig allerdings auch keine Entlastung erkennbar. Aktuell sind die skizzierten potenziell negativen Einflüsse bei den laufenden und bereits lange geplanten Projekten noch nicht zu erkennen. Diese sind großteils bereits im Bau und die Finanzierungen der Investorinnen und Investoren und privaten Haushalte noch zu alten Konditionen gesichert. Im kommenden Jahr 2023 sind Einbrüche denkbar, sich anbahnende größere Korrekturen lassen sich aus den Daten zum Wohnimmobilienmarkt Mitte 2022 aber noch nicht ablesen. Nachfrage und Angebot stehen weiterhin unter Druck, im Ergebnis erwarten die Marktteilnehmenden zunächst vor allem eine Seitwärtsbewegung, sofern sich die Rahmenbedingungen nicht noch weiter verschlechtern.

(Quelle: Immobilienmarktbericht Hannover 2022)

## 2.2 Geschäftsverlauf

### 2.2.1 Geschäftsverlauf auf einen Blick

	2022	geplant	2021
Jahresüberschuss	2.851,4 T€	2.850,0 T€	2.701,4 T€
Nettomietelerlöse	29.269,6 T€	29.090,0 T€	27.860,4 T€
Instandhaltung und Modernisierung	10.231,8 T€	10.000,0 T€	9.032,9 T€
Abschreibungen	6.457,1 T€	6.450,0 T€	5.935,3 T€
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.745,3 T€	3.815,0 T€	3.793,7 T€

Die Aufwendungen und Erträge wurden für das Geschäftsjahr unter dem Gesichtspunkt der kaufmännischen Vorsicht konservativ geplant. Zu den Planzahlen ergaben sich nur geringe Abweichungen. Gegenüber dem Vorjahr sind die Nettomietelerlöse deutlich gestiegen und haben damit erhöhte Investitionen in die Erweiterung und die Erhaltung unseres Immobilienbestandes ermöglicht.

### 2.2.2 Vermietung

WGH-Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder der Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, gut ausgestatteten Wohnungen ist unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf hohe Mieten und Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und ein gutes soziales Umfeld schätzen. Die Bewirtschaftung und die Entwicklung des eigenen Wohnungsbestandes zu bezahlbaren Mietpreisen ist das Kerngeschäft der WGH-Herrenhausen und entspricht dem Förderauftrag der Genossenschaft gegenüber ihren Mitgliedern.

Die Aktivitäten der Genossenschaft in den vergangenen Jahren in Bezug auf Neubautätigkeit, Wohnungsmodernisierung, Bestandsanierungen und soziales Engagement haben nachhaltig positiven Einfluss und steigern die Wohnqualität. Die daraus resultierende Kundenzufriedenheit hat einen niedrigen Leerstand und eine geringere Fluktuation zur Folge.

Im abgelaufenen Jahr fanden 455 Wohnungswechsel statt. Dies entspricht einer durchschnittlichen Fluktuationsquote von 8,59 %. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Die durchschnittliche Netto-Kaltmiete für Wohnraum lag stichtagsbezogen am 31. Dezember 2022 bei 6,97 € je qm Wohnfläche. Sie hat sich gegenüber dem Vorjahr um 0,27 € je qm Wohnfläche erhöht. Dies entspricht einer Steigerung von 4,03 %. Im Geschäftsjahr 2022 wurden neben modernisierungsbedingten Mietanpassungen auch generelle Mietanpassungen nach § 558 BGB durchgeführt.

### 2.2.3 Investitionen

#### KÄUFE UND VERKÄUFE

Zur Sicherung einer perspektivischen Baulandreserve wurde im Stadtteil Badenstedt ein 5.970 m<sup>2</sup> großes Areal erworben. Das Grundstück bietet Potenzial zur Projektierung von 92 Wohnungen sowie drei Gewerbeeinheiten mit einer Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 7.106 m<sup>2</sup> und befindet sich in einem der größten Stadtteile Hannovers. Auf dem voll erschlossenen und baureifen Grundstück sollen insgesamt vier Mehrfamilienhäuser sowie sieben Stadthäuser in hoher Qualität realisiert werden. Zudem beinhaltet die Planung eine Tiefgarage mit 62 Stellplätzen. Das geplante Vorhaben wird mit Geothermie beheizt, kommt ohne fossile Brennstoffe aus und wird nach den Maßgaben des KfW-Programms 40 NH

errichtet und DGNB zertifiziert. Die Realisierung des Projektes auf dem zugekauften Grundstück hat enormes Potenzial und ergänzt den Kernstandort Badenstedt optimal. Vereinbarungsgemäß wurde im Geschäftsjahr 2022 ein Teilbetrag der Gesamtinvestition für die Planung entrichtet (Genehmigungsplanung abgeschlossen). Die Zahlung des Kaufpreises für das Grundstück ist für das Geschäftsjahr 2023 vorgesehen.

Eine weitere erfolgreiche Akquisition ist der Erwerb des Mehrfamilienhauses im Ricklinger Stadtweg 56. Das im Jahr 1936 errichtete Gebäude befindet sich in einem gepflegten Zustand und ist vollvermietet. In den vergangenen Jahren wurden bereits mehrere Modernisierungsmaßnahmen wie beispielsweise der Austausch der Fenster durchgeführt. Insgesamt wurden die fünf Wohneinheiten auf einer vermietbaren Fläche von 450 m<sup>2</sup> errichtet. Das Objekt passt optimal zum Bestand der WGH-Herrenhausen im Ricklinger Stadtweg.

## 2.2.4 Betriebskostenmanagement

Im Vergleich zum Vorjahr sind die Betriebskosten je Wohnung in der Summe größtenteils konstant geblieben.

Die Stadtwerke Hannover haben zum 1. Juni 2022 bei den Frischwassergebühren die Zonenpreise vereinheitlicht von 2,07 €/m<sup>3</sup> netto für Zone 1 und 2,31 €/m<sup>3</sup> netto für Zone 2 auf 2,25 €/m<sup>3</sup> festgelegt. Die Schmutzwassergebühr wurde von 2,33 €/m<sup>3</sup> auf 2,56 €/m<sup>3</sup> erhöht. Die Stadtentwässerung Hannover hat die Niederschlagswassergebühren zum 01.01.2022 um 17,65 % angehoben. Durch den Wegfall der EEG-Umlage haben sich die Stromkosten bei den Energieversorgern zum 1. Juli 2022 um 3,723 ct/kWh verringert.

Die WGH-Herrenhausen hat für das Jahr 2022 eine Erhöhung der Preise für die Gartenpflege in Höhe von 5 % sowie Fußwegreinigung und Winterdienst in Höhe von 12,5 % vereinbart.

Bei den Heizkosten wurde zum 1. Januar 2022 aufgrund der Generalvereinbarung zwischen der ArGeWo und den Stadtwerken Hannover der Arbeitspreis für Gas für Zentralheizungen vereinbarungsgemäß von 1,93 ct/kWh auf 3,8298 ct/kWh angepasst. Dies entspricht einer Erhöhung von 98,4 %. Der Fernwärme-Arbeitspreis wurde zum 01.04. und zum 01.10.2022 angehoben. Insgesamt stieg der Preis um 126 %. Seit dem 1. Oktober 2022 wird für Gas und Fernwärme eine Gasspeicherungumlage (GBU) in Höhe von 0,059 ct/kWh sowie eine Bilanzierungumlage (Regelenergieumlage) von 0,57 ct/kWh erhoben. Die Umlagen betragen in Summe somit 0,629 ct/kWh.

Um den hohen Energiepreisen entgegenzuwirken, wurde die Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme für den Zeitraum 1. Oktober 2022 bis 31. März 2024 von 19 % auf 7 % gesenkt. Zudem wurde im Rahmen der Dezember-Soforthilfe der Bundesregierung (Erdgas-Wärme-Soforthilfegesetz, EWSG) der Abschlag für Gas und Fernwärme für den Monat Dezember 2022 erlassen, wodurch die Brennstoffkosten der Verbraucher reduziert werden. In den Jahresrechnungen der Energieversorger wird der tatsächliche Entlastungsbetrag ausgewiesen, der sich aus dem im September 2022 prognostizierten Jahresverbrauch und den im Dezember 2022 gültigen Gas- und Wärmepreisen errechnet.

Die Betriebskosten belaufen sich im Berichtsjahr auf insgesamt 7.959 T€ und die Heizkosten auf 1.748 T€.

## 2.2.5 Mitgliederentwicklung und -betreuung

Zum 31. Dezember 2022 erhöhte sich die Mitgliederzahl gegenüber dem Vorjahr um 83 auf 6.868 Mitglieder (Vorjahr: 6.785). Die Anzahl der Geschäftsanteile erhöhte sich von 34.931 auf insgesamt 35.937 Anteile. Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf 9.878,0 T € (Vorjahr: 9.601,9 T €).

Die WGH-Herrenhausen bietet ihren Mitgliedern seit dem Jahr 2010 exklusiv den „Service à la Carte“ an. Ständig erweitert und an die Bedürfnisse angepasst, wird dieses Angebot gerne von den Mieterinnen und Mietern in Anspruch genommen. Mit dem Dienstleistungsangebot Service à la Carte schafft die WGH-Herrenhausen ihren Mietern ein Wohnumfeld, in dem sie selbstbestimmt bis ins hohe Alter in ihrer eigenen Wohnung leben können. Hierzu werden die Serviceleistungen individuell zusammengestellt.



WGH-Service  
à la Carte wird  
von Mieterinnen  
und Mietern  
gern in Anspruch  
genommen.

Darüberhinaus bietet die WGH-Herrenhausen Unterstützung bei Behördenanträgen, der Beantragung von Hilfsmitteln sowie der Vermittlung von Haushaltshilfen. Sie berät in gesundheitlichen Fragen und vermittelt an Fachkräfte auf dem jeweiligen Gebiet.

Die WGH-Herrenhausen organisiert für ihre Mieterinnen und Mieter Sachhilfen, erarbeitet Finanz- und Haushaltspläne und motiviert gegebenenfalls zur Inanspruchnahme professioneller Hilfe. Im Krankheits-, Behinderungs- oder Altersfall wird die Betreuung der Wohnung durch das eigene Serviceangebot abgedeckt.

Zwei Stadtteilbüros bieten den Mieterinnen und Mietern in Herrenhausen und Seelze die Möglichkeit zur direkten Kontaktaufnahme. Soziale Kontakte zwischen den Mietern werden in Form von Mieter-Treffs in Herrenhausen und Seelze sowie mehrmals jährlich stattfindenden Mitgliederfahrten gepflegt.

Zur Unterbringung von Gästen bietet die WGH-Herrenhausen ihren Mitgliedern sieben komfortabel ausgestattete Gästewohnungen, die tageweise oder an Wochenenden zu günstigen Konditionen gemietet werden können.





### Personalstruktur

- 2 Vorstandsmitglieder
- 24 kaufmännische Angestellte
- 13 technische Angestellte
- 10 Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer der Regiebetriebe
- 5 Auszubildende

## 2.2.6 Personal

Neben den zwei Vorstandsmitgliedern waren stichtagsbezogen am 31. Dezember 2022 insgesamt 47 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sowie fünf Auszubildende beschäftigt.

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



Mit unserer gelebten Unternehmenskultur des gegenseitigen Respekts und der Wertschätzung sowie individueller Förderung erreichen wir gute Arbeitsergebnisse und sind so heute und in Zukunft für den Wettbewerb gerüstet. Unsere Mitarbeiter sind der WGH-Herrenhausen über viele Jahre hinweg treu. Das spricht für ein intaktes Betriebsklima auf der einen und langjährige Berufserfahrung auf der anderen Seite. So können wir stets flexibel und engagiert auf Veränderungen am Wohnungsmarkt und Kundenwünsche reagieren und den Unternehmenserfolg nachhaltig am Markt absichern. Auch unsere Auszubildenden werden eng betreut und bekommen jede Hilfestellung, die nötig ist, um einen guten Abschluss zu erzielen. So nehmen sie z.B. – zusätzlich zum Berufsschulunterricht – an einem Fernkurs des Europäischen Bildungszentrums in Bochum teil, um ihr Wissen zu vertiefen. Im Betrieb lernen sie alle Abteilungen ausführlich kennen und wirken bereits früh eigenverantwortlich in Teilbereichen mit.

Wir danken allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren hohen persönlichen Einsatz.







## 2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.3.1 Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der WGH-Herrenhausen stellt sich wie folgt dar:

Vermögens- und Kapitalstruktur	am 31.12.2022	Anteil	am 31.12.2021	Anteil	Veränderung	Anteil
Immaterielle VG	37,3 T€	(0,01 %)	23,8 T€	(0,01 %)	13,5 T€	(56,72 %)
Sachanlagen	258.134,0 T€	(95,83 %)	237.997,4 T€	(95,49 %)	20.136,6 T€	(8,46 %)
Umlaufvermögen (lang-/mittelfr.)	42,7 T€	(0,02 %)	67,0 T€	(0,03 %)	-24,3 T€	(-36,27 %)
Umlaufvermögen (kurzfristig)	11.111,8 T€	(4,12 %)	11.117,6 T€	(4,46 %)	-5,8 T€	(-0,05 %)
Aktive RAP (lang-/mittelfristig)	11,3 T€	(0,00 %)	3,2 T€	(0,00 %)	8,1 T€	(253,13 %)
Aktive RAP (kurzfristig)	41,9 T€	(0,02 %)	35,3 T€	(0,01 %)	6,6 T€	(18,70 %)
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>269.379,0 T€</b>	<b>(100,00 %)</b>	<b>249.244,3 T€</b>	<b>(100,00 %)</b>	<b>20.134,7 T€</b>	<b>(8,08 %)</b>
Eigenkapital	50.794,5 T€	(18,86 %)	47.857,6 T€	(19,20 %)	2.936,9 T€	(6,14 %)
Rückstellungen (lang-/mittelfr.)	7.118,5 T€	(2,64 %)	6.393,5 T€	(2,56 %)	725,0 T€	(11,34 %)
Rückstellungen (kurzfristig)	2.121,4 T€	(0,79 %)	1.948,7 T€	(0,78 %)	172,7 T€	(8,86 %)
Verbindlichkeiten (lang-/mittelfr.)	197.512,7 T€	(73,32 %)	180.893,9 T€	(72,58 %)	16.618,8 T€	(9,19 %)
Verbindlichkeiten (kurzfristig)	11.539,6 T€	(4,28 %)	11.852,9 T€	(4,76 %)	-313,3 T€	(-2,64 %)
Passive RAP (lang-/mittelfristig)	171,7 T€	(0,06 %)	205,3 T€	(0,08 %)	-33,6 T€	(-16,37 %)
Passive RAP (kurzfristig)	120,6 T€	(0,05 %)	92,4 T€	(0,04 %)	28,2 T€	(30,52 %)
<b>Gesamtkapital</b>	<b>269.379,0 T€</b>	<b>(100,00 %)</b>	<b>249.244,3 T€</b>	<b>(100,00 %)</b>	<b>20.134,7 T€</b>	<b>(8,08 %)</b>

Über 95 % des Kapitals der WGH-Herrenhausen sind in die Immobilien des Anlagevermögens investiert. Die Erhöhung des Sachanlagevermögens gegenüber dem Vorjahr resultiert aus Investitionen in Höhe von 26.836,2 T€, denen nachträgliche Herstellungskostenminderungen (Zuschüsse) von 177,3 T€, Abschreibungen von 6.445,9 T€ und Restbuchwerte abgegangener Wirtschaftsgüter von 76,4 T€ gegenüberstehen.

Größte Positionen im Umlaufvermögen sind der Bestand an noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten (unfertige Leistungen) von 8.743,6 T€.

Die Kapitalstruktur zeigt, dass die langfristigen Vermögenswerte der WGH-Herrenhausen durch Eigenkapital und langfristige Verbindlichkeiten finanziert sind. Das Eigenkapital der Genossenschaft erhöhte sich im Berichtsjahr um 2.936,9 T€ auf 50.794,5 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 18,86 % nach 19,20 % im Vorjahr.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, so dass Währungsrisiken nicht bestehen. Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

### 2.3.2 Finanzlage

Die finanzielle Entwicklung des Geschäftsjahres, die Herkunft und die Verwendung der Finanzmittel ist gemäß DRS 21 in der nebenstehenden Kapitalflussrechnung dargestellt:

Am 31.12.2022 verfügte die Genossenschaft über flüssige Mittel in Höhe von 1.491,6 T€, nach 1.812,2 T€ im Vorjahr. Unter Einbeziehung der übrigen kurzfristigen Vermögensgegenstände in Höhe von 9.662,1 T€ und der kurzfristigen Passivposten von 13.781,6 T€ ergibt sich ein stichtagbezogener Liquiditätsbedarf von 2.627,9 T€ (im Vorjahr 2.741,1 T€).

Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtsjahr zu jeder Zeit gegeben und ist auch für die Zukunft gewährleistet.

	31.12.2022	31.12.2021
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.812,2 T€	1.081,1 T€
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit**	13.154,3 T€	14.247,8 T€
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-26.848,9 T€	-25.817,9 T€
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.374,0 T€	12.301,2 T€
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>1.491,6 T€</b>	<b>1.812,2 T€</b>
***) davon Cashflow nach DVFA/SG	9.989,3 T€	9.479,4 T€

### 2.3.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss des Berichtsjahres und des Vorjahres wurde wie nebenstehend dargestellt in den folgenden Leistungsbereichen erzielt:

Das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt maßgeblich die Ertragslage unserer Genossenschaft. Unser Kerngeschäft gewährleistet stabile Mieterträge, die wir mit hohen Investitionen in unsere Bestandsobjekte nachhaltig sichern und steigern. Gegenüber dem Vorjahr verzeichnen wir um rd. 1.704,4 T€ gestiegene Erträge (davon um 1.426,2 T€ erhöhte Nettomietlerlöse), denen um 2.036,4 T€ gestiegene Aufwendungen für Verwaltung, Instandhaltung, Zinsen und Abschreibungen gegenüberstehen.

Der Sonstige Geschäftsbetrieb beinhaltet Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen und sonstige Erträge in Höhe von 461,3 T€, gegenüber entsprechenden Aufwendungen und verrechneten Verwaltungskosten von 152,1 T€.

Das neutrale Ergebnis wurde im Berichtsjahr mit Aufwendungen für frühere Jahre und einmaligen, nicht periodisch wiederkehrenden Aufwendungen in Höhe von 339,9 T€ belastet; darunter 125,0 T€ für die Aufzinsung von Rückstellungen.

	2022	2021	Veränderung
Hausbewirtschaftung	2.991,5 T€	3.323,5 T€	-332,0 T€
Verwaltungsbetreuung	0,0 T€	0,0 T€	0,0 T€
Bautätigkeit	0,0 T€	0,0 T€	0,0 T€
Sonstiger Geschäftsbetrieb	309,2 T€	202,0 T€	107,2 T€
Finanzergebnis	3,7 T€	4,0 T€	-0,3 T€
Neutrales Ergebnis	-148,2 T€	-621,5 T€	473,3 T€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-304,8 T€	-206,6 T€	-98,2 T€
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.851,4 T€</b>	<b>2.701,4 T€</b>	<b>150,0 T€</b>

Zugunsten des neutralen Ergebnisses konnten erhaltene Investitionszuschüsse, Erträge aus Verjährung, aus früheren Jahren und Eingänge in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen in Höhe von 191,7 T€ verbucht werden.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag umfassen die Belastung des Jahresergebnisses mit Körperschaftsteuer, Solidaritätszuschlag und Gewerbesteuer.

## 2.3.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen (Auswahl)

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der WGH-Herrenhausen stellt sich wie folgt dar:

	2022	Vorjahr
Eigenkapitalquote [ definiert als Eigenkapital : Bilanzsumme ]	18,86 %	19,20 %
Eigenkapitalrentabilität [ definiert als (Jahresüberschuss + Ertragsteuern) : Eigenkapital ]	6,21 %	6,08 %
Gesamtkapitalrentabilität [ definiert als (Jahresüberschuss + Ertragsteuern + Fremdkapitalzinsen) : Bilanzsumme ]	2,52 %	2,64 %
Anlagendeckungsgrad [ definiert als (Eigenkapital + langfristige Rückstellungen + Dauerschulden) : Anlagevermögen ]	98,94 %	98,79 %
Dynamischer Verschuldungsgrad [ definiert als Dauerschulden : Cashflow nach DVFA/SG ]	19,8 €	19,1 €
Tilgungskraft [ definiert als Cashflow nach DVFA/SG : planmäßige Tilgungen ]	1,3	1,3
Durchschnittlicher Zinssatz [ definiert als Zinsen für Dauerschulden : durchschnittliche Dauerschulden ]	1,91 %	2,11 %
Tilgungsquote [ definiert als planmäßige Tilgungen : durchschnittliche Dauerschulden ]	4,12 %	4,26 %
Durchschnittliche Sollmieterlöse je qm monatlich [ definiert als Jahresmietensoll : 12 : Wohn- und Nutzfläche ]	7,16 €	6,92 €
Anteil der Erlösschmälerungen [ definiert als Erlösschmälerungen : Jahresmietensoll ]	0,87 %	0,90 %
Investitionen zur Bestandserhaltung je qm [ Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen einschließlich Eigenleistungen je qm ]	35,48 €	31,23 €
Mietenmultiplikator [ definiert als Grundstücke mit Wohn-, Geschäfts- und anderen Bauten : (Jahresmietensoll + Zuschüsse) ]	7,5	7,7

## 2.4 Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Die Aussicht auf das kommende Geschäftsjahr 2023 ist geprägt von neuen globalpolitischen Rahmenbedingungen sowie den unter anderem daraus resultierenden lokalen Veränderungsprozessen für die Wirtschaft im Allgemeinen, aber vor allem auch für die Immobilienwirtschaft in Deutschland und den Wohnungsmarkt in Hannover.

Nach den Coronajahren und dem seitdem andauernden Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine, befinden wir uns in einer Zeitenwende. Aktuell beschäftigt uns insbesondere die Frage, wie die Energieversorgung dauerhaft zu sichern ist und wie sich die Energiepreise mittel- sowie langfristig entwickeln, auch im Hinblick auf die Abschaltung der letzten Atommeiler.

Für die Identifikation und den Umgang mit unternehmensrelevanten Risiken wird im Rahmen der Unternehmensführung ein umfassendes Instrumentarium angewandt. So basiert das Risikomanagement der Genossenschaft auf einem breit angelegten Controlling. Die organisatorischen Maßnahmen des internen Kontrollsystems sind in die Arbeitsabläufe integriert. Sie folgen grundsätzlich den Prinzipien Vier-Augen-Prinzip, Transparenz und Funktionstrennung.

Unternehmensplanung und -steuerung sind die wesentlichen Bestandteile des Risikomanagementsystems und dienen dazu, die Chancen und Risiken frühzeitig zu erkennen und zu steuern. Unsere internen Kontroll- und Frühwarnsysteme ermöglichen die Identifizierung relevanter Gefahren, aber auch die Erkennung nicht ausgeschöpfter Potenziale.

Die Anforderungen an das Bauen und damit an die Bereitstellung von bezahlbarem und klimaschonendem Wohnraum wachsen weiter an. Durch Lieferengpässe, Material-, und Personalmangel, Preisexplosionen, Zinsanstieg und das anhaltende Förderchaos steht die Wohnungswirtschaft vor enormen Herausforderungen.

Die steigenden Zinsen könnten zur Folge haben, dass die Investitionen in neue Projekte durch zu hohe Zinsbelastungen und Eigenkapitalanforderungen rückläufig werden, da diese nicht mehr rentabel sind. Auch die gestiegenen Anforderungen an die Gebäude, besonders an die technische Gebäudeausstattung, verteuern die Neubauprojekte erheblich. Die Knappheit der Ressourcen wird zukünftig die Investitionen in Gebäude und Infrastruktur noch weiter wesentlich beeinflussen.

Weitere Risiken resultieren aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen. Die Handwerkspartner beklagen einen hohen Mangel an qualifizierten Fachkräften. Dadurch wird die Vorplanung und insbesondere die Einhaltung der Terminpläne erschwert. Hierbei kann es zu Verzögerungen und damit zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Zudem erschwert die enorme Preissteigerung der Baustoffe die Situation. Gründe für die gestiegenen Kosten liegen besonders in den begrenzten Lieferkapazitäten der Hersteller von Baustoffen und -materialien. Insbesondere verzögern sich die Lieferzeiten für die technische Gebäudeausstattung wie zum Beispiel Luft-Wärmepumpen oder Photovoltaikanlagen um teilweise mehrere Monate. Der Arbeitsaufwand für die Betreuung der Sanierungsmaßnahmen wird für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zunehmend intensiver.

Um den neuen Herausforderungen gerecht zu werden, wird es erforderlich sein, die Planungsprozesse zu optimieren und frühzeitig mit der Planung eines Vorhabens zu starten. Die frühzeitige Sicherung der Kapazitäten der Handwerkspartner ist für die Realisierung ausschlaggebend. Zukünftig wird es notwendig sein, ein noch breiteres Spektrum an Handwerkspartnern aufzustellen und weitere Fachfirmen aus der Region zu gewinnen.

Eine weitere besorgniserregende Entwicklung ist der explosive Anstieg der kalten und warmen Betriebskosten, der sogenannten zweiten Miete. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter gefährden.

Mit der Strategie der energetischen Sanierung und dem Einsatz modernster Technik im Neubau verfolgt die WGH-Herrenhausen konsequent das Ziel, dem Anstieg der Betriebskosten für die Mieter dauerhaft entgegenzuwirken. Zudem werden auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen eingeleitet.

Durch den Rückgang der Neubautätigkeiten anderer Investoren, insbesondere auf dem Wohneigentumsmarkt, bestehen allerdings auch weiterhin gute Chancen, unsere Mietwohnungen auf dem Markt gut platzieren zu können und somit Leerstände zu vermeiden. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum bleibt bestehen bzw. wächst voraussichtlich noch weiter an. Durch unser umfangreiches Modernisierungsprogramm der letzten Jahre und durch die Erweiterung unseres Bestandes durch die Neubauaktivitäten können wir gut auf die aktuelle Nachfrage reagieren.

Mit dem Erhalt unseres Werkhofs und der avisierten Aufstockung qualifizierter handwerklicher Fachkräfte können wir die Kleininstandhaltungen und teilweise auch die Wohnungsmodernisierungen aus eigenen Personalressourcen abbilden. Dadurch bewahren wir uns in Teilen unsere Unabhängigkeit zur Erledigung der Basisinstandhaltungen.

Wir werden auch zukünftig flexibel auf die aktuellen Entwicklungen eingehen können und bleiben anpassungsfähig im Hinblick auf die Veränderungen dieser Zeit. Unsere Genossenschaft hat bewiesen, dass sie – trotz schwieriger Zeiten – gut aufgestellt ist. Ein besonderer Faktor waren und sind unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Täglich tragen sie mit ihrem Einsatz und ihren Ideen zur Bewältigung aller Schwierigkeiten bei.





# #3 JAHRESABSCHLUSS 2022

## 3.1 Bilanz zum 31.12.2022

Aktiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		37.297,65 €		23.775,64 €
<b>Sachanlagen:</b>				
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	189.280.924,28 €		184.865.964,68 €	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	37.318.419,25 €		38.549.098,10 €	
Grundstücke ohne Bauten	0,00 €		4.149.770,92 €	
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	188.016,24 €		188.016,24 €	
Technische Anlagen und Maschinen	152.989,35 €		152.629,54 €	
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.336.477,30 €		1.609.068,38 €	
Anlagen im Bau	22.399.956,92 €		3.903.194,00 €	
Bauvorbereitungskosten	1.127.688,24 €		1.957.482,93 €	
Geleistete Anzahlungen	6.329.468,28 €	258.133.939,86 €	2.622.156,17 €	237.997.380,96 €
		258.171.237,51 €		238.021.156,60 €
<b>Umlaufvermögen</b>				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte:				
Unfertige Leistungen		8.743.565,00 €		8.500.000,00 €
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:</b>				
Forderungen aus Vermietung	92.633,23 €		131.389,34 €	
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.482,54 €		2.381,66 €	
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	184.923,83 €		48.541,42 €	
Sonstige Vermögensgegenstände	639.380,20 €	919.419,80 €	690.035,35 €	872.347,77 €
<b>Wertpapiere:</b>				
Anteile an verbundenen Unternehmen		0,00 €		25,00 €
<b>Flüssige Mittel:</b>				
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		1.491.571,71 €		1.812.192,91 €
		11.154.556,51 €		11.184.565,68 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		53.182,78 €		38.557,99 €
<b>Bilanzsumme</b>		269.378.976,80 €		249.244.280,27 €

Passiva	Geschäftsjahr		Vorjahr	
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben:</b>				
der mit Ablauf d. Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	511.976,68 €		588.500,00 €	
der verbleibenden Mitglieder	9.878.032,19 €		9.601.875,96 €	
aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.150,00 €	<b>10.397.158,87 €</b>	6.050,00 €	10.196.425,96 €
(Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile)	( 4.436,09 € )		( 3.944,04 € )	
<b>Ergebnisrücklagen:</b>				
Gesetzliche Rücklage	5.324.524,00 €		5.039.380,00 €	
(davon a. d. Jahresüberschuss d. Geschäftsjahres eingestellt)	( 285.144,00 € )		( 270.145,00 € )	
Bauerneuerungsrücklage	31.225.000,00 €		28.850.000,00 €	
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt)	( 950.000,00 € )		( 900.000,00 € )	
(davon a. d. Jahresüberschuss d. Geschäftsjahres eingestellt)	( 1.425.000,00 € )		( 1.350.000,00 € )	
Andere Ergebnisrücklagen	2.706.502,41 €		2.690.492,31 €	
(davon aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres eingestellt)	( 16.010,10 € )	<b>39.256.026,41 €</b>	( 27.625,68 € )	36.579.872,31 €
<b>Bilanzgewinn:</b>				
Jahresüberschuss	2.851.438,84 €		2.701.441,74 €	
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.710.144,00 €	<b>1.141.294,84 €</b>	1.620.145,00 €	1.081.296,74 €
		<b>50.794.480,12 €</b>		47.857.595,01 €
<b>Rückstellungen</b>				
für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	7.221.176,00 €		6.497.084,00 €	
Steuerrückstellungen	12.600,00 €		0,00 €	
Sonstige Rückstellungen	2.006.130,00 €	<b>9.239.906,00 €</b>	1.845.058,00 €	8.342.142,00 €
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.872.002,54 €		141.092.706,55 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.784.108,34 €		39.994.179,57 €	
Erhaltene Anzahlungen	9.826.613,93 €		8.956.007,14 €	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.766,69 €		78.274,51 €	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.377.736,95 €		2.513.229,95 €	
Sonstige Verbindlichkeiten	139.088,51 €		112.389,38 €	
(davon aus Steuern)	( 41.873,32 € )		( 18.320,06 € )	
(davon im Rahmen der sozialen Sicherheit)	( 0,00 € )	<b>209.052.316,96 €</b>	( 0,00 € )	192.746.787,10 €
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>292.273,72 €</b>		297.756,16 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>269.378.976,80 €</b>		249.244.280,27 €



## 3.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	38.752.442,06 €	39.161.790,98 €	36.916.395,71 €	37.170.655,21 €
... aus Betreuungstätigkeit	23.019,09 €		24.856,59 €	
... aus anderen Lieferungen und Leistungen	386.329,83 €		229.402,91 €	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		243.565,00 €		420.000,00 €
Andere aktivierte Eigenleistungen		100.100,00 €		99.000,00 €
Sonstige betriebliche Erträge		467.170,77 €		276.284,62 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen:				
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	18.989.597,43 €		17.606.405,60 €	
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	72.735,66 €	19.062.333,09 €	41.378,94 €	17.647.784,54 €
<b>Rohergebnis</b>		<b>20.910.293,66 €</b>		<b>20.318.155,29 €</b>
Personalaufwand:				
Löhne und Gehälter	3.242.597,09 €		3.006.931,92 €	
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung (davon für Altersversorgung)	1.505.049,82 € ( 960.592,96 € )	4.747.646,91 €	1.559.244,89 € ( 1.009.294,88 € )	4.566.176,81 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und auf Sachanlagen		6.457.070,89 €		5.935.339,39 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.591.754,91 €		1.931.279,72 €
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		1,00 €		1,00 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge (davon aus der Abzinsung von Rückstellungen)		3.915,92 € ( 246,00 € )		4.046,22 € ( 0,00 € )
Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen)		3.745.257,38 € ( 125.016,00 € )		3.793.706,02 € ( 126.455,00 € )
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		304.819,03 €		206.575,94 €
<b>Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>		<b>4.067.661,46 €</b>		<b>3.889.124,63 €</b>
Sonstige Steuern		1.216.222,62 €		1.187.682,89 €
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>2.851.438,84 €</b>		<b>2.701.441,74 €</b>
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.710.144,00 €		1.620.145,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>1.141.294,84 €</b>		<b>1.081.296,74 €</b>

## 3.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2022



### 3.3.1. Allgemeine Angaben

Die WGH-Herrenhausen hat ihren Sitz in Hannover und ist unter Nr. 268 im Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Hannover eingetragen.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, unsere Satzungsbestimmungen und die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

In der Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung ergaben sich gegenüber dem Vorjahr keine Veränderungen. Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

### 3.3.2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr nicht vorgenommen. Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt.

Als **immaterielle Vermögensgegenstände** werden entgeltlich erworbene Lizenzen bilanziert und mit ihren Anschaffungskosten – vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von drei bzw. fünf Jahren entsprechende planmäßige Abschreibungen – bewertet.

Das **Sachanlagevermögen** wurde mit den Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, vermindert um der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer entsprechende planmäßige Abschreibungen. In die Herstellungskosten des Geschäftsjahres wurden neben den Fremdkosten auch eigene Architektenleistungen und Verwaltungskosten einbezogen. Fremdkapitalzinsen und Grundsteuern wurden nicht aktiviert.

Als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer werden für Wohnbauten, die bis 1989 und nach 2019 errichtet wurden, 80 Jahre angenommen. Für 1990 bis 2019 errichtete Gebäude wurde eine fünfzigjährige Nutzungsdauer zugrunde gelegt. Bei einigen Bauten wurde die Restnutzungsdauer um bis zu 35 Jahre verlängert, nachdem durch umfassende Sanierungen wesentliche Verbesserungen der Objekte erreicht wurden. Für einige Neubauten der Jahre 1994 und 2000 wurden in den Vorjahren erhöhte Abschreibungen vorgenommen, die – gegenüber einer betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer von 50 Jahren – im Berichtsjahr wie im Vorjahr zu Minderabschreibungen in Höhe von 54.075,26 € führten.

Für bis 31.12.2000 errichtete Geschäfts- und andere Bauten (einschl. Garagen) wurde eine 25-jährige Nutzungsdauer angenommen, für spätere Bauten eine Nutzungsdauer von 33 1/3 Jahren. Außenanlagen wurde eine Nutzungsdauer von 10 bzw. 15 Jahren zu Grunde gelegt.

Für Technische Anlagen und Maschinen wurden als betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer 10 bis 20 Jahre, für Betriebs- und Geschäftsausstattung 3 bis 20 Jahre angesetzt.

Die Anschaffungskosten abnutzbarer beweglicher Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, wurden – soweit sie 250,00 € nicht überstiegen – als Betriebsausgaben behandelt und – soweit sie 1.000,00 € nicht überstiegen – in einen Sammelposten eingestellt und dieser mit 20,00 % abgeschrieben.

Die **unfertigen Leistungen** umfassen noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten, die in Höhe des voraussichtlichen Abrechnungsergebnisses bewertet wurden. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Bei den **Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen** wurde dem strengen Niederstwertprinzip folgend allen erkennbaren Risiken durch entsprechende Abschreibung Rechnung getragen.

Die **Pensionsrückstellungen** wurden nach den Barwerten eines versicherungsmathematischen Gutachtens bemessen, dem die voraussichtlichen zukünftigen Pensionsleistungen der WGH-Herrenhausen unter Berücksichtigung einer jährlichen Steigerung um 1,50 %, die „Richttafeln 2018 G“ von Klaus Heubeck und der durchschnittliche Marktzinssatz der vergangenen zehn Geschäftsjahre für Restlaufzeiten von 15 Jahren (1,78 % im Dezember 2022) zugrunde gelegt wurden.

Für alle weiteren erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten wurden **sonstige Rückstellungen** in Höhe der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbeträge gebildet. Bei einer anzunehmenden Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden die Erfüllungsbeträge mit dem ihrer Restlaufzeit entsprechenden, von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten durchschnittlichen Marktzinssatz der letzten sieben Jahre abgezinst.

Die **Verbindlichkeiten** sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zur Absicherung der Zinsänderungsrisiken variabel verzinslicher Darlehen (EURIBOR) werden derivative Finanzinstrumente (Zins-Swaps) mit gegenläufigen Zahlungsströmen und vergleichbaren Risiken (Micro-Hedges und Portfolio-Hedges) eingesetzt. Das mit **Bewertungseinheiten** aus Grundgeschäften und Sicherungsgeschäften (§ 254 HGB) abgesicherte Kreditvolumen betrug am Bilanzstichtag 66.927,2 T€.

### 3.3.3. Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zusammensetzung und Entwicklung des **Anlagevermögens** ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt:

Anlagevermögen	Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Nominalbetrag			Abschreibungen bzw. Rückzahlungen		Buchwert
	am 31.12.2021 am 31.12.2022	Zugänge Abgänge	Umbuch. (+) Umbuch. (-)	am 31.12.2021 am 31.12.2022	im Berichtsjahr Abgänge	am 31.12.2021 am 31.12.2022
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>302.303,00 € 309.027,34 €</b>	<b>24.708,97 € 17.984,63 €</b>	<b>0,00 € 0,00 €</b>	<b>278.527,36 € 271.729,69 €</b>	<b>11.184,96 € 17.982,63 €</b>	<b>23.775,64 € 37.297,65 €</b>
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	283.887.063,42 € 292.395.974,01 €	5.978.852,61 € 1.017.294,29 €	4.020.893,46 € 473.541,19 €	99.021.098,74 € 103.115.049,73 €	4.864.925,37 € 770.974,38 €	184.865.964,68 € 189.280.924,28 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	47.705.650,17 € 47.702.959,41 €	0,00 € 2.690,76 €	0,00 € 0,00 €	9.156.552,07 € 10.384.540,16 €	1.228.356,06 € 367,97 €	38.549.098,10 € 37.318.419,25 €
Grundstücke ohne Bauten	4.149.770,92 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 4.149.770,92 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	4.149.770,92 € 0,00 €
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	188.016,24 € 188.016,24 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	188.016,24 € 188.016,24 €
Technische Anlagen und Maschinen	339.905,89 € 361.294,47 €	26.788,58 € 5.400,00 €	0,00 € 0,00 €	187.276,35 € 208.305,12 €	21.343,77 € 315,00 €	152.629,54 € 152.989,35 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.846.803,97 € 2.800.431,42 €	58.670,65 € 105.043,20 €	0,00 € 0,00 €	1.237.735,59 € 1.463.954,12 €	331.260,73 € 105.042,20 €	1.609.068,38 € 1.336.477,30 €
Anlagen im Bau	3.903.194,00 € 22.399.956,92 €	16.462.154,33 € 0,00 €	5.937.802,59 € 3.903.194,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	3.903.194,00 € 22.399.956,92 €
Bauvorbereitungs- kosten	1.957.482,93 € 1.127.688,24 €	590.818,37 € 0,00 €	473.541,19 € 1.894.154,25 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	1.957.482,93 € 1.127.688,24 €
Geleistete Anzahlungen	2.622.156,17 € 6.329.468,28 €	3.718.888,99 € 0,00 €	0,00 € 11.576,88 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	2.622.156,17 € 6.329.468,28 €
<b>Summe Sachanlagen</b>	<b>347.600.043,71 € 373.305.788,99 €</b>	<b>26.836.173,53 € 1.130.428,25 €</b>	<b>10.432.237,24 € 10.432.237,24 €</b>	<b>109.602.662,75 € 115.171.849,13 €</b>	<b>6.445.885,93 € 876.699,55 €</b>	<b>237.997.380,96 € 258.133.939,86 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>347.902.346,71 € 373.614.816,33 €</b>	<b>26.860.882,50 € 1.148.412,88 €</b>	<b>10.432.237,24 € 10.432.237,24 €</b>	<b>109.881.190,11 € 115.443.578,82 €</b>	<b>6.457.070,89 € 894.682,18 €</b>	<b>238.021.156,60 € 258.171.237,51 €</b>

Unser Bestand an Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten mit Wohnbauten erhöht sich um die Herstellungskosten für unsere Neubauten in der Caroline-von-Bremer-Straße, um Anschaffungskosten für das neu erworbene Objekt Ricklinger Stadtweg 56 und um nachträgliche Herstellungskosten für verschiedene Bestandsgebäude.

Unter **Anlagen im Bau** werden Herstellungskosten für unsere Neubauten an der Gretelriede und am Innersteweg (Projekt „GI Carrée“) ausgewiesen. Die Bauvorbereitungskosten umfassen die Kosten der Planung von vier Neubauvorhaben. Für den Ankauf von vier weiteren Immobilien wurden Anzahlungen geleistet.



## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

	Forderungen und sonstige VG		Restlaufzeit > 1 Jahr	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Forderungen aus Vermietung	92.633,23 €	131.389,34 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	2.482,54 €	2.381,66 €	0,00 €	0,00 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	184.923,83 €	48.541,42 €	0,00 €	0,00 €
Sonstige Vermögensgegenstände	639.380,20 €	690.035,35 €	42.720,57 €	66.947,67 €
<b>Insgesamt</b>	<b>919.419,80 €</b>	<b>872.347,77 €</b>	<b>42.720,57 €</b>	<b>66.947,67 €</b>

Bei der Berechnung latenter Steuerbelastungen bzw. -entlastungen aufgrund von Differenzen zwischen handelsrechtlichen Wertansätzen von Vermögensgegenständen, Schulden und Rechnungsabgrenzungsposten und ihren steuerlichen Wertansätzen, ergibt sich unter Verrechnung aktiver und passiver Steuerlatenzen ein Aktivüberhang. Auf die Aktivierung wurde verzichtet.

## Entwicklung der Rückstellungen:

	Bestand am 31.12.2021	Zuführungen	Zinsaufwand Zinsertrag	Entnahmen Auflösungen	Bestand am 31.12.2022
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.497.084,00 €	722.811,84 €	125.016,00 € 0,00 €	123.735,84 0,00 €	7.221.176,00 €
Steuerrückstellungen	0,00 €	12.600,00 €	0,00 € 0,00 €	0,00 € 0,00 €	12.600,00 €
Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung	1.440.000,00 €	1.645.000,00 €	0,00 € 0,00 €	1.417.698,39 € 22.301,61 €	1.645.000,00 €
– für interne Jahresabschlussarbeiten	83.395,00 €	88.395,00 €	0,00 € 0,00 €	83.395,00 € 0,00 €	88.395,00 €
– für Urlaubsansprüche	16.885,00 €	39.370,00 €	0,00 € 0,00 €	16.885,00 € 0,00 €	39.370,00 €
– für Arbeitszeitguthaben	19.230,00 €	0,00 €	0,00 € 0,00 €	19.230,00 € 0,00 €	0,00 €
– für Beiträge zur Berufsgenossenschaft	26.500,00 €	2.000,00 €	0,00 € 0,00 €	25.787,51 € 712,49 €	2.000,00 €
– für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen	27.150,00 €	2.676,00 €	0,00 € 246,00 €	0,00 € 0,00 €	29.580,00 €
– für Prüfungskosten	38.000,00 €	38.000,00 €	0,00 € 0,00 €	37.053,26 € 946,74 €	38.000,00 €
– für den Geschäftsbericht	8.500,00 €	8.000,00 €	0,00 € 0,00 €	7.346,03 € 1.153,97 €	8.000,00 €
– Straßenausbaubeiträge	144.215,00 €	0,00 €	0,00 € 0,00 €	126.465,00 € 0,00 €	17.750,00 €
– für diverse Betriebskosten	41.183,00 €	138.035,00 €	0,00 € 0,00 €	40.098,79 € 1.084,21 €	138.035,00 €
Sonstige Rückstellungen	1.845.058,00 €	1.961.476,00 €	0,00 € 246,00 €	1.773.958,98 € 26.199,02 €	2.006.130,00 €
<b>Insgesamt</b>	<b>8.342.142,00 €</b>	<b>2.696.887,84 €</b>	<b>125.016,00 €</b> <b>246,00 €</b>	<b>1.897.694,82 €</b> <b>26.199,02 €</b>	<b>9.239.906,00 €</b>

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag von 391.690,00 €. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre gem. § 253 Abs. 6 HGB.

Die Zusammensetzung der **Verbindlichkeiten** entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind und die vermerkungspflichtige Restlaufzeit von bis zu einem Jahr sind aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel ersichtlich.

Verbindlichkeiten	Restschuld am 31.12. 2022 ( am 31.12.2021 )	bis 1 Jahr ( Vorjahr )	Restlaufzeit 1 bis 5 Jahre ( Vorjahr )	über 5 Jahre ( Vorjahr )	gesichert durch Grundpfandrechte ( Vorjahr )
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	159.872.002,54 € ( 141.092.706,55 )	6.705.997,34 € ( 6.385.614,81 )	29.355.764,54 € ( 26.292.974,36 )	123.810.240,66 € ( 108.414.117,38 )	159.872.002,54 € ( 141.092.706,55 )
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	37.784.108,34 € ( 39.994.179,57 )	1.535.653,53 € ( 1.673.836,84 )	6.111.416,00 € ( 6.397.300,05 )	30.137.038,81 € ( 31.923.042,68 )	37.634.108,34 € ( 39.994.179,57 )
Erhaltene Anzahlungen	9.826.613,93 € ( 8.956.007,14 )	9.826.613,93 € ( 8.956.007,14 )	0,00 € ( 0,00 )	0,00 € ( 0,00 )	0,00 € ( 0,00 )
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.766,69 € ( 78.274,51 )	52.766,69 € ( 78.274,51 )	0,00 € ( 0,00 )	0,00 € ( 0,00 )	0,00 € ( 0,00 )
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.377.736,95 € ( 2.513.229,95 )	1.377.736,95 € ( 2.513.229,95 )	0,00 € ( 0,00 )	0,00 € ( 0,00 )	0,00 € ( 0,00 )
Sonstige Verbindlichkeiten	139.088,51 € ( 112.389,38 )	139.088,51 € ( 112.389,38 )	0,00 € ( 0,00 )	0,00 € ( 0,00 )	0,00 € ( 0,00 )
<b>Insgesamt</b>	<b>209.052.316,96 €</b> ( 192.746.787,10 )	<b>19.637.856,95 €</b> ( 19.719.352,63 )	<b>35.467.180,54 €</b> ( 32.690.274,41 )	<b>153.947.279,47 €</b> ( 140.337.160,06 )	<b>197.506.110,88 €</b> ( 181.086.886,12 )

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung
Sollmieten	29.527.726,88 €	28.113.578,07 €	1.414.148,81 €
– Erlösschmälerungen	-258.151,27 €	-253.219,66 €	-4.931,61 €
Gebühren und Umlagen	954.509,31 €	936.016,79 €	18.492,52 €
– Erlösschmälerungen	-13.097,00 €	-11.552,76 €	-1.544,24 €
Betriebskostenabrechnung	8.499.541,53 €	8.065.890,01 €	433.651,52 €
Gästewohnungen	7.402,62 €	23.734,88 €	-16.332,26 €
Pachterlöse	258,05 €	6.108,05 €	-5.850,00 €
Aufwendungszuschüsse	34.251,94 €	35.840,33 €	-1.588,39 €
<b>Insgesamt</b>	<b>38.752.442,06 €</b>	<b>36.916.395,71 €</b>	<b>1.836.046,35 €</b>

Als **andere aktivierte Eigenleistungen** wurden im Berichtsjahr eigene Architektenleistungen für unsere Neubauten erfasst.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** beinhalten u.a. Abgeltungen für Schönheitsreparaturen (103,6 T€), Erträge aus früheren Jahren und Eingänge in früheren Jahren abgeschriebener Forderungen (51,6 T€), Eintrittsgelder (40,8 T€), den Wert Arbeitnehmern gewährter Sachbezüge (74,8 T€) und Tilgungszuschüsse der KfW für in Vorjahren angefallene Sanierungsaufwendungen (117,9 T€).

Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung	Berichtsjahr	Vorjahr	Veränderung
Betriebskosten	8.553.990,94 €	8.376.353,58 €	177.637,36 €
Instandhaltungskosten	10.231.818,13 €	9.032.894,26 €	1.198.923,87 €
Erbbauszinsen	109.486,76 €	109.486,76 €	0,00 €
Pachtaufwendungen	3.470,04 €	12.567,18 €	-9.097,14 €
Vermietungskosten	59.691,61 €	33.581,42 €	26.110,19 €
Aufwendungen für Gäste- und Musterwohnungen	18.139,21 €	13.307,40 €	4.831,81 €
Straßenausbaubeiträge	13.000,74 €	28.215,00 €	-15.214,26 €
<b>Insgesamt</b>	<b>18.989.597,43 €</b>	<b>17.606.405,60 €</b>	<b>1.383.191,83 €</b>

### 3.3.4. Sonstige Angaben

**Haftungsverhältnisse** aus der Begebung und Übertragung von Wechseln, aus Bürgschaften, Wechsel- und Scheckbürgschaften, aus Gewährleistungsverträgen sowie aus der Bestellung von Sicherheiten für fremde Verbindlichkeiten bestanden wie im Vorjahr nicht.

Aus der Erfüllung am Bilanzstichtag bestehender Verträge für Bauleistungen und den Ankauf von Immobilien resultieren für die Geschäftsjahre 2023 bis 2025 **finanzielle Verpflichtungen** in Höhe von 41,5 Mio. €.

Unter den sonstigen Vermögensgegenständen werden **Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes** aus der vorfälligen Auszahlung von Geschäftsguthaben in Höhe von 1.650,00 € ausgewiesen.

Die WGH-Herrenhausen besitzt keine Kapitalanteile in Höhe von mindestens 20 % an anderen Unternehmen.

Für dreizehn variabel verzinsliche Darlehen mit Restschulden am Bilanzstichtag von 66.927,2 T€ werden die Risiken steigender Zinsen mit **derivativen Finanzinstrumenten** abgesichert. Eingesetzt werden betrags- und fristenkongruente Zins-Swaps (elf Micro-Hedges und ein Portfolio-Hedge). Der Marktwert der derivativen Finanzinstrumente betrug am Bilanzstichtag 9.003,3 T€.

Auf die Angabe der **Bezüge von Mitgliedern des Vorstandes und des Aufsichtsrats**, früherer Organmitglieder und deren Hinterbliebenen sowie auf Angaben zu Pensionsrückstellungen für diese Personengruppe, wird gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

**Geschäfte mit nahestehenden Personen** werden zu marktüblichen Konditionen wie mit fremden Dritten abgewickelt.

Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl	Beschäftigte		davon Teilzeit	
	2022	2021	2022	2021
Vorstandsmitglieder	2	2	0	0
Kaufmännische Angestellte	23	23	6	8
Technische Angestellte	13	13	1	0
Arbeitnehmer der Regiebetriebe	9	9	0	0
Auszubildende	4	4	0	0
Insgesamt	51	51	7	8

Mitgliederbewegung	Mitglieder	Anteile
Bestand am 31.12.2021	6.785	34.931
Zugänge: Neuaufnahmen	483	2.971
Übertragungen	40	267
	523	3.238
Abgänge: Aufkündigungen	336	1.667
Übertragungen	45	267
Ausschlüsse	13	55
Verstorbene	46	217
Kündigungen einzelner Anteile	0	26
	440	2.232
Bestand am 31.12.2022	6.868	35.937

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder stiegen im Laufe des Berichtsjahres um 277.256,23 €. Gemäß § 18 unserer Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

NAME UND ANSCHRIFT DES PRÜFUNGSVERBANDES:

DHV Genossenschaftlicher Prüfungsverband  
für Dienstleistung, Immobilien und Handel e.V.  
Kajen 12, 20459 Hamburg

MITGLIEDER DES VORSTANDES:

Michael Jedamski (Vorstandsvorsitzender)  
Constantin Heinze

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Thomas Lang (Vorsitzender)  
Sonja Grundmann (stellvertretende Vorsitzende)  
Jens Grundt  
Thomas Hinze  
Timo Kosien  
Mirjam Wickel

### 3.3.5. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Bilanz oder die Gewinn- und Verlustrechnung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten.

### 3.3.6. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns

Das Geschäftsjahr 2022 schließt ab mit einem Jahresüberschuss von	2.851.438,84 €
Nach Einstellung in die gesetzliche Rücklage von	285.144,00 €
und Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von	1.425.000,00 €
ergibt sich für 2022 ein Bilanzgewinn von	<u>1.141.294,84 €</u>

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von weiteren um Eigenkapital für unsere umfangreichen Investitionen darstellen zu können und die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft zu stärken	1.000.000,00 €
Ausschüttung einer Dividende von 1,25 % auf das am 01.01.2022 dividendenberechtigte Geschäftsguthaben von 9.580.975,96 €	119.774,20 €
Zuweisung des verbleibenden Gewinns zur freien Rücklage	21.520,64 €
	<u>1.141.294,84 €</u>

Hannover, 27.04.2023

Der Vorstand

Michael Jedamski

Constantin Heinze

## 4 Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat sich in vier Sitzungen des Gesamtgremiums gemeinsam mit dem Vorstand regelmäßig und eingehend über die Lage der Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 informiert. Der Aufsichtsrat hat die ihm nach dem Gesetz, der Satzung und der Geschäftsordnung übertragenen Aufgaben wahrgenommen. Er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung gefördert, beraten und überwacht. Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig über die Planungen, den Geschäftsverlauf sowie die wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und alle relevanten Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand erörtert. Der Vorstand erstattete im Rahmen der gemeinsamen Sitzungen Bericht über die Entwicklung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, über aktuelle Maßnahmen und Projekte, die wirtschaftliche Entwicklung der WGH-Herrenhausen in den einzelnen Geschäftsfeldern sowie die Personalentwicklung. Darüber hinaus wurde der Aufsichtsrat informiert zum Risikomanagement, zur Übersicht der Finanzanlagen der Genossenschaft sowie über die Fortschritte und weiteren Maßnahmen bei den Themen Nachhaltigkeit und ESG. Der Aufsichtsrat hat sich in 2022 mit allen für das Unternehmen relevanten Fragen der Planung, der Geschäftsentwicklung und des Risikomanagements intensiv auseinandergesetzt und über die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung des Aufsichtsrats zur Prüfung und Zustimmung vorgelegten Geschäfte entsprechende Beschlüsse gefasst.

Schwerpunkt der Beratungen waren die Auswirkungen der Pandemie auf unseren Geschäftsverlauf sowie die weitere Entwicklung der WGH-Herrenhausen auch unter Beachtung der Herausforderungen durch die Themen Nachhaltigkeit und ESG. Controllinginstrumente zur Steuerung unserer Bauprojekte wurden intensiv eingesetzt und ausgewertet. Unsere Neubauprojekte in Verbindung mit unserer Modernisierungsoffensive im Wohnungsbestand werden unsere Position auf dem hannoverschen Wohnungsmarkt weiter festigen und so zu einem dauerhaften Unternehmenserfolg maßgeblich beitragen.

Nach wie vor ist für Vorstand und Aufsichtsrat gutes, sicheres und bezahlbares Wohnen mit einem Dienstleistungs- und Servicepaket für die Mitglieder oberstes Ziel der Geschäftspolitik. Hierbei sind die Satzung, der Förderauftrag sowie das Unternehmensleitbild Grundlage für die Geschäftstätigkeit der WGH-Herrenhausen, in deren Mittelpunkt das Wohl aller Mitglieder steht.

Die ordentliche Vertreterversammlung 2022, die den Jahresabschluss 2021 zu verabschieden hatte, fand am 16.06.2022 in den Sitzungsräumen der IG BCE statt. Dem Bericht über die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2021 wurde uneingeschränkt zugestimmt. Sowohl Vorstand als auch Aufsichtsrat erhielten einstimmig Entlastung.

Der Jahresabschluss 2022 nebst Lagebericht wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 27.04.2023 vorgelegt. Der Aufsichtsrat stellte fest, dass der Jahresabschluss 2022 ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt, und der Lagebericht die erforderlichen Angaben enthält. So dann hat der Aufsichtsrat formell den Jahresabschluss festgestellt. Die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses 2022 führt der genossenschaftliche Prüfungsverband DHV vom 08.05. bis 17.05.2023 durch.

Der Aufsichtsrat empfiehlt den Vertretern im Rahmen der Vertreterversammlung am 15.06.2023, den Jahresabschluss 2022 festzustellen, den Lagebericht anzunehmen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeitenden der Genossenschaft für ihre Leistungsbereitschaft, Motivation und die erfolgreiche und vertrauensvolle Zusammenarbeit sowie den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Hannover, den 27.04.2023

Der Aufsichtsrat

Thomas Lang (Vorsitzender)







... ein Zuhause zum Wohnfühlen

WGH-Herrenhausen eG  
Königsworther Platz 2  
30167 Hannover  
Telefon: 0511 97196-0  
Telefax: 0511 97196-40  
[info@wgh-herrenhausen.de](mailto:info@wgh-herrenhausen.de)  
[www.wgh-herrenhausen.de](http://www.wgh-herrenhausen.de)