

Seit 1892
EWG Hagen eG - Wohnungsgenossenschaft

GESCHÄFTSBERICHT für das Geschäftsjahr 2018



Menschen. Wohnen. EWG.

Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr 2018

„Ein Jahr voller Veränderungen, Wandel und Herausforderungen“



EWG HAGEN eG
WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT

Geschäftsstelle:
Körnerstraße 48, 58095 Hagen
Telefon 02331 / 20070
Telefax 02331 / 200777
<https://www.ewghagen.de>
E-Mail: post@ewghagen.de

- Gründung: 18. Dezember 1892
- Eintragung in das
Genossenschaftsregister: 12. Januar 1893
Nr. 205 Amtsgericht Hagen
- Gesetzlicher Prüfungsverband: Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
- Beteiligungen und Mitgliedschaften:
- EBV Hagen Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH i.L.,
am 12.12.2005 im Handelsregister gelöscht
 - WGZ-Bank AG Westdeutsche Genossenschafts-
Zentralbank, Düsseldorf
 - Märkische Bank eG, Hagen
 - Sparda-Bank West eG, Düsseldorf
 - Münchener Hypothekenbank eG, München
 - Arbeitsgemeinschaft der Eisenbahner-
Wohnungsbaugenossenschaften
 - Arbeitgeberverband der Deutschen
Immobilienwirtschaft e.V., Düsseldorf
 - Förderverein für die Aus- und Fortbildung im
EBZ e.V., Bochum
 - Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften
Deutschland e.V., Verbund Hagen
 - DESWOS-Deutsche Entwicklungshilfe für soziales
Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln
 - Gesellschaft zur Förderung der Forschung auf dem Gebiet
des Siedlungs- und Wohnungswesens e.V., Münster
 - Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen in Hagen
- Kooperationen: mit anderen anerkannten betrieblichen Sozial- und
Selbsthilfeeinrichtungen Bundeseisenbahnvermögen /
Deutsche Bahn AG (wie Stiftung Bahnsozialwerk, DEVK-
Versicherungen)

Organe der Genossenschaft

Vertreterversammlung

Die derzeitige Vertreterversammlung setzt sich aus den folgenden 52 Vertretern aus 4 Wahlbezirken zusammen:

Wahlbezirk 1

| | |
|--------------------|---------------------------|
| Bartelmeß, Horst | Sporbecker Weg 35 a |
| Galante, Francesco | Schillerstr. 29 |
| Jolk, Anna | Morgenstr. 41, Unna |
| Kilsbach, Norbert | Hartmannstr. 17 |
| Koppetz, Gerhard | Masurenstr. 10 |
| Kraus, Wolfgang | Freiherr-v.-Stein-Str. 32 |
| Lein, Günter | Ostpreußenstr. 9 |
| Niklas, Egon | Wortherbruchstr. 26 |
| Proppe, Gerd | Goethestr. 26 (Herd.) |
| Rechenberg, Dirk | Nöhstraße 4 |
| Sendler, Dieter | Hengsteyer Str. 33a |

Wahlbezirk 2

| | |
|-----------------------|----------------------|
| Assmuth, Ulrich | Niedernhofstr. 45 |
| Bovermann, Hermann | Steinhausstr. 97 |
| Fritzsche, Hans | Steinhausstr. 82 |
| Hering, Georg | Niedernhofstr. 43 |
| Holtmann, Gudrun | Auf dem Graskamp 11c |
| Milbrath, Jürgen | Steinhausstr. 88 |
| Müller, Franz | Niedernhofstr. 41 |
| Middel, Ludger | Overbergstr. 86 |
| Pelka, Siegfried | Ahornweg 2 |
| Pollnik, Jürgen | Brahmsstr. 26 |
| Reffelmann, Katharina | Bürgerstr. 30 |
| Rutkamp, Günter | Steinhausstr. 84 |
| Schewe, Manfred | Steinhausstr. 88 |
| Schlink, Manfred | Hengsteyer Str. 25 |
| Schmidt, Uwe | Overbergstr. 86 |

Wahlbezirk 3 und 4

| | |
|----------------------|-----------------------|
| Bärmann, Klaus | In der Welle 65 |
| Bleicher, Friedhelm | Bergstr. 78 |
| Güttele, Hubert | Blumenstr. 1 |
| Hauck, Horst-Dieter | Ewaldstr. 6 |
| Heidenreich, Manfred | Hohenfor 17 |
| Hesmert, Klaus | Vinckestr. 28 |
| Horschak, Peter | In der Welle 59 |
| Kischka, Dieter | Hochstr. 11 |
| Korrek, Heinz | Altenhagener Str. 61 |
| Krämer, Rolf | Friedensstr. 58 |
| Mierke, Bernhard | In der Welle 63 |
| Moos, Edgar | Mühlenteichstr. 11 |
| Pilz, Erhard | In der Welle 69 |
| Polinski, Paul | Volmestr. 70 |
| Rehorst, Michael | Henschelstr. 4 |
| Rosenthal, Martin | Eugen-Richter-Str. 17 |
| Rossmann, Horst | Pelmkestr. 18a |
| Schmelz, Siegfried | Dömbergstr. 36 |
| Schneider, Heribert | Ewaldstr. 4 |
| Sinemus, Ulrich | In der Welle 57 |
| Spyra, Karl Heinz | Eugen-Richter-Str. 1 |
| Stabene, Anturo | Schillerstr. 35 |
| Strehle, Joachim | Pelmkestr. 18 |
| Studberg, Jörg | Gneisenastr. 18 |
| Tühl, Volker | Dömbergstr. 36 |
| Wolff, Bernd | Grubenstr. 1 |

Aufsichtsrat

| | |
|-------------------|--|
| Hennemann, Helmut | Vorsitzender, Wohnungsausschuss, Prüfungsausschuss, Bauausschuss (ab 13.01.2018) |
| | Paar, Wilhelm (bis 12.01.2018) |
| Bahnes, Bernd | Schriftführer, Bauausschuss |
| Gloe, Detlef | Wohnungsausschuss, Bauausschuss |
| Homm, Gerd | Stellv. Schriftführer, Prüfungsausschuss, Wohnungsausschuss |
| Mosters, Gerhard | Stellv. Vorsitzender, Prüfungsausschuss |
| Schulte, Michael | Wohnungsausschuss, Bauausschuss (ab 21.06.2018) |

Mit Abschluss der diesjährigen ordentlichen Vertreterversammlung endet die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder Herren Hennemann und Bahnes. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Vorstand

| | |
|---|---|
| Henseler, Michael Dipl.-Kfm. (FH), M.Sc. | hauptamtliches Vorstandsmitglied (ab 01.01.2018) |
| Schmidt, Heinz | nebenamtliches Vorstandsmitglied |
| Paar, Wilhelm | nebenamtliches Vorstandsmitglied (ab 13.01.2018) |

Vorwort des Vorstandes



Liebe Mitglieder,

seit 125 Jahren ist unsere EWG Hagen eG verlässlicher Partner rund um das Wohnen in Hagen. Als Eisenbahner-Bauverein 1892 gegründet, haben wir einen besonderen Stolz und pflegen unsere Tradition. Wir sind Hagens ältestes Wohnungsunternehmen. Viele pensionierte „Eisenbahner“ halten uns seit Jahrzehnten die Treue und stehen fest zu ihrer EWG. - Wo gibt es heutzutage in unserer schnelllebigen und sich wandelnden Zeit noch so etwas?

Dieser Wandel bringt aber auch bereits seit einiger Zeit mit sich, das wir uns nicht mehr nur reinweg als Eisenbahner-Genossenschaft verstehen. Wir sind offen für alle neuen Genossenschaftsmitglieder und Mietinteressenten. Allen Menschen in unserer Stadt stehen wir gleichsam als verlässlicher Partner zur Seite. Getreu unserem unveränderten Motto:

Menschen. Wohnen. EWG.

Wir sind zudem aktiver Sozialpartner der Stadt und bringen uns gesellschaftlich ein. Überall in der Stadt „mischen“ wir zwischenzeitlich mit. Viele neue Mitglieder sind 2018 auch bereits zu uns gestoßen und halten uns nun ebenfalls die Treue. Über diese positive Entwicklung freuen wir uns sehr und es ist uns Ansporn zugleich.

Was wir tun, tun wir grundsätzlich mit Zuversicht, Entschlossenheit, überlegt, mit Blick auf eine Nachhaltigkeit und im Sinne einer guten Entwicklung unserer EWG.

2018 war für uns ein Jahr voller Veränderungen, eines dringend notwendigen Wandels und brachte einige umfassenden Herausforderungen mit sich. Wir haben z.B. interne Abläufe gänzlich verändert, Systeme neu eingeführt, Strategien überdacht, auf Vertriebsaktivitäten gesetzt, unseren Service gestärkt, unser Wohnportfolio verändert und über entsprechendes Marketing Aufmerksamkeit in der Stadt erzeugt. All Jenes war bereits erfolgreich und wird weiter intensiv betrieben.

Mit manch neuer Idee werden wir uns auch fortan den erschwerten Marktbedingungen in Hagen selbstbewusst stellen. Den in den letzten Jahren aufgelaufenen Leerständen und unterlassenen Modernisierungen sind wir bereits intensiv begegnet und werden dies mit geeigneten Maßnahmen auch für 2019 bzw. die Folgejahre weiter tun. All Jenes hat und wird natürlich eine Menge Geld kosten. Unsere EWG verfügt jedoch über ein solides Finanzgerüst und größere Maßnahmen werden mit Bedacht finanziert. Eine zügige Trendumkehr bei den Vermietungszahlen sowie die zeitgemäße Ausstattung unseres Wohnungsbestandes sind weiterhin unsere Hauptziele.

Die EWG als „Marke“ etablieren, die für Modernität, Service und guten Wohnraum gleichermaßen steht, ist ebenfalls Ziel und wird weiter gefestigt. Unsere Dienstleistungen werden dazu sukzessiv weiter ausgebaut und die Kommunikation zu den Mitgliedern weiter gestärkt. Mit einem Mieterfest, Sommeraktionen und der regelmäßigen EWG-Info haben wir auch hier 2018 bereits einen sinnvollen Weg beschritten.

Gute Hausgemeinschaften zu formen und unseren Fördergedanken als EWG auszubauen, sind ebenfalls Ziele für 2019 und die Folgejahre. Antrieb sollte es für alle sein, uns noch erfolgreicher, mieternäher und nachhaltig gut positioniert in unserer Heimatstadt als moderne Genossenschaft aufzustellen.

Dabei wird es weiterhin auf alle ankommen – auf die Mitarbeiter, den Aufsichtsrat, den Vorstand, aber natürlich auch Sie, die Mitglieder, die letztendlich bei uns mitentscheiden.

2018 wurde allen Seiten immens viel zugemutet – waren es Veränderungen an den Arbeitsplätzen, Fortbildungen, Seminare für Aufsichtsräte oder aber auch die vielen kleinen „Belästigungen“ für die Mieter vor Ort aufgrund vieler Umbauten. All dies war notwendig und allen gilt dafür unser Dank.

„Alle gemeinsam an einem Strang ziehen“ – für eine starke EWG und eine weitere, moderne Genossenschaft in Hagen. Diese Devise gilt fortan und so manch anfänglicher Skeptiker reiht sich heute ein und kann mit allen gemeinsam stolz auf unsere Entwicklung sein.

2018 war das 200. Geburtsjahr von Friedrich Wilhelm Raiffeisen, der 1818 geboren wurde und mit Prinzipien wie Solidarität, Hilfe zur Selbsthilfe und Verantwortung die genossenschaftliche Idee geboren hat. Diese Werte gelten fortan, werden ernst genommen und haben bei uns Zukunft.

Wir werden auch künftig unseren Teil dazu beitragen, um die Genossenschaft und die Gesellschaft zusammenzuhalten. Unsere Genossenschaftsfamilie ist „bunt“ und vielseitig. Jedes Mitglied und jeder Mieter ist ein Teil der EWG.

Wie zwischen den Zeilen erkennbar, wird dies nicht Alles von heute auf morgen umgesetzt werden können. Aber wir kommen gut voran. Unsere Stadt und unsere EWG werden wir weiter positiv beeinflussen.

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

Michael Henseler

Vorstandsvorsitzender

Lagebericht 2018

Gliederung

1. Geschäft und Rahmenbedingungen
 - 1.1 Weltwirtschaft, Euroraum und Lage Deutschlands
 - 1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis
 - 1.3 Finanzielle Leistungsmerkmale
2. Darstellung der Lage
 - 2.1 Ertragslage
 - 2.2 Finanzlage
 - 2.3 Vermögens- und Kapitallage
3. Nachtragsbericht
4. Risikobericht
 - 4.1 Risiken der künftigen Entwicklung
 - 4.2 Chancen der künftigen Entwicklung
 - 4.3 Risikomanagement/Finanzinstrumente
5. Prognosebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Weltwirtschaft, Euroraum und Lage Deutschlands

Die Lage der Weltwirtschaft¹

Durch die globale Wirtschaftsentwicklung im Jahr 2018 ist die Prognoseunsicherheit zur Weltkonjunktur groß. Nach einer zunächst expandierenden globalen Produktion haben sich die Aussichten in der zweiten Jahreshälfte getrübt.

Durch den Rückzug internationaler Investoren haben sich insbesondere in den Schwellenländern die Finanzierungsbedingungen verschlechtert, die konjunkturelle Dynamik zwischen den Ländern ist größer geworden. Die USA profitieren von starken Impulsen der Finanzpolitik, China von einer Zunahme der Produktion. Im Euroraum hat die Konjunktur an Fahrt verloren, insbesondere in Frankreich und Italien.

Insbesondere in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften (USA) ist die Finanzpolitik ausgesprochen expansiv ausgerichtet. Auch im Euroraum ist sie in einigen Ländern leicht expansiv ausgerichtet. Die britische Regierung bleibt trotz Lockerung ihrer Sparpläne insgesamt restriktiv.

Für 2019 und 2020 erwarten die wirtschaftlichen Institute weiter einen Aufwärtstrend in der Weltwirtschaft, wobei die Zuwachsraten gegen Ende des Prognosezeitraums allmählich in Richtung der Potenzialraten sinken werden. Für 2018 prognostizieren die Institute für den berücksichtigten Länderkreis einen Zuwachs der gesamtwirtschaftlichen Produktion um 3,3 Prozent; für die Jahre 2019 und 2020 werden Expansionsraten von ebenfalls 3,0 Prozent bzw. 2,9 Prozent erwartet.

Treibende Kraft bleibt angesichts der geld- und finanzpolitischen Ausrichtung in den meisten Ländern die Binnenkonjunktur, die Verunsicherung über die Zukunft der Welthandelsordnung dürfte aber weiterhin belastend wirken. Der Anstieg des Welthandels dürfte in den kommenden Jahren vermutlich lediglich 3% erreichen.

Gewisse Risiken liegen weiterhin in der potentiellen Zuspitzung des Handelskonfliktes zwischen China und den USA. Durch die starke Verflechtung der Wertschöpfungsketten könnten stärkere Handelsbarrieren zu einem globalen Anstieg der Produktionskosten führen. Krisen in der Türkei und Argentinien könnten zu einem Vertrauensverlust in die Schwellenländer insgesamt führen, die mit einer weiteren Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen einhergehen könnten.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

Die Lage in der Europäischen Union²

Im Euroraum schwächte sich die Konjunktur nach einer zunächst kräftigen Expansion im ersten Halbjahr ab. Ursächlich war dafür ein Nachlassen der Export-Dynamik, die im Vorjahr noch starke Zuwächse zu verzeichnen hatte. Der sog. Abgas-Skandal in der Automobilindustrie und die folgenden Probleme in der Produktionsumstellung wirkte sich im dritten Quartal auch auf die Gesamtwirtschaft aus. Das BIP entwickelte sich in der ersten Jahreshälfte 2018 jedoch unterdurchschnittlich positiv. Der Zuwachs des BIP soll in 2019 1,8 Prozent und in 2020 1,6 Prozent betragen. Die Expansion wird tendenziell mehr von der Entwicklung des Binnenmarktes getragen.

Die Beschäftigungssituation verbesserte sich trotz der konjunkturellen Abschwächung weiter. Die Arbeitslosenquote ist wiederum auf 8,2 Prozent gefallen. Insbesondere die ehemaligen Krisenländer Griechenland, Spanien und Portugal konnten profitieren. Entsprechend zog die Lohndynamik an, die Tariflöhne stiegen im Vorjahresvergleich an.

Die Geldpolitik im Euroraum stützt die Konjunktur im Euroraum weitgehend. Die Leitzinsen befinden sich seit 2016 auf einem historischen Tiefstand. Der Hauptrefinanzierungssatz der Europäischen Zentralbank (EZB) liegt seit März 2016 bei null Prozent, der Einlagensatz bei -0,4 Prozent und der Spitzenrefinanzierungssatz bei 0,25 Prozent.

Die Kosten der Kapitalmarktfinanzierung sind weiterhin ausgesprochen gering. Staatsanleihen mit zehnjähriger Restlaufzeit notieren durchschnittlich nahezu unverändert bei 1,1%, könnten sich aber zukünftig wieder stärker durch die Finanzpolitik der einzelnen Länder dynamisieren. Die Finanzierungskosten für Unternehmen am Kapitalmarkt haben sich in den vergangenen Monaten kaum verändert, die Kreditzinsen sind weiterhin niedrig. Die EZB hat angekündigt, den Leitzins nicht vor Ende des Sommers 2019 zu erhöhen. Es wird angenommen, dass die EZB auf Grund der Verbesserung der wirtschaftlichen Lage mittelfristig aus der unkonventionellen Geldpolitik aussteigt und sich der Leitzins schrittweise erhöht. Bis Ende 2020 werden seitens der Wirtschaftsforschungsinstitute drei weitere Zinsschritte von jeweils 0,25 Prozentpunkten erwartet. Damit würde der Hauptrefinanzierungssatz bis Ende 2020 wieder bei 0,75% liegen.

Das konsolidierte Budgetdefizit der Euroländer war 2017 erneut rückläufig. Insbesondere günstige Finanzierungsbedingungen und konjunkturell bedingte Mehreinnahmen verbunden mit Minderausgaben führten in vielen Ländern zu einer verbesserten Haushaltslage, insbesondere Deutschland und die Niederlande verzeichneten hohe Überschüsse. Insgesamt wird die Finanzpolitik im kommenden Prognosezeitraum (2018-2020) voraussichtlich leicht expansiv ausgerichtet sein. Der gesamtstaatliche Finanzierungssaldo wird sich vor dem Hintergrund beschriebener Mehreinnahmen und nochmals leicht rückläufiger Zinsausgaben in 2018 um -0,7% und dann bei -0,9% und -1,0% verringern.

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

Als spezielle Konjunkturrisiken für Europa sind weiterhin die Möglichkeit eine ungeordneten EU-Austritts Großbritanniens mit derzeit noch unklaren Auswirkungen auf die Wertschöpfungsketten sowie die Schuldenkrise in Italien zu nennen. Die italienische Regierung hat expansive finanzpolitische Vorhaben angekündigt und dabei Vertrauen in die Solvenz des italienischen Staates verspielt. Dies stellt mittelbar auch Risiken für die Währungsunion dar.

| Daten Euro-Raum 2017-2020 Prognosen | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
|--|-------|-------|-------|------|
| Reales Bruttoinlandsprodukt | +2,5% | +2,0% | +1,8% | +1,6 |
| Verbraucherpreise | +1,5% | +1,7% | +1,8% | +1,8 |
| Arbeitslosenquote | 8,6% | 8,2% | 7,8% | 7,5 |

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa³

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland⁴

Der Aufschwung der deutschen Wirtschaft geht in sein sechstes Jahr und wird vor allem durch die Binnenwirtschaft getragen, welche durch einen starken Beschäftigungsaufbau und niedrige Zinsen angeregt wird.

Die Auslastung der Produktionskapazitäten ist hoch, stagniert aber seit Anfang 2018 auf Grund nachfrage- und produktionsseitiger Gründe. In den wichtigsten Absatzmärkten im Euroraum hat sich die Konjunktur verlangsamt, auf der anderen Seite gibt es angebotsseitige Engpässe im Bereich Arbeitskräfte und Vorleistungsgüter.

Im Jahr 2018 wurde das konjunkturelle Bild zudem von den Entwicklungen rund um die Einführung des neuen Abgas-Prüfverfahrens WLTP in der Automobilbranche überlagert. Angesichts des hohen gesamtwirtschaftlichen Gewichts der Automobilbranche werden die zeitweiligen Produktions- und Lieferstopps nicht ohne Folge bleiben, die Schwäche dürfte aber überwunden sein. Somit dürfte das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal wieder expandieren.

Die Finanzpolitik wird zu Beginn des Jahres 2019 die Konjunktur anregen. Zusätzlich halten die günstigen monetären Rahmenbedingungen weiter an. Ein Rückgang wird bei den außenwirtschaftlichen Impulsen erwartet. Hier macht sich die abschwächende Weltkonjunktur bemerkbar. Insgesamt dürfte der Aufschwung im Prognosezeitraum bis 2020 allmählich an Kraft verlieren.

³In Anlehnung an: Eurostat; Europäische Kommission, ILO; Berechnungen der Institute; 2018 bis 2020: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

⁴ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

Im Jahresdurchschnitt 2018 dürfte die Wirtschaftsleistung um 1,7% zunehmen. Für 2019 wird mit einer leicht ansteigenden Leistung von 1,9% gerechnet, im Jahr 2020 mit 1,8%. Die Überauslastung der gesamtwirtschaftlichen Kapazitäten dürfte damit fortbestehen.

Angesichts der sehr hohen Kapazitätsauslastungen dürfte die Investitionstätigkeit im Prognosezeitraum und der guten Finanzierungsbedingungen stark bleiben, einer Ausweitung stellen sich aber wiederum Kapazitätsgrenzen entgegen.

Der Staat wird im gesamten Prognosezeitraum von deutlichen Finanzierungsüberschüssen profitieren. Der strukturelle Finanzierungssaldo beträgt 2018 rund 43 Mrd. Euro. In den kommenden Jahren wird er etwa bei der Hälfte liegen. Der Bruttoschuldenstand soll bis 2020 auf 55% im Vergleich zum BIP sinken.

Die Risiken für die deutsche Wirtschaft ergeben sich vor allem aus den weltwirtschaftlichen Entwicklungen, für die die deutsche Wirtschaft auf Grund ihres Offenheitsgrades besonders anfällig ist. Die protektionistische Außenwirtschaftspolitik der USA, Wirtschaftskrisen in der Türkei oder Argentinien, die finanzpolitischen Pläne der neuen italienischen Regierung und insbesondere die Unsicherheiten in Hinsicht auf den EU-Austritt Großbritanniens bergen potentielle Risiken.

Eine höhere konjunkturelle Dynamik könnte sich ergeben, wenn die öffentliche Hand die Finanzierungsüberschüsse für zusätzliche finanzpolitische Maßnahmen nutzt. Aufwärtsrisiken können sich ergeben, wenn derzeit beobachtbare Kapazitäts- und Lieferengpässe überwunden werden können.

| | In Prozentpunkten | | | |
|----------------------------|-------------------|-------|-------|-------|
| | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 |
| Bruttoinlandsprodukt | +2,2% | +1,7% | +1,4 | +1,1 |
| Private Konsumausgaben | +0,9% | +0,8% | +1,0% | 0,8% |
| Konsumausgaben des Staates | +0,3% | +0,2% | +0,4% | +0,3% |
| Ausrüstungsinvestitionen | +0,2% | +0,3% | +0,2% | +0,3% |
| Bauinvestitionen | +0,3% | +0,3% | +0,3% | +0,3% |

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts⁵

⁵ Quelle: Statistisches Bundesamt; 2018-2020: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Aufschwung verliert an Fahrt – Weltwirtschaftliches Klima wird rauer – Herbst 2018

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2018 ein BIP-Wachstum von 1,5% fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich waren auch hier Wachstumsimpulse aus dem Inland, vor allem durch Konsum (+1,0%) und Investition (+1,1%), welche jedoch auch wiederum geringer ausfielen als in den Vorjahren. Die Erwerbsquote erreichte erneut einen Höchststand. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,7%.⁶

Arbeitsmarkt⁷

Arbeitslose im Dezember 2018: 2.210.000 (= - 175.000 gegenüber Dezember 2017)
 Arbeitslosenquote im Dezember 2018: 4,9% (Dezember 2017: 5,3%)
 Erwerbstätige im November 2018: 45.116.000 (= + 452.000 gegenüber November 2017)

Kapitalmarkt⁸

Zwischen Ende 2017 und Ende 2018 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften im kurzfristigen Bereich zurück. Im langfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze annähernd konstant. Im mittelfristigen Bereich blieben die Effektivzinssätze bei den Volumina bis 1 Mio. EUR annähernd konstant, bei größeren Volumina erhöhten sich die Effektivzinssätze. Schwankungen im Jahresverlauf waren insbesondere bei den Volumina > 1 Mio. EUR zu verzeichnen.

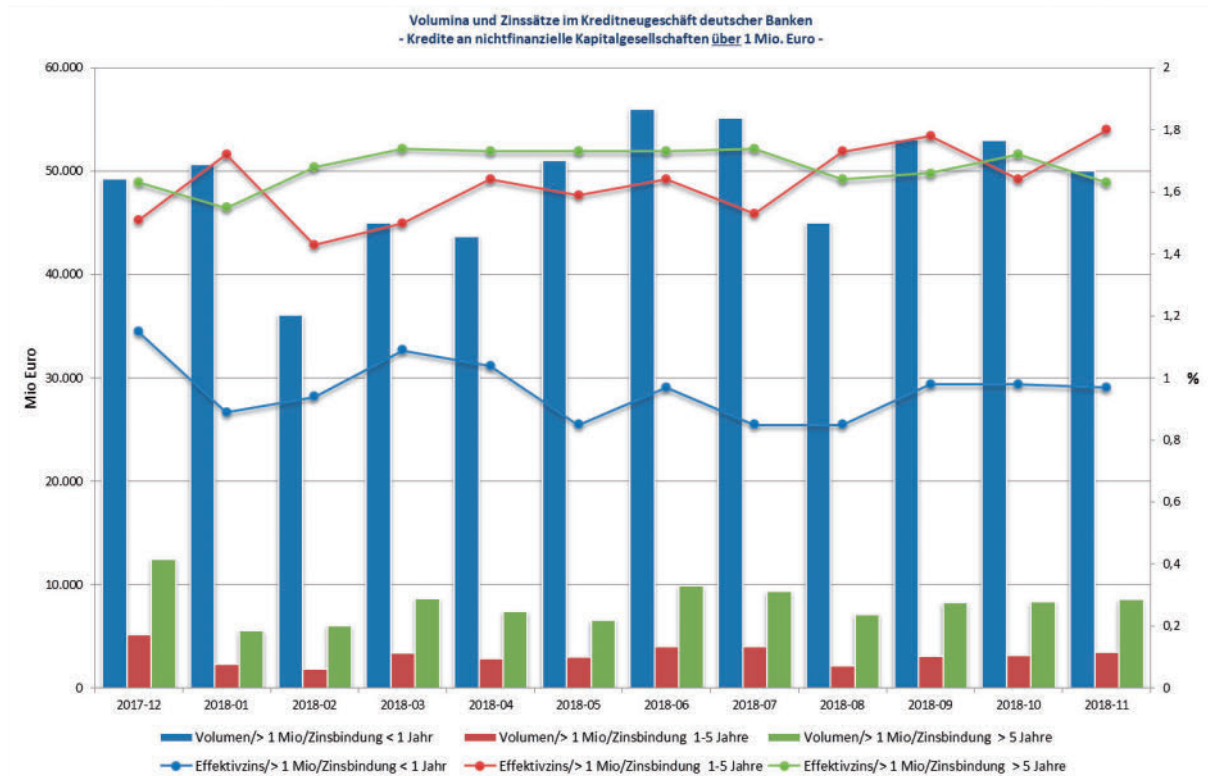
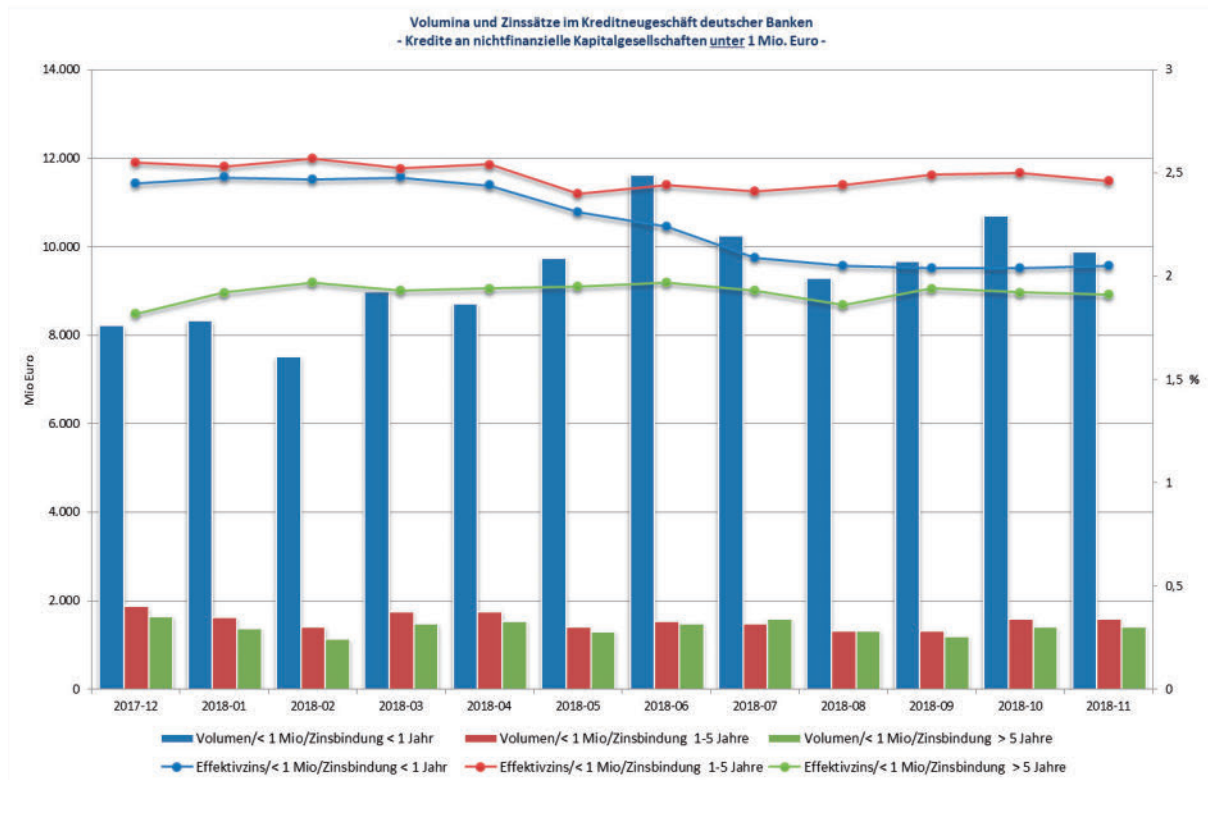
| Laufzeit Termin | < 1 Jahr | | | 1-5 Jahre | | | > 5 Jahre | | |
|-----------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------------|--------------|--------------|--------------------|
| | 2017-12 % | 2018-11 % | +/- %- Pkte. | 2017-12 % | 2018-11 % | +/- %- Pkte. | 2017-12 % | 2018-11 % | +/- %- Pkte. |
| Volumen < 1 Mio. Euro | 2,45 | 2,05 | -0,40 | 2,55 | 2,46 | -0,09 | 1,82 | 1,91 | 0,09 |
| > 1 Mio. Euro | 1,15 | 0,97 | -0,18 | 1,51 | 1,80 | 0,29 | 1,63 | 1,63 | 0,00 |

⁶ Statistisches Bundesamt 2019: Pressemitteilung vom 15. Januar 2019 – 018/19

⁷ Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

⁸ http://www.bundesbank.de/Navigation/DE/Statistiken/Zeitreihen_Datenbanken/zeitreihen_datenbank.html

Die folgenden Diagramme stellen die Entwicklung von Darlehensvolumina und Zinssätzen für den Gesamtbetrachtungszeitraum zusätzlich grafisch dar:



1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

a.) Allgemein

Die EWG Hagen eG - Wohnungsgenossenschaft, wurde vor über 125 Jahren im Jahr 1892 gegründet und ist eine Vermietungsgenossenschaft. Kerngeschäft ist die Vermietung von Wohnraum an Mitglieder. Für die Geschäftstätigkeit gelten die einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und die Genossenschaftssatzung.

b.) Immobilienmarkt in Deutschland

Im Jahr 2018 wurden in Deutschland 0,5% oder 1.600 mehr Baugenehmigungen von Wohnungen insgesamt erteilt als in den ersten elf Monaten 2017. Von Januar bis November 2018 wurde der Bau von insgesamt 315.200 Wohnungen genehmigt. Darunter fallen alle Genehmigungen für Baumaßnahmen zur Erstellung neuer sowie an bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden. Der Anstieg ist ausschließlich auf die Zunahme der Genehmigungen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern von +4,5% zurückzuführen.⁹

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rd. 41 Mio. Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau.

Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.

Die Mieten der GdW-Unternehmen betragen im Durchschnitt 5,64 EUR/m² und liegen noch deutlich unter dem Mittel der Bestandsmieten in Deutschland (5,81 EUR/m²). Von 2016 auf 2017 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,6% gestiegen. Damit wirkt das Mietangebot der GdW-Unternehmen weitestgehend beruhigend auf die allgemeine Marktentwicklung.

Die Situation auf den deutschen Wohnungsmärkten hat sich in den attraktiven Ballungsräumen und den wachstumsstarken Regionen in den letzten sieben Jahren sehr rasch von einer weitgehend ausgeglichenen zu einer angespannten Marktkonstellation verändert. Der jährliche Neubaubedarf von etwa 400.000 Wohnungen wird durch die derzeitige Bautätigkeit trotz deutlicher Belebung bei Weitem nicht erreicht.

Neu- und Wiedervermietungsflächen, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4,5% auf durchschnittlich 7,99 EUR/m².

⁹ Destatis: Pressemitteilung Nr. 023 vom 17.01.2019

Regional verlief die Mietenentwicklung allerdings sehr unterschiedlich. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 Prozent an. Dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr (+6,3 Prozent). Dennoch spannen sich immer mehr Wohnungsteilmärkte deutlich an.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro/qm vorauszahlen und damit nur 4Cent/qm mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/qm gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro/qm.¹⁰

c) Teilwohnungsmarkt Hagen

Die Wohnungsbauinvestitionen in Hagen bleiben verhalten. In Hagen ist der Wohnungsmarkt weiterhin gekennzeichnet durch ein erhebliches Überangebot an Wohnungen und eine geringe Nachfrage. Der Konkurrenzdruck ist entsprechend stark ausgeprägt. Hagen arbeitet am „ISEK“ – dem integrierten Stadtentwicklungskonzept.

Nur im sog. Nischenbereich, insbesondere für altersgerechten und behindertengerechten Wohnraum sowie hochwertig ausgestatteten Wohnraum in guten Wohnlagen, besteht noch eine gezielte erwähnenswerte Nachfrage und folglich rege Bautätigkeit.

Die Arbeitslosigkeit in Hagen ist immer noch bei knapp über 12% höher als in anderen Städten. Zwar findet Zuzug statt (meist durch Migration) – jedoch nicht in dem Umfang, dass die negative Bevölkerungsentwicklung sich verändern würde. Hier ist absehbar auch noch mit keiner Entspannung zu rechnen.

Die Auswirkungen aus Wirtschafts- und Finanzkrise sowie dem Strukturwandel sind in Hagen noch in den Bereichen des „privaten und öffentlichen Lebens“ spürbar.

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

Im Vergleich zu anderen Marktpartnern sind die Mieten bei unserer EWG moderat und liegen vielfach noch unter den entsprechenden Werten des Mietpreisspiegels.

Am Hagener Wohnungsmarkt verteuerten leider wiederum die Steigerungen der Betriebskosten im Versorgungsbereich und bei den öffentlichen Abgaben das Wohnen. Für 2019 sind bereits weitere Erhöhungen (z.B. der Müllgebühren) angekündigt.

¹⁰ GdW: Pressemitteilung Nr. 35/18 vom 27.06.2018
(Quelle: VdW Rheinland Westfalen: Textbausteine zu den Bereichen „Informationen zur gesamtwirtschaftlichen Lage und zur Branchenentwicklung“ des Lageberichts vom 25.01.2017)

Geschäftsverlauf

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

Der Kostendruck im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich ist nach wie vor erheblich. Weiter sind die finanziellen Probleme der privaten Nachfragerhaushalte sowie die unverminderte hohe Anzahl an Mieterwechseln für die Genossenschaft belastend. Diese Entwicklung setzt sich bisher auch im Jahr 2019 fort. Mit gezielten Investitionen in den Hausbestand und intensiven Vermarktungsmaßnahmen im Vermietungsbereich wird dem seit 2018 entgegengewirkt.

Unsere seit Frühjahr 2018 für die verschiedenen Liegenschaften und different ausgestatteten Wohnobjekte angepassten Vermietungsstrategien zeigen erste Wirkung.



Sogenannte „Do-it-yourself“-Wohnungen beispielsweise als auch Wohnungsvermietungen plus Zusage von Zusatzangeboten z.B. „Bauhaus-Gutscheinen“ lassen sich vermieten. Auch kostenfreie Monate und vor allem die Ausstattung mit neuem Bad befördern die Vermietung. Mit Blick auf die hohen Leerstandszahlen ist dies auch unbedingt notwendig, um mehr Wohnungen auf dem Markt abzusetzen.

Die negative Entwicklung eines kontinuierlichen steigenden Leerstands von Objekten wurde 2018 zum Glück gestoppt. Seither erfolgen notwendige Sanierungen und Einzelmodernisierungen und wird dem immer noch viel zu hohem Leerstand effektiv entgegengewirkt. All jene kostspieligen Maßnahmen, gesetzliche Auflagen und verschiedene Energieeinsparverordnungen haben und werden künftige Jahresergebnisse leider aber auch noch absehbar weiter beeinflussen.

a) Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft fand am 21.06.2018 statt. An der Versammlung nahmen 40 Vertreterinnen und Vertreter sowie der Vorstand und der Aufsichtsrat teil.

Der Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2016 wurde den Vertretern zur Kenntnis gegeben und beschlossen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 wurde festgestellt.

Die vorgeschlagene Einstellung des Bilanzgewinnes in voller Höhe in die Ergebnisrücklagen wurde beschlossen. Aufgrund der Auswirkungen der Abgeltungssteuer auf die Dividende wurde beschlossen, die nicht ausgeschüttete Dividende in Höhe von 4% zur Verschönerung des Hausbesitzes zu verwenden. Dieser Betrag wird gemäß Vorstandsbeschluss für Maßnahmen zur Sicherung vor Einbrüchen verwendet (hier erfolgt seit Ende 2018 – Anfang 2019 ein flächendeckender Einbau neuer Schließanlagen in alle Liegenschaften).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die Vertreterversammlung hat die Vertreter zum Wahlvorstand für die Wahl der Vertreter benannt.

Die turnusmäßig ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder, Herren Gloe und Homm, wurden für weitere drei Jahre im Amt bestätigt.

Vorstand und Aufsichtsrat haben in 13 gemeinsamen Sitzungen die Belange der Genossenschaft erörtert und die nach Gesetz und Satzung erforderlichen Beschlüsse gefasst.

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

b) Unternehmensführung und Organisation

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

Zur Unterstützung des Vorstandes waren am Jahresende im Unternehmen in der kaufmännischen Verwaltung 11 Angestellte (7 Voll- und 4 Teilzeitbeschäftigte), im technischen Bereich 6 Angestellte (6 Voll- und 0 Teilzeitbeschäftigter), 3 Handwerker im Regiebetrieb, 3 Hausmeister und 1 geringfügig Beschäftigter als Hauswarte tätig. Die Unternehmensstruktur ergibt sich aus dem Organigramm.

Die Begegnungsstätte „Auf dem Graskamp 15“ wird seit April 2003 in Kooperation mit der Stiftung Bahnsozialwerk – Ortsvorstand Hagen – betrieben. Seit September 2004 finden dort regelmäßig Begegnungen von Senioren statt. Hierfür war in 2018 im Durchschnitt eine geringfügig Beschäftigte eingesetzt.

Die Verwaltung des Hausbesitzes hat an Personalaufwendungen insgesamt 1.538,1 TEUR (Vorjahr 1.138,1 TEUR) verursacht.

c) Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2017 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. wurde im November und Dezember 2018 durchgeführt.

In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand berichtete der Prüfer über das Ergebnis seiner Prüfung. Durch die Prüfung wurden die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses mit Lagebericht, des Rechnungswesens und der Geschäftsführung ohne Einschränkung bestätigt. Beanstandungen ergaben sich nicht.

Über das Ergebnis der Prüfung wird in der Vertreterversammlung im Juni 2019 berichtet.

Geschäftsergebnis und Vorschlag zur Gewinnverwendung

a) Geschäftsergebnis

Das Geschäftsergebnis ist wegen der schwierigen Rahmenbedingungen (wie Nachfrage, demografische Entwicklung, allgemeine wirtschaftliche Lage und aber auch den erheblichen Defiziten der EWG) sachlogisch vor Entnahme eines Betrages in Höhe von 200.000,00 EUR aus der Bauerneuerungsrücklage erst einmal negativ ausgefallen. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Ertragslage unter Abschnitt 2.1 verwiesen.

b) Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 71.994,97 EUR auf neue Rechnung auf das Geschäftsjahr 2019 vorzutragen. Die nicht ausgeschüttete Dividende soll künftig für Maßnahmen der Sicherung vor Einbrüchen verwendet werden.

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

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

1.3 Finanzielle Leistungsmerkmale

A. Instandhaltung und Modernisierung

In 2018 wurden ca. 6,6 Mio. EUR (VJ 4,0 Mio. EUR) in den Hausbestand investiert. Im Ergebnis ergab sich eine wesentliche Änderung in Höhe von etwa 2,5 Mio. EUR. Diese Erhöhung war noch angemessen und entsprechend den Herausforderungen notwendig, um Wohnungsinstandsetzungen, Modernisierungen und sonstige Veränderungen vorzunehmen, um die Genossenschaft marktfähig zu halten. Wäre dies unterblieben, wäre die EWG noch weiter im Image abgesunken bzw. wäre der Leerstand weiter gestiegen. Diesen so schnell jedoch als möglich abzubauen - trotz hoher Investitionen - ist jedoch ein absolutes Primärziel.

Im Einzelnen stellen sich die Bereiche wie folgt dar:

a) Instandhaltung

Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2018 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 2.960 TEUR (Vorjahr 1.766 TEUR) ausgegeben. Pro m² Wohnfläche/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr allein für Instandhaltung 12,36 EUR aufgewandt.

Umgesetzt wurden im Wesentlichen geplante Maßnahmen:

| | |
|--|------------|
| - LENAustr. 24, Komplettsanierung | 600 TEUR |
| - AlTENhagener Str. 61 -65, Einzelmodernisierung | 500 TEUR |
| - PELMkestr. 18a, Einzelmodernisierung | 270 TEUR |
| - NÖHstr. 8, komplette Haussanierung | 310 TEUR |
| - Einbauten neuer Badezimmer | 1.150 TEUR |

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

Sicherungsmaßnahmen vor Einbrüchen, insbesondere an Fenster und Türen sowie die grundsätzliche Überlegung von Schließanlagen in allen Liegenschaften, wurde vorangetrieben und wird aus der in 2017 nicht ausgeschütteten Dividende mitfinanziert.

Die Aufwendungen für Instandhaltung sind gegenüber dem Vorjahr stark gestiegen. Dies resultiert überwiegend daraus, dass die Baumaßnahmen gezielt nach den Bedürfnissen des bestehenden Instandhaltungsstaus, den Ergebnissen der Portfolioanalyse sowie den vermarktungsrelevanten Maßnahmen umgesetzt worden sind. In der Regel haben die Maßnahmen zur Aktivierungsfähigkeit geführt und somit auch nicht den Aufwand belastet. In diesem Zusammenhang wurden die Leerwohnungen ebenfalls sofort modernisiert.

Kostensteigerungen für Handwerkerleistungen im Lohn- und Sachbereich haben sich entsprechend ausgewirkt. Die Maßnahmen aus ungeplanter Instandhaltung zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit und Gebrauchsfähigkeit sind im gleichen Umfang wie im Vorjahr angefallen.

b) Modernisierung

Der Modernisierungsaufwand, der im Anlagevermögen aktiviert wurde, beträgt ca. 3.200 TEUR (VJ 2.250 TEUR) und beinhaltet nachstehende Maßnahmen.

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

Im Einzelnen ergaben sich unter anderem:

- a.) Lenaustr. 24
komplette Modernisierung 6 WE
Kosten: 600.000 EUR
- b.) Altenhagener Str. 61 – 65
Bad-Modernisierung 8 WE
Kosten: 500.000 EUR
- c.) Pelmkestr. 18a
komplette Modernisierung 4 WE
Kosten: 270.000 EUR

c) Rückstellung für Bauinstandhaltung

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

d) Wirtschaftsplan 2019

Der Wirtschaftsplan für 2019 sieht Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen von vsl. ca. 8,0 Mio. EUR im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor.

Die Ausgaben entfallen im Wesentlichen auf bislang begonnene Wohnungsmodernisierungen – so beispielsweise Rolandstr. 6-14, Hummelbachstr. 4, 4a sowie Eugen-richter-Str. 1 -17, aber auch umfänglich notwendige Sanierungen von Leerstandswohnungen zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit (z.B. Wortherbruchstr. 3).

An sonstigen Maßnahmen werden im Rahmen gesonderter Konzepte Geschloßdecken gedämmt, Fassadensanierungen vorgenommen, Anbau von Balkonen geplant, Sanierung von Hausinstallationen, die Erneuerung im Bereich von Heizungen mit neuer Brennwerttechnik ausgeführt.

Hinzu kommen die laufende Instandhaltung des Hausbestandes sowie die notwendige Instandhaltung aus Prüfungen der Elektroinstallation, der Gasdichtigkeit und der Abwasserkanäle. Abgeschlossen ist die gesetzlich vorgeschriebene Erstinstallation von Rauchwarnmeldern. Weiter umgesetzt werden auch partiell Maßnahmen der Sicherung vor Einbrüchen, insbesondere in Erdgeschoßwohnungen. Die Umsetzung ist Teil des Bauprogramms und umfasst ein Mehrjahresprogramm.

Ab dem 01.01.2018 liegt ein wesentlicher Schwerpunkt in der laufenden Wohnungssanierung. Um die erheblichen Leerstände abzubauen, ist ein sukzessiver Bestandserhalt unausweichlich. Das allgemeine Ziel künftiger Bauplanung „möglichst das gesamte Objekt zu modernisieren, um so Kosten geringer zu halten und die Vermietbarkeit sicherzustellen“ wird weiter verfolgt.

Die Finanzierung vor allem der laufenden Instandhaltung erfolgt zunächst mit finanziellen Eigenmitteln. Die Mittel stammen im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Des Weiteren wird eine Fremdmittelaufnahme in Höhe von vsl. 4.000 TEUR für diverse Bauvorhaben unausweichlich sein. Zur Stärkung der Investitionskraft und vor allem zügigem Abbau aufgelaufener Leerstände sind unter Ausnutzung der Niedrigzinsphase die Aufnahme weiterer Fremdmittel für künftige Bauvorhaben geplant.

B. Vermietung

- a) In 2018 wurden 206 Wohnungen gekündigt und 266 Wohnungen neu vermietet. Teilweise wurden bis dato nicht mehr vermietbare Wohnungen wieder reaktiviert.
- b) Die Fluktuationsrate beträgt im GJ ca. 8%.

Die Fluktuation ist hauptsächlich auf den Tod langjähriger Mieter oder den Wechsel langjähriger Mieter in Pflegeeinrichtungen sowie auf die vielen mobilen Mieter zurückzuführen. Die Kündigungen aus Altersgründen betragen in 2018 weiterhin nahezu rd. 20% und sind damit gegenüber dem Vorjahr konstant. Diese Mieterwechsel belasten die Kosten im Instandhaltungsbereich und sind in die langjährige Wirtschaftsplanung vorsorglich mit eingeflossen.

Nicht zu unterschätzen ist das bestehende Mietnomadentum und die damit verbundenen hohen Kosten. Um sich hier für die Zukunft besser zu schützen, ist ab 2018 ein systemisches Bonitätsprüfungstool implementiert worden.

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

- c) Zum 31.12.2018 standen 410 Wohnungen leer. Die sich daraus ergebende Leerstandsquote liegt bei ca. 16,38%. Gründe dafür sind zum Teil modernisierungsbedingte Leerstände, aber auch erhebliche Vermietungsschwierigkeiten. Gründe hierfür wiederum sind zum einen die stetig zurückgehende Nachfrage als Folge des Bevölkerungsrückganges in Hagen, mit ausgelöst durch die problematischen Verhältnisse am Arbeitsmarkt und ein Überangebot an Wohnungen am Wohnungsmarkt. Weiterer Grund ist aber auch der Zustand der zurückgegebenen Wohnungen und der nicht direkt erfolgten Einzelmodernisierung. In 2019 setzt sich der positive Vermietungstrend nach Modernisierung fort.
- d) Unsere Genossenschaft begegnet dem wachsenden Leerstand und damit den Erlösschmälerungen sowie den gleichzeitig zunehmenden Kostenbelastungen im Instandhaltungs- und Modernisierungsbereich grundsätzlich durch gezielte Investitionen aber auch durch Rückbau und Verkauf. Grundlage hierfür ist eine Portfolioanalyse. 2018 wurden neue Konzepte zur Leerstandsreduktion eingeführt und über langfristig angelegte Marketingmaßnahmen im Vermietungsbereich entsprechend gestützt. Gleichwohl wird in Zukunft der Leerstand von Wohnungen, für die keine Nachfrage besteht, und von Wohnungen, die noch nicht zur Modernisierung heran stehen, weiterhin Realität sein. Hinzu kommt, dass der Verkauf im Rahmen der steuerrechtlichen Möglichkeiten beschränkt ist.

C. Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand per 31.12.2018

- a) Die Genossenschaft verfügt über 239.662 m² (Vorjahr 239.290 m²) bebaute Grundstücke sowie über 1.652 m² unbebaute Grundstücke des Anlagevermögens.
- b) Auf den bebauten Grundstücken ist folgender Bestand vorhanden:
- 363 Häuser
 - 2.511 Wohnungen
 - 27 Gewerbliche Einheiten
 - 1 sonstige Einheit (Altenbegegnungsstätte Hagen-Bathey)
 - 292 Garagen
 - 290 Stellplätze
- Die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche beträgt 168.527,55 m² (VJ 167.991,52 m²):
- c) Die Betreuung für Dritte wurde am 31.12.2016 beendet.
Ab dem 01.10.2017 sind diese Objekte bei Koolbergen Immobilien
5 Wohnungen, 5 Garagen

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresfehlbetrag von -128.005,03 EUR erzielt.

Der Jahresfehlbetrag ist das Ergebnis schwierig planbarer, bereits gestarteter und enormer Instandhaltungsmaßnahmen des Geschäftsjahres. Nur durch diese konsequente Umsetzung und die gezielten Maßnahmen, die in der Regel zur Aktivierungsfähigkeit geführt haben, war überhaupt eine verbesserte Vermietbarkeit möglich. Insgesamt stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar:

a) Betriebsergebnis

1. Betriebsleistung

Die Erträge der Betriebsleistung in Höhe von 11.285 TEUR haben sich gegenüber dem Vorjahr um 456 TEUR erhöht:

Die Umsatzerlöse einschließlich Bestandsveränderungen sind um 60 TEUR gestiegen. Der Grund hierfür liegt in einer ersten spürbaren Leerstandreduktion. Dem stehen erhöhte Aufwendungen bei den bezogenen Lieferungen und Leistungen gegenüber in Höhe von 1.333 TEUR (im Wesentlichen Instandhaltung). Erhöhte Aktivierungen haben gleichzeitig zur Erhöhung der Abschreibungen in Höhe von 53 TEUR geführt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge haben im Saldo um 350 TEUR zugenommen.

Die Aufwendungen für die Betriebsleistung ist gestiegen. Allgemeine Veränderungen sind der nachfolgenden Aufstellung zu entnehmen:

| | Veränderung in TEUR |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Betriebsleistung: | + 456 |
| Aufwendungen für Betriebsleistungen: | + 1.955 |
| Betriebsergebnis: | - 1.499 |
| Neutrales Ergebnis: | + 92 |
| Jahresüberschussveränderung: | - 1.400 |

b) Finanz- und neutrales Ergebnis

Die niedrigen Zinssätze haben zu geringeren Zinserträgen geführt.

Das neutrale Ergebnis hat das Jahresergebnis ebenfalls vermindert. Im neutralen Bereich sind alle Auswirkungen aus der Anwendung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) berücksichtigt.

2.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag bestand eine ausreichende Überdeckung der langfristigen Vermögenswerte durch das Eigenkapital und die langfristigen Fremdmittel. Die Liquidität war das ganze Geschäftsjahr über gesichert und reichte zur Durchführung der geplanten Modernisierungen und Instandhaltungen aus. Die Genossenschaft konnte im Geschäftsjahr ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit fristgerecht und ordnungsgemäß nachkommen.

Für das laufende Geschäftsjahr 2019 wird eine kontinuierliche positive Unternehmensentwicklung, unabhängig der Ertragswerte, erwartet. Die Liquidität wird indes gewährleistet sein oder aber rechtzeitig durch Fremdmittel sichergestellt.

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

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

Die Finanzlage ist geordnet. Die Stichtagsliquidität beträgt am 31.12.2018: 542,3 TEUR.

2.3 Vermögens- und Kapitallage

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft (ohne kurzfristige Geschäftsguthaben) beläuft sich zum 31.12.2018 auf 22.553 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 46,7%. Das langfristige Fremdkapital liegt bei 48,6% und hat sich um 950 TEUR durch entsprechende Neuvaluierung erhöht. Das Anlagevermögen beträgt 91,74%. Es hat sich aufgrund der Investitionen in den Hausbestand entsprechend erhöht.

Die Vermögens- und Kapitallage sind geordnet.

3. Nachtragsbericht

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

Nach dem 31.12.2018 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. Risikobericht

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Eine weitere Problematik ergibt sich gegenüber den Vorjahren nun aus den von der Genossenschaft bewirtschafteten Erbbaurechtsgrundstücken. Von den bebauten Grundstücken befinden sich noch ca. 60% im Erbbaurechtsverhältnis. Die Finanzierung von Bauvorhaben engt unsere Genossenschaft bei bestehenden Erbbaurechtsverhältnissen durch die Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers zunehmend ein. Der Erwerb von Grundstücken im Erbbaurecht ist zur weiteren Umsetzung der notwendigen Baumaßnahmen im Rahmen der Bestandsplanung unabdingbar. Dem stehen jedoch die hohen Preisvorstellungen des Eigentümers gegenüber. Aus dieser Situation erwächst für unsere Genossenschaft zunehmend ein hohes finanzielles Risiko.

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

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

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

Gutes und sicheres Wohnen sind bei uns fortlaufend gewährleistet. Garanten hierfür sind eine maßvolle Mietpreisgestaltung, die Pflege des Wohnungsbestandes durch nachhaltige Instandhaltung, eine stetige bauliche Verbesserung durch zeitgemäße Ausstattung des Wohnungsbestandes und die Bewahrung von stabilen Nachbarschaften. Hierzu zählt auch die sensibel ausgerichtete Belegungspolitik. Eine weitere Chance zur Verbesserung der Vermietbarkeit und Mitgliederförderung birgt in diesem Zusammenhang die Entwicklung eines breiten Serviceangebotes für die Mieter durch Kooperation mit leistungsstarken Partnern. Mieternähe, Mieterbindung und Zufriedenheit werden wichtige Parameter langer Kundenbeziehungen sein. Ziel ist es, das Wohnen so zu unterstützen, dass das Mitglied selbst bei Gebrechen und Behinderung möglichst in der Wohnung verbleiben kann. Hierfür gibt es spezielle Programme.

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

4.3 Risikomanagement/Finanzinstrumente

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

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

Kein Darlehensgeber ist mit mehr als 25% am Gesamtportfolio vertreten, um ein sog. Klumpenrisiko zu vermeiden. Festzustellen ist damit eine Minimierung der Kreditgeberisiken. Der prozentuale Zinsaufwand liegt deutlich unter dem Durchschnitt. Zinsänderungsrisiken wird durch frühzeitigen Abschluss von Prolongations- oder Umfinanzierungsvereinbarungen begegnet. Die Genossenschaft ist damit in Bezug auf das Darlehensportfolio für die Zukunft gut aufgestellt.

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

5. Ausblick (Prognosebericht)

Das Geschäftsjahr 2019 schließt nach dem vom Vorstand aufgestellten Wirtschaftsplan voraussichtlich mit einem gering positiven Ergebnis ab. Dieses Ergebnis wird im Wesentlichen durch den Bereich Hausbewirtschaftung bestimmt.

Die in der Durchführung befindlichen Modernisierungs- und umfangreichen Instandhaltungsmaßnahmen in 2019 werden aus den vorhandenen eigenen Geldmitteln des Geschäftsjahres finanziert. Zur Stärkung der Investitionskraft ist unter Ausnutzung der Niedrigzinsphase die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln für bestimmte Bauvorhaben unerlässlich, notwendig und geplant.

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

Das Wohnungsangebot wird auch zukünftig durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen und laufende Instandsetzungen verbessert. Nur so ist auf Dauer die Vermietbarkeit der Räumlichkeiten gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit gegeben. Ist abzusehen, dass trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Wohnlage die dauerhafte Vermietbarkeit nicht sichergestellt ist, prüft der Vorstand die Realisierung möglicher Modernisierungen oder auch den Abgang der betreffenden Objekte oder von Teilen daraus. Grundlage für die Entscheidung bietet u. a. eine Portfolioanalyse, aus der heraus gezielt und konsequent die Maßnahmen durchgeführt werden. Diese Portfolioanalyse wird laufend fortentwickelt. Ziel aller Entscheidungen ist, das bestehende Mietangebot nachhaltig auf Dauer zu verbessern, um so den Fortbestand unserer Wohnungsgenossenschaft für die Zukunft zu sichern. Der Kauf von Erbbaurechtsgrundstücken ist ebenfalls Teil der Bestandsicherung für das Unternehmen.

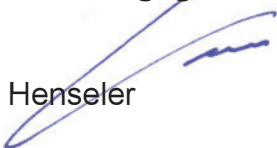
Über das reine Vermietungsgeschäft hinaus gilt es auch, Serviceleistungen für die Mitglieder zu entwickeln, um so die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens zu erhöhen und den genossenschaftlichen Förderauftrag zum Wohle der Mitglieder zu erfüllen.

Bei aller Wirtschaftlichkeit und den daraus sich ergebenden Sachzwängen ist der Vorstand jedoch darum bemüht, das persönliche Miteinander der Genossenschaftsmitglieder zu stärken und nach dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz zu fördern. Unsere Genossenschaft bietet auch künftig vielen Gruppen der Bevölkerung Wohnraum und setzt mit Nachdruck auf Solidarität und Nachbarschaft. Nur wenn das Mitglied als Mensch und das Miteinander im Mittelpunkt stehen, ist das Unternehmen Genossenschaft auch zukunftsfähig und damit am Markt überlebensfähig.

Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft stärken und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens abwägen.

Hagen, 18.04.2019

EWG Hagen eG
Wohnungsgenossenschaft



Henseler



Schmidt



Paar

Wir
gedenken
unserer
verstorbenen
Mitglieder.

EWG HAGEN. RAUM Z

Wer einen fairen und verlässlichen Partner beim Thema Wohnen sucht, der wird an der EWG Hagen eG – Wohnungsgenossenschaft in Hagen nicht vorbeikommen. Das genossenschaftliche Wohnen ist ein Prinzip, das in der Vergangenheit, heute und in der Zukunft funktioniert(e).

Foto: EWG / Norbert Levajsics / Text: Heiko Cordes

Die erste eigene Wohnung. Ohne (nervige) Eltern. Was für viele junge Menschen in Hagen nach einem unerreichbaren Traum klingt, könnte schon bald Realität werden. Denn: Die EWG Hagen hat extra für Schüler, Auszubildende und Studierende ein Angebot entwickelt, das den speziellen Bedürfnissen dieser Altersgruppe entspricht: Preisbewusst und ansprechend wohnen. Unter dem Namen „EWG STUDY“ können junge Menschen bis zum 30. Lebensjahr dieses Angebot nutzen und in die ersten eigenen vier Wände ziehen.

Da die EWG eine Genossenschaft ist, muss man einen Geschäftsanteil erwerben und ist dann Mitglied der Gemeinschaft, profitiert von vielen Vorteilen und kann innerhalb des Ver-

bunds schnell und unkompliziert nach einer neuen Bleibe suchen, sollte die erste Wohnung einmal zu klein werden. Ein EWG-Geschäftsanteil (inklusive Aufnahmegebühr) beträgt 550 Euro und ist einmalig zu entrichten. Monatlich fallen dagegen eine faire Miete von 150 Euro plus Nebenkosten an. Den Nachweis, dass man in diese Alters-/Berufsgruppe fällt, ist übrigens nur einmal zu erbringen. So entfällt der Druck und Zwang zum Beispiel jedes halbe Jahr eine Studienbescheinigung nachzuweisen.

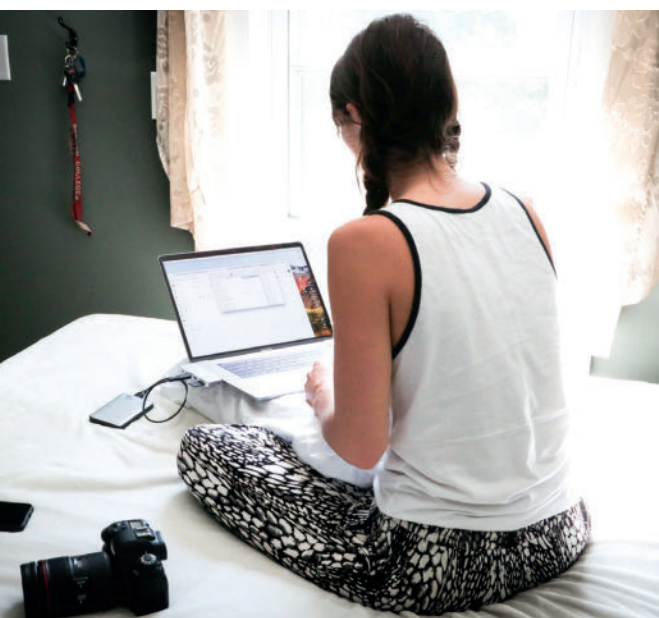
Ein besonderes Schmankerl: Bei Vertragsabschluss gibt es noch einen 50-Euro-Gutschein vom Buchhändler Thalia dazu.

Natürlich ist mit 31 Jahren noch nicht Schluss mit dem Wohnen bei der EWG. Wer „EWG Study“ entwachsen ist, der wird sich vielleicht im Angebot „EWG Family“ wiederfinden. Eigene Spielplätze, Kinderwagenboxen und eine familienfreundliche Aufteilung der Wohnung kennzeichnen diesen besonderen Part des EWG-Services.

Wer handwerklich begabt ist, für den ist „EWG DIY“ genau das Richtige. Die Bewohner modernisieren ihre eigenen vier Wände und profitieren von einer günstigen Miete. Eine echte Win-Win-Situation für Vermieter und Mieter. Besondere Anforderungen erfordern besondere Lösungen. Bei der EWG heißt das: Accesible.

Egal ob Krankheit, vorübergehende oder dauerhafte Einschränkung – die eigenen vier Wände müssen jederzeit gut und komfortabel erreichbar sein.

Das bietet die EWG und ist damit für jede Lebenslage der richtige Partner.



ZUM LEBEN. SEIT 1892.

EWG DIY
FÜR SELBERMACHER.



EWG STUDY

FÜR SCHÜLER, STUDENTEN,
UND AUSZUBILDENDE.



EWG family
FAMILIENFREUNDLICH.



EWG ACCESSIBLE
BARRIEREARM WOHNEN.



**EWG
Hagen eG**
Wohnungsgenossenschaft

Körnerstraße 48
Tel. 02331 20070
post@ewghagen.de
www.ewghagen.de



Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2018 in mehreren Sitzungen und gemeinsam mit dem Vorstand in 13 weiteren Sitzungen den nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Verpflichtungen nachgekommen.

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

Unter Berücksichtigung der genossenschaftsspezifischen, wohnungs- und finanzpolitischen Notwendigkeiten wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Turnusgemäß nach § 24 Abs. 2 der Satzung scheidet die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Helmut Hennemann und Herr Bernd Bahnes aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

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

Die Gesetze sowie die Satzung und die Beschlüsse der Organe wurden beachtet. Die Interessen der Genossenschaft wurden jederzeit wahrgenommen.

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

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

Hagen, 18.04.2019

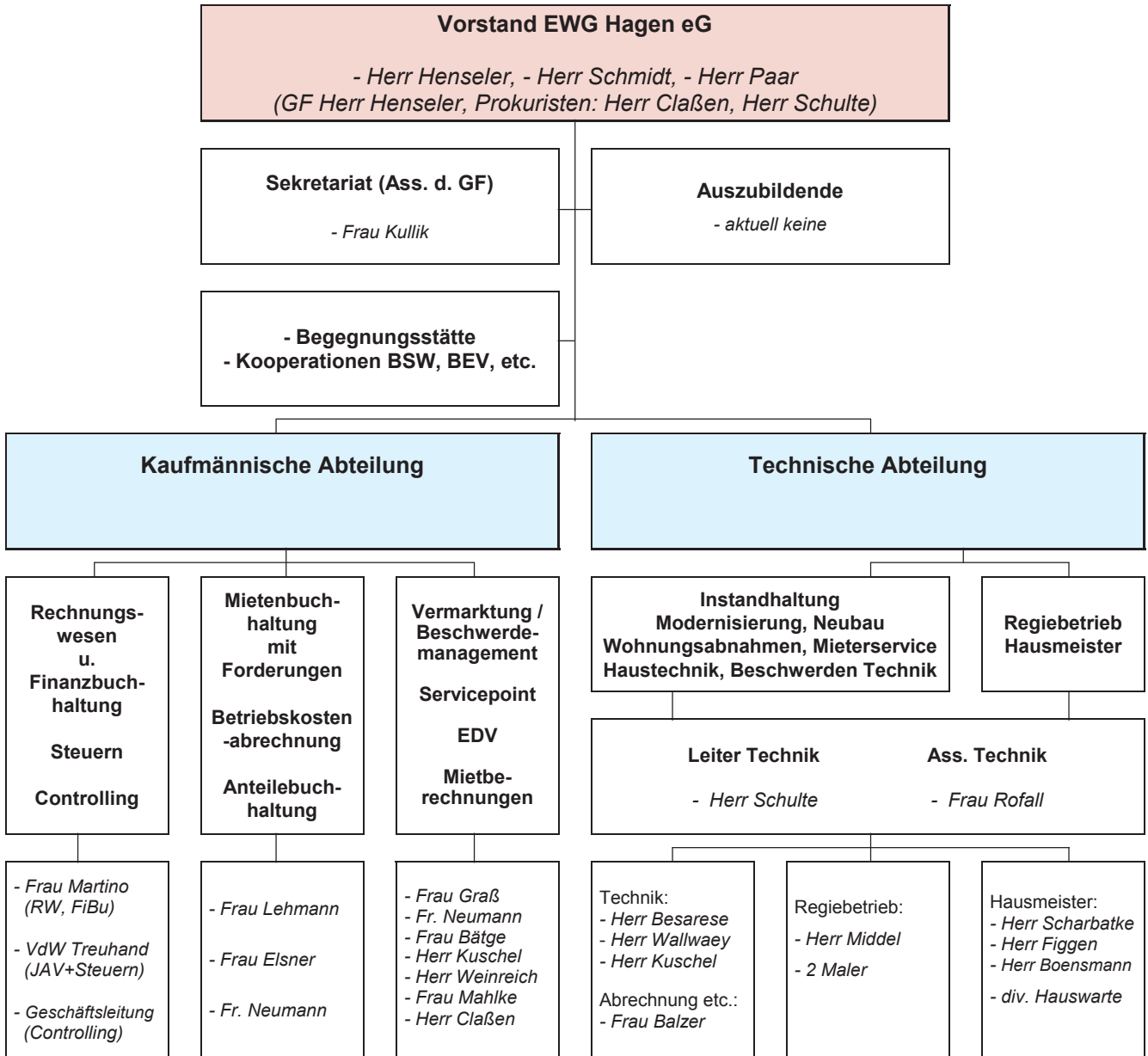
Der Aufsichtsrat



Helmut Hennemann
- Vorsitzender -

Unternehmensstruktur der EWG Hagen eG

Stand: Dezember 2018



Ein ganz besonderer Jubilar

Heinz Otto Bäse ist seit 65 Jahren Mitglied in der EWG

Da staunte Herr Bäse nicht schlecht, als er den Anruf seitens der EWG bekam und anschließend am 13.03.2019 „großen“ Besuch von Vertretern der EWG. Die Vorstände Wilhelm Paar und Michael Henseler, begleitet von Jil Kullik (Assistentin der Geschäftsführung) besuchten ihn in seiner gemütlichen Wohnung in der Freiherr-vom-Stein-Straße in Vorhalle. Mit dabei vor Ort war auch der befreundete Herr Schneller aus Bochum – oder „mein Neffe“ wie Herr Bäse ihn liebevoll nennt. Da er ansonsten keine weiteren Angehörigen mehr hat, freut es ihn sehr, dass sein „Neffe“ oftmals nach ihm sieht. Herr Bäse wird im Jahr 2019 übrigens bereits stolze 99 Jahre alt und ist eines der ältesten Mitglieder unserer Genossenschaft.



Natürlich war auch er früher bei der Bahn beschäftigt, wie er uns voller Erinnerungen berichtet. „Damals war ich Revisor dort“.

Herr Bäse liebt den Fußball und war jahrelang als Fußballtrainer in Eckesey und auch später Vorhalle aktiv. Des Weiteren hat er sich auch jahrelang für unsere EWG eingesetzt und war früher in „Funktion“ in unserem Hause.



(v.l.: Frau Kullik, Herr Bäse, Herr Paar)



Er bekleidete das Amt als Vorsitzender des Aufsichtsrates. Als solcher konnte er auch noch Wilhelm Paar, der weit nach ihm Aufsichtsratsvorsitzender wurde und heute mit als nebenamtlicher Vorstand noch tätig ist.

So wurde Herr Paar dann auch begrüßt „Mensch Willi, Dich kenn ich doch noch von früher. Weißt Du noch, wir haben immer die Fensterscheiben in der Sporthalle eingeschossen“.

Und damit meinte Herr Bäse nicht die Zeit bei der EWG, sondern noch eine Zeit davor. In jungen Jahren (so klein ist die Welt), war Herr Bäse nämlich der Fußballtrainer von Herrn Paar.



Heute: Körnerstraße

Voller Stolz erzählte Herr Bäse davon, dass er „in Kaiserau beim Dettmer“ seine Trainerlizenz gemacht hat.

Seitens der EWG wurden Herrn Bäse ein großer Blumenstrauß und Präsenten überreicht. Dazu gab es noch die EWG-Anstecknadel und eine Broschüre über die EWG heute.



Früher: Vorhaller Straße

Jil Kullik (vgl. unser Bild links) zeigte ihm darin die historische Zeittafel, von deren Daten Herr Bäse einige Ereignisse selbst miterlebt hat.

Herr Bäse war so auch noch in der ersten Geschäftsstelle des damaligen Eisenbahner Bauvereins tätig. Unser Bild zeigt einen Ausschnitt aus der Fassade. Seit Jahren befindet sich dort nun eine Apotheke.

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2018

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

1. Bilanz zum 31. Dezember 2018

| Aktivseite | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Anlagevermögen | | | |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| entgeltlich erworbene Lizenzen | | 37.354,93 | 1.191,53 |
| Sachanlagen | | | |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 41.234.344,44 | | 39.288.626,81 |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten | 2.744.919,19 | | 2.824.281,47 |
| Grundstücke ohne Bauten | 97.011,05 | | 97.011,05 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 48.304,64 | | 14.766,86 |
| Anlagen im Bau | --- | | --- |
| Bauvorbereitungskosten | 17.365,16 | 44.141.944,48 | 25.405,69 |
| Finanzanlagen | | | |
| Beteiligungen | 2.594,53 | | 2.594,53 |
| Sonstige Ausleihungen | 0,00 | | 2.960,20 |
| Andere Finanzanlagen | 3.122,00 | 5.716,53 | 3.122,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 44.185.015,94 | 42.259.960,14 |
| Umlaufvermögen | | | |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte | | | |
| Unfertige Leistungen | 3.249.711,81 | | 3.223.796,26 |
| Andere Vorräte | 198.626,76 | 3.448.338,57 | 181.663,13 |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| Forderungen aus Vermietung | 97.492,82 | | 70.936,47 |
| Forderungen aus Betreuungstätigkeit | --- | | --- |
| Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 73,04 | | 73,04 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 33.872,55 | 131.438,41 | 61.949,17 |
| Flüssige Mittel | | | |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 542.300,27 | 1.464.552,55 |
| Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 12.895,21 | 12.882,86 |
| Bilanzsumme | | 48.319.988,40 | 47.275.813,62 |

Passivseite**Eigenkapital****Geschäftsguthaben**

der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder

der verbleibenden Mitglieder

aus gekündigten Geschäftsanteilen

Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:

Euro 6.470,15

Ergebnisrücklagen

Gesetzliche Rücklage

davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt:
Euro 0,00

Bauerneuerungsrücklage

davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt:
Euro 0,00

davon für das Geschäftsjahr entnommen:

Euro 200.000,00

Andere Ergebnisrücklagen

davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt:

Euro 144.128,86

Bilanzgewinn

Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuß)

Entnahmen aus (im Vorjahr Einstellungen in)

Ergebnisrücklagen

Eigenkapital insgesamt

Rückstellungen

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Steuerrückstellungen

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Sonstige Rückstellungen

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern

Erhaltene Anzahlungen

Verbindlichkeiten aus Vermietung

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

davon aus Steuern: EUR 0,00

davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00

Rechnungsabgrenzungsposten**Bilanzsumme**

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Eigenkapital | | | |
| Geschäftsguthaben | | | |
| der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 87.995,00 | | 92.285,00 |
| der verbleibenden Mitglieder | 1.364.679,85 | | 1.332.594,85 |
| aus gekündigten Geschäftsanteilen | --- | 1.452.674,85 | --- |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 6.470,15 | | | (5.948,53) |
| Ergebnisrücklagen | | | |
| Gesetzliche Rücklage | 2.346.900,00 | | 2.346.900,00 |
| davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,00 | | | (128.000,00) |
| Bauerneuerungsrücklage | 9.427.000,00 | | 9.627.000,00 |
| davon aus Jahresüberschuß Geschäftsjahr eingestellt: Euro 0,00 | | | (1.000.000,00) |
| davon für das Geschäftsjahr entnommen: Euro 200.000,00 | | | (0,00) |
| Andere Ergebnisrücklagen | 9.255.093,59 | 21.028.993,59 | 9.110.964,73 |
| davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: Euro 144.128,86 | | | (153.959,52) |
| Bilanzgewinn | | | |
| Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuß) | -128.005,03 | | 1.272.128,86 |
| Entnahmen aus (im Vorjahr Einstellungen in) | | | |
| Ergebnisrücklagen | 200.000,00 | 71.994,97 | 1.128.000,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 22.553.663,41 | 22.653.873,44 |
| Rückstellungen | | | |
| Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 1.374.520,00 | | 1.223.692,00 |
| Steuerrückstellungen | --- | | --- |
| Rückstellungen für Bauinstandhaltung | 22.646,30 | | 68.328,80 |
| Sonstige Rückstellungen | 182.491,16 | 1.579.657,46 | 239.288,35 |
| Verbindlichkeiten | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 15.598.127,84 | | 14.249.699,28 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 4.533.045,27 | | 4.944.489,04 |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.541.244,45 | | 3.526.337,41 |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 69.313,75 | | 72.878,48 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 426.548,95 | | 229.467,32 |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 18.237,27 | 24.186.517,53 | 67.609,50 |
| davon aus Steuern: EUR 0,00 | | | (37.595,69) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00 | | | (0,00) |
| Rechnungsabgrenzungsposten | 150,00 | 150,00 | 150,00 |
| Bilanzsumme | | <u>48.319.988,40</u> | <u>47.275.813,62</u> |

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|-------------------|-------------------------|----------------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 10.400.587,50 | | 10.490.524,04 |
| b) aus Betreuungstätigkeit | --- | | 867,98 |
| c) aus anderen Lieferungen und Leistungen | <u>28.878,58</u> | 10.429.466,08 | <u>28.753,30</u> |
| Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 25.915,55 | -124.605,30 |
| Andere aktivierte Eigenleistungen | | 167.390,77 | 121.000,94 |
| Sonstige betriebliche Erträge | | 832.337,18 | 387.853,05 |
| Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | <u>6.594.587,71</u> | <u>5.261.596,73</u> |
| Rohergebnis | | 4.860.521,87 | 5.642.797,28 |
| Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 1.078.636,36 | | 934.429,41 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | <u>459.465,97</u> | 1.538.102,33 | <u>203.650,96</u> |
| davon für Altersversorgung: EUR 232.007,03 | | | (24.505,78) |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 1.810.851,51 | 1.758.472,67 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 642.856,31 | 428.435,33 |
| Erträge aus Beteiligungen | 316,26 | | 316,26 |
| Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 171,16 | | 266,83 |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | <u>1.068,72</u> | 1.556,14 | <u>715,38</u> |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | <u>487.738,40</u> | 487.738,40 | <u>537.603,40</u> |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | | --- | --- |
| Ergebnis nach Steuern | | 382.529,46 | 2.715.350,30 |
| Sonstige Steuern | | <u>510.534,49</u> | <u>509.375,12</u> |
| Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss) | | -128.005,03 | 2.205.975,18 |
| Entnahmen aus (im Vorjahr Einstellungen in) Ergebnisrücklagen | | <u>200.000,00</u> | <u>1.128.000,00</u> |
| Bilanzgewinn | | <u>71.994,97</u> | <u>1.077.975,18</u> |

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die EWG Hagen eG - Wohnungsgenossenschaft hat ihren Sitz in Hagen und ist beim Amtsgericht Hagen unter GnR 205 eingetragen. Der Jahresabschluss für das Jahr 2018 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG) sowie den relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 erstellt.

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

Die EWG Hagen eG ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB. Die EWG Hagen eG nimmt die größenabhängigen Erleichterungen teilweise in Anspruch.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde in Staffelform gegliedert. Als Form der Darstellung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

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

Die Bilanz zum 31. Dezember 2018 wurde aus der Vorjahresbilanz entwickelt. Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind in Bezug auf Gliederung und Bilanzierungsmethoden mit dem Vorjahr vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Ein Posten für aktive latente Steuern wurde nicht gebildet.

Die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten: Rückstellungen für Bauinstandhaltung.

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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

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

Die als Bauvorbereitungskosten ausgewiesenen Projektkosten für geplante große Modernisierungsmaßnahmen wurden zu Anschaffungskosten aktiviert.

Finanzanlagen

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

Die in den Finanzanlagen ausgewiesenen Ausleihungen wurden im Jahr 2018 vollständig getilgt.

Umlaufvermögen

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

Die unter der Position „Andere Vorräte“ ausgewiesenen Heizölbestände wurden nach der FIFO - Methode bewertet.

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

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

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

Pensionsrückstellungen

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen durch den Finanzmathematiker Hartmut Karras errechnet. Dabei wurde eine entsprechende Rentendynamik zugrunde gelegt. Eine Gehaltsdynamik entfällt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G).

Rückstellung für Bauinstandhaltung

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

Sonstige Rückstellungen

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Sonstige Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit den von der Bundesbank veröffentlichten Abzinsungssätzen von 2,15 abgezinst.

Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Die erhaltenen Valuten aus Aufwendungsdarlehen sind entsprechend den allgemeinen Grundsätzen passiviert worden.

C. Erläuterungen zu den Posten der Bilanz

Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist aus Anlage 1 ersichtlich.

Unfertige Leistungen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind 3.249.711,81 EUR (Vorjahr 3.223.796,26 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von 3.541.244,45 EUR (Vorjahr 3.526.337,41 EUR) gegenüber.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

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

| | Geschäftsjahr EUR | Vorjahr EUR |
|-------------------------------|-------------------|-------------|
| Forderungen aus Vermietung | 86.688,31 | 61.792,84 |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 0,00 | 0,00 |
| | 86.688,31 | 61.792,84 |

Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen

Die Pensionsrückstellungen beinhalten auch Verpflichtungen, die vor dem 01.01.1987 entstanden sind. Der Unterschiedsbetrag zwischen der Bewertung der Pensionsrückstellung mit dem 10-Jahresdurchschnittssatz und der Bewertung nach dem 7-Jahresdurchschnittssatz beträgt 142.125 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde für genau bezeichnete Objekte und Bauteile gebildet. 2018 beträgt sie 22.646,30 EUR. Die Rückstellung wird gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten und durch Verbrauch oder Wegfall der Gründe aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen Rückstellungen für:

| | |
|--|------------|
| - Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten | 54,3 TEUR |
| - Gerichts- und Anwaltskosten | 0,0 TEUR |
| - rückständigen Urlaub | 30,2 TEUR |
| - festgestellte Schäden an der Abwasserkanalisation | 69,7 TEUR |
| - Kanal- und Straßenbaumaßnahmen der Städte Hagen und Wetter | 28,3 TEUR |
| - Rückstellung für unterlassene Instandhaltung | 0,0 TEUR |
| - <u>Sonstiges</u> | 0,0 TEUR |
| | <hr/> |
| | 182,5 TEUR |

Eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die im ersten bis dritten Monat 2019 nachgeholt wird, war im Jahr 2018 nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten

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

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens 2018

| | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2018 | Zugänge des Geschäfts- jahres | Abgänge des Geschäfts- jahres | Umbuchungen des Geschäfts- jahres | (+/-) Zuschreibungen des Geschäfts- jahres | Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2018 |
|--|--|--|--|--|---|--|
| | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | | | | |
| entgeltlich erworbene Lizenzen | 42.542,43 | 41.659,76 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 84.202,19 |
| II. Sachanlagen | | | | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 88.906.764,30 | 3.614.657,49 | 0,00 | 11.097,29 | 0,00 | 92.532.519,08 |
| 2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten | 5.041.423,59 | 33.992,84 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.075.416,43 |
| 3. Grundstücke ohne Bauten | 97.011,05 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 97.011,05 |
| 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 278.719,45 | 45.500,66 | 15.455,72 | 0,00 | 0,00 | 308.764,39 |
| 5. Bauvorbereitungskosten | 25.405,69 | 3.056,76 | 0,00 | -11.097,29 | 0,00 | 17.365,16 |
| | 94.349.324,08 | 3.697.207,75 | 15.455,72 | 0,00 | 0,00 | 98.031.076,11 |
| III. Finanzanlagen | | | | | | |
| 1. Beteiligungen | 2.594,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.594,53 |
| 2. Sonstige Ausleihungen | 2.960,20 | 32,84 | 4.060,84 | 0,00 | 1.067,80 | 0,00 |
| 3. Andere Finanzanlagen | 3.122,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.122,00 |
| Summe | 8.676,73 | 32,84 | 4.060,84 | 0,00 | 1.067,80 | 5.716,53 |
| Anlagevermögen insgesamt | 94.400.543,24 | 3.738.900,35 | 19.516,56 | 0,00 | 1.067,80 | 98.120.994,83 |

| Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2018 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit | | | Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2018 | Buchwerte 31.12.2018 | Buchwerte 31.12.2017 |
|--|------------------------------------|---|--------------------------|-------------------|--|----------------------|----------------------|
| | | Zugängen/Zuschreibungen(+) | Abgängen/Umbuchungen (-) | Umbuchungen (+/-) | | | |
| EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR | EUR |
| 41.350,90 | 5.496,36 | 0,00 | 0,00 | 46.847,26 | 37.354,93 | 1.191,53 | |
| 49.618.137,49 | 1.680.037,15 | 0,00 | 0,00 | 51.298.174,64 | 41.234.344,44 | 39.288.626,81 | |
| 2.217.142,12 | 113.355,12 | 0,00 | 0,00 | 2.330.497,24 | 2.744.919,19 | 2.824.281,47 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 97.011,05 | 97.011,05 | |
| 263.952,59 | 11.962,88 | 0,00 | 15.455,72 | 260.459,75 | 48.304,64 | 14.766,86 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 17.365,16 | 25.405,69 | |
| 52.099.232,20 | 1.805.355,15 | 0,00 | 15.455,72 | 53.889.131,63 | 44.141.944,48 | 42.250.091,88 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.594,53 | 2.594,53 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 2.960,20 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.122,00 | 3.122,00 | |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 5.716,53 | 8.676,73 | |
| 52.140.583,10 | 1.810.851,51 | 0,00 | 15.455,72 | 53.935.978,89 | 44.185.015,94 | 42.259.960,14 | |

Anlage 2

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Grundpfandrechte

| Verbindlichkeiten | Insgesamt | davon mit einer Restlaufzeit | | | gesichert mit GPR * |
|--|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| | | bis zu 1 Jahr € | von 1 bis 5 Jahre € | über 5 Jahre € | € |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 15.598.127,84 (14.249.699,28) | 686.175,06 (505.277,63) | 2.532.771,56 (2.015.303,87) | 12.379.181,22 (11.729.117,78) | 15.598.127,84 (14.249.699,28) |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 4.533.045,27 (4.944.489,04) | 378.233,79 (412.136,30) | 1.183.113,98 (1.296.183,87) | 2.971.697,50 (3.236.168,87) | 4.533.045,27 (4.944.489,04) |
| Erhaltene Anzahlungen | 3.541.244,45 (3.526.337,41) | 3.541.244,45 (3.526.337,41) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 69.313,75 (72.878,48) | 69.313,75 (72.878,48) | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 426.548,95 (229.467,32) | 426.548,95 (229.467,32) | | | |
| sonstige Verbindlichkeiten | 18.237,27 (67.609,50) | 18.237,27 (67.609,50) | | | |
| | 24.186.517,53 (23.090.481,03) | 5.119.753,27 (4.813.706,64) | 3.715.885,54 (3.311.487,74) | 15.350.878,72 (14.965.286,65) | 20.131.173,11 (19.194.188,32) |

* GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahreszahlen

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr sind keine außergewöhnlichen Erträge angefallen.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine außergewöhnlichen Beträge enthalten.

Finanzergebnis

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Beträge:

| | <u>Geschäftsjahr EUR</u> | <u>Vorjahr EUR</u> |
|------------------|--------------------------|--------------------|
| Zinserträge | 0,00 | 0,00 |
| Zinsaufwendungen | 43.392,54 | 48.557,27 |

Aus der Aufzinsung von Ausleihungen entstand ein Zinsertrag von 1.067,80 EUR.

E. Sonstige Angaben

Finanzielle Verpflichtungen und außerbilanzielle Geschäfte

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder zu vermerkende finanziellen Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben etc.). Zukünftige Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit eigenen Mitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- bzw. branchenüblich fremdfinanziert.

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

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

Arbeitnehmer

| Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug: | Vollzeitbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte / Geringfügig Beschäftigte |
|---|----------------------|---|
| Kaufmännische Mitarbeiter | 5,75 | 4,75 |
| Technische Mitarbeiter | 6 | 0 |
| Mitarbeiter des Regiebetriebes | 2 | 0 |
| Hauswarte/Hausmeister/Service | 4 | 1 |
| Gesamtzahl der Beschäftigten | 17,75 | 5,75 |

Mitgliederbewegung

| Mitgliederbewegung 2018 | Mitgliederzahl |
|-------------------------|----------------|
| Anfangsbestand | 2.563 |
| Zugänge | 247 |
| Abgänge | 173 |
| Endbestand | 2.637 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 32.085,00 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 38.480,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.371.240,00 EUR.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Henseler, Michael - hauptamtlich - ab 01.01.2018
Schmidt, Heinz - nebenamtlich -
Paar, Wilhelm - nebenamtlich - ab 13.01.2018

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bahnes, Bernd
Gloe, Detlef
Homm, Gerd (stellv. Vorsitzender)
Mosters, Gerhard
Hennemann, Helmut (Vorsitzender, ab 13.01.2018)
Paar, Wilhelm (Vorsitzender, bis 12.01.2018)
Schulte, Michael (ab 21.06.2018)

Gewinnverwendung

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn in Höhe von 71.994,97 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hagen, den 18.04.2019

EWG Hagen eG Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

 Henseler  Schmidt  Paar

