



# Geschäftsbericht

## für das Geschäftsjahr 2019



**EWG HAGEN eG**  
**WOHNUNGSGENOSSENSCHAFT**

Geschäftsstelle:  
Körnerstraße 48, 58095 Hagen  
Telefon 02331 / 20070  
Telefax 02331 / 200777  
<https://www.ewghagen.de>  
E-Mail: [post@ewghagen.de](mailto: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 54 Vertretern aus 3 Wahlbezirken zusammen:

### **Wahlbezirk 1**

Bartelmeß, Horst	Sporbecker Weg 35a
Galante, Francesco	Schillerstr. 29
Götze, Oliver	Wortherbruchstr. 22
Jeyaseelan, Thambirajah	Wortherbruchstr. 11
Jolk, Anna	Morgenstr. 41, Unna
Kilsbach, Norbert	Hartmannstr. 17
Kraus, Wolfgang	Freiherr-v.-Stein-Str. 32
Pelka, Siegfried	Ahornweg 2
Pollnik, Jürgen	Brahmsstr. 26
Proppe, Gerd	Goethestr. 26, Herdecke
Reffermann, Katharina	Bürgerstr. 30
Sendler, Dieter	Hengsteyer Str. 33a
Stabene, Arturo	Schillerstr. 35

### **Wahlbezirk 2**

Assmuth, Ulrich	Niedernhofstr. 45
Bahnes, Tim	Auf dem Graskamp 15
Blanck, Peter	Niedernhofstr. 43
Fritzsche, Hans	Steinhausstr. 82
Hennemann, Thomas	Niedernhofstr. 31
Hering, Hans-Georg	Niedernhofstr. 43
Holtmann, Gudrun	Auf dem Graskamp 11c
Kohaupt, Andreas	Niedernhofstr. 37
Kohaupt, Heinz-Dieter	Niedernhofstr. 31
Middel, Ludger	Overbergstr. 84
Müller, Franz	Niedernhofstr. 41
Rutkamp, Günter	Steinhausstr. 84
Schlink, Manfred	Hengsteyer Str. 25
Schmidt, Uwe	Overbergstr. 86
Schneider, Peter	Birkenstr. 7

### **Wahlbezirk 3**

Bleicher, Friedhelm	Bergstr. 78
Güttele, Hubert	Blumenstr. 1
Heidenreich, Manfred	Rembergstr. 8a
Hesmert, Klaus-Jürgen	Vinckestr. 28
Höhn, René	In der Welle 71
Horschak, Peter	In der Welle 59
Korioth, Holger	Am Berghang 13
Krämer, Rolf	Friedensstr. 58
Mierke, Bernhard	In der Welle 63
Moos, Edgar	Mühlenteichstr. 11
Pilz, Erhard	In der Welle 69
Polinski, Paul	Volmestr. 70
Pöttker, Denis	Moselstr. 11
Raddatz, Jürgen	Haldener Str. 45
Rehorst, Michael	Henschelstr. 4
Richter, Hans-Jürgen	Pelmkestr. 18a
Rosenthal, Martin	Eugen-Richter-Str. 17
Schmelz, Siegfried	Dömburgstr. 36
Schneider, Heribert	Ewaldstr. 4
Schneider, Stephan	In der Welle 69
Spyra, Karl Heinz	Eugen-Richter-Str. 1
Strehle, Joachim	Pelmkestr. 18a
Studberg, Jörg	Gneisenastr. 16
Tühl, Volker	Dömburgstr. 36
Weinreich, Steven	In der Welle 71
Wolff, Bernd	Grubenstr. 1

## Aufsichtsrat

Hennemann, Helmut      Vorsitzender, Wohnungsausschuss,  
Prüfungsausschuss, Bauausschuss  
(ab 13.01.2018)



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)

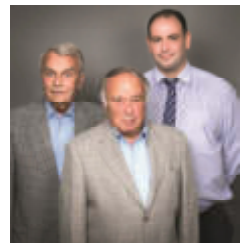
Mit Abschluss der diesjährigen ordentlichen Vertreterversammlung endet die Amtsdauer des Aufsichtsratsmitgliedes, Herrn Gerhard Mosters. Eine Wiederwahl ist zulässig.

## Vorstand

Henseler, Michael        hauptamtliches Vorstandsmitglied  
Dipl.-Kfm. (FH), M.Sc.    (seit 01.01.2018)

Schmidt, Heinz            nebenamtliches Vorstandsmitglied

Paar, Wilhelm            nebenamtliches Vorstandsmitglied  
(seit 13.01.2018)



## Vorwort des Vorstandes



Liebe Mitglieder,  
liebe Mieterinnen und Mieter,

seit 125 Jahren ist unsere EWG Hagen eG ein 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, dass 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 auch 2019 zu uns gestoßen und halten uns nun ebenfalls die Treue. Über diese positive Entwicklung freuen wir uns sehr und es ist uns Ansporn zugleich.

Auch weiterhin handeln wir mit Entschlossenheit, Mut und einer Menge Engagement. Im Blick haben wir eine Nachhaltigkeit im Sinne einer guten Entwicklung unserer EWG.

Nachdem 2018 für uns ein Jahr voller Veränderungen, eines dringend notwendigen Wandels und großer Herausforderungen war, wurden auch 2019 diese Aktivitäten fortgesetzt.

Wir erlebten, dass auch weiterhin interne Abläufe gänzlich zu verändern waren und unser Service gestärkt werden musste. Über entsprechendes Marketing haben wir viel Aufmerksamkeit in der Stadt erzeugt und werden dies auch weiterhin intensiv betreiben.

Unsere Marktbedingungen in Hagen sind nach wie vor schwierig und es gilt fortan hierauf zu reagieren. An unserem Ziel die EWG als „Marke“ zu etablieren, die für Modernität, Service und guten Wohnraum gleichermaßen steht, halten wir fest.

2019 wurden unsere Dienstleistungen dazu sukzessiv weiter ausgebaut und die Kommunikation zu den Mitgliedern weiter gestärkt. U.a. gab es erneut zwei Ausgaben unserer EWG-Info.

Gute Hausgemeinschaften zu formen und unseren Fördergedanken als EWG auszubauen, sind ebenfalls Ziele für 2020 und die Folgejahre. Wir wollen uns noch erfolgreicher, mieternäher und nachhaltig gut positioniert in unserer Heimatstadt als moderne Genossenschaft aufstellen.

Dabei wird es weiterhin auf alle ankommen – auf die Mitarbeiter, die Gremien, aber natürlich auch auf Sie, die Mitglieder, die letztendlich bei uns mitentscheiden. 2019 wurde wiederholt 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.

„2019 war ein gutes Jahr“ kann man daher sicher bilanzieren und so wollen wir weitermachen– für eine starke EWG. In diesem Sinne uns allen „Viel Erfolg“, die allerbesten Grüße auch im Namen des Gesamtvorstandes und zum Abschluss „Glück auf“.

Michael Henseler

Vorstandsvorsitzender

# Lagebericht 2019

## 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 Weltwirtschaft<sup>1</sup>

Seit Herbst 2018 hat sich die Weltwirtschaft weiter abgekühlt und der internationale Warenhandel ist rückläufig, allerdings profitieren private Haushalte von den kräftigeren Lohnzuwächsen und der guten Arbeitsmarktlage. Die gesamtwirtschaftliche Beschäftigung hat trotz der schwachen Produktionsentwicklung in der Industrie auch zuletzt noch zugelegt, wohl auch deshalb, weil Industrieunternehmen bemüht sind, qualifizierte Beschäftigte zu halten, denn die Arbeitsmärkte sind in vielen fortgeschrittenen Volkswirtschaften weitgehend geräumt.

Der Rückgang des Welthandels und der Abschwung im Verarbeitenden Gewerbe dürften nicht zuletzt eine Folge der von den USA ausgehenden handelspolitischen Konflikte sein. Besonders der In- und Export der USA und China leiden unter diesem Konflikt. Zusätzlich wird der innerasiatische Warenaustausch von Handelshemmnissen belastet, welche sich Japan und Südkorea im Zuge von politischen Spannungen gegenseitig auferlegt haben. Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen. Hohe Unsicherheit dämpft typischerweise die Investitionsbereitschaft von Unternehmen ein.

Ausrüstungsinvestitionen sind in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften in den vergangenen Quartalen deutlich abgeschwächt. Neben zyklischen Faktoren rückten in vielen Ländern die Einhaltung der Klimaziele und der Übergang zur Elektromobilität verstärkt in die öffentliche Debatte. Dies dürfte zu einer geringeren Dynamik bei den Käufen von Autos mit Verbrennungsmotor beigetragen haben.

Die nachlassende Industriekonjunktur und der eingetrübte Ausblick für die gesamtwirtschaftliche Nachfrage haben die Rohstoffpreise gedrückt, und einige wichtige Industriemetalle wie Kupfer sind billiger geworden. Am 14. September 2019 wurde der weltgrößte Komplex von Rohölverarbeitungsanlagen in Saudi-Arabien mit Raketen und Drohnen angegriffen und erheblich beschädigt, wodurch die Ölpreise gestiegen sind. Unmittelbar sank die saudische Ölproduktion um mehr als die Hälfte; mit 5,7 Millionen Barrel täglich entfielen mit einem Schlag mehr als 5% der Weltproduktion. Allerdings beruhigte sich der Markt schon einige Tage später wieder.

Der Welthandel schrumpfte im vergangenen Jahr um 0,8% und auch in 2020 prognostiziert man nur einen Zuschlag von 0,7%. Im Jahr 2021 wird er voraussichtlich um 2,4% expandieren.

---

<sup>1</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019



## Die Lage in der Europäischen Union<sup>2</sup>

Der internationale Konflikt zwischen den USA und China, sowie die Unsicherheit über die Einführung weiterer Zölle dämpfen den Außenhandel und beeinträchtigen die Investitionsbereitschaft. Auf der anderen Seite sind die Unternehmen in den Dienstleistungssektoren weiterhin vielfach optimistisch. Das Konsumentenvertrauen ist in den meisten Ländern immer noch recht hoch, auch weil die Einkommen nach wie vor deutlich zunehmen. Auch der Handelsstreit zwischen den USA und der EU könnte im Herbst wieder aktuell werden. Sollten die USA tatsächlich Importzölle auf Automobile aus der EU einführen, würde dies einen deutlichen negativen Einfluss auf die europäischen Exporte in die USA haben. Vor allem die deutsche Autoindustrie wäre hiervon betroffen.

Weiterhin stellt der vertraglich nicht geregelte Austritt Großbritanniens aus der Europäischen Union ein erhebliches Risiko für Europa dar. Bei einem Austritt ohne Vertrag dürfte der internationale Handel Großbritanniens durch Zölle und Zollkontrollen stark eingeschränkt werden, was nicht nur die Wirtschaft in Großbritannien, sondern auch seine Handelspartner stark belasten würde. Die künftigen Beziehungen zwischen dem Vereinigten Königreich und der Europäischen Union sind weiterhin unklar. Bisher wird angenommen, dass bis zum Ende des Prognosezeitraums es zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung des Handels zwischen Großbritannien und der EU kommt.

Die gesamtwirtschaftliche Produktion im Euroraum hat in der ersten Jahreshälfte 2019 nur moderat zugelegt, mit einer Rate von 0,4% im ersten und 0,2% im zweiten Quartal. Damit hat sich die eher verhaltene Expansion des Vorjahres fortgesetzt. Die Inflation, gemessen an der Vorjahresveränderung des harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI), lag im August bei 1,0% und damit etwa 0,4 Prozentpunkte niedriger als noch im März. Dies ist im Wesentlichen auf den Rückgang der Energiepreise zurückzuführen, während sich die Kerninflationsrate (ohne Energie und unverarbeitete Nahrungsmittel) seit rund zweieinhalb Jahren kaum bewegt hat und nur knapp über 1% liegt.

Im Zuge der konjunkturellen Abkühlung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank (EZB) im September eine Reihe expansiver Maßnahmen. So wurde der Einlagesatz um 0,1 Prozentpunkte auf -0,5% gesenkt; der Hauptrefinanzierungssatz sowie der Spitzenrefinanzierungssatz blieben unverändert bei 0% bzw. 0,25%. Alles in allem dürfte die Finanzpolitik im Euroraum im laufenden und im kommenden Jahr leicht expansiv ausgerichtet sein und im Jahr 2021 wohl in etwa neutral sein.

---

<sup>2</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

Die strukturellen Primärsalden, die um Konjunkturreffekte, Einmaleffekte und Zinsausgaben bereinigt sind, dürften in einer Reihe von Ländern sinken, besonders deutlich in Deutschland, Frankreich, Italien, Spanien und Griechenland. Der Zuwachs des Bruttoinlandsprodukts im letzten und laufendem Jahr lag jeweils bei 1,2%, gefolgt von 1,4% im Jahr 2021.

Daten Euro-Raum 2018-2021 Prognosen	2018	2019	2020	2021
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,9%	+1,2%	+1,2%	+1,4%
Verbraucherpreise	+1,8%	+1,3%	+1,3%	+1,5%
Arbeitslosenquote	8,2%	7,6%	7,3%	7,1%

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa<sup>3</sup>

## Die wirtschaftliche Lage in Deutschland<sup>4</sup>

Die Wirtschaftsleistung ist in Deutschland im vergangenen Jahr weiter zurückgegangen. Da die Auslastung aber immer noch über dem langjährigen Durchschnitt ist, kann von keiner Konjunkturkrise gesprochen werden. Besonders ausgeprägt war der Rückgang im Kraftfahrzeugbau, wo die Produktion seit Mitte 2018 um über 20% eingebrochen ist. Dazu beigetragen haben dürfte, neben zyklischen Faktoren, auch der signifikante Technologiewandel auf dem globalen Automobilmarkt.

In der Diagnose vom Frühjahr 2019 hatten die Institute für das laufende Jahr eine Zunahme des realen BIP um 0,8% prognostiziert. Im vorliegenden Gutachten wird die Prognose um 0,3 Prozentpunkte auf 0,5% gesenkt. Das aktuelle Klimapaket Gesamtvolumen umfasst 54 Mrd. Euro bis 2023, wobei 22 Mrd. Euro in den Zeitraum bis 2021 anfallen. In der Haushaltsplanung des Vorjahres waren für das Jahr 2019 Ausgaben von 4,7 Mrd. Euro und für das Jahr 2020 sowie 2021 von jeweils 5,4 Mrd. Euro angesetzt. Im Jahr 2018 erzielten die öffentlichen Haushalte einen Überschuss in Höhe von 62,4 Mrd. Euro, durch die schwächere Konjunktur und der expansiv ausgerichteten Finanzpolitik dürfte der Überschuss der öffentlichen Haushalte bis 2021 nahezu abgebaut sein.

Durch finanzpolitische Impulse ist der private Verbrauch stark gestiegen. Im zweiten Quartal ist die Bruttowertschöpfung um 0,3% stark gesunken. Dabei ließ die Dynamik des Verarbeitenden Gewerbes im Verlauf der ersten Jahreshälfte nochmals deutlich nach.

<sup>3</sup>In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2019 bis 2021: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

<sup>4</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose: Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

Zudem wurde der gesetzliche Mindestlohn Anfang dieses Jahres erhöht. Die Mieten dürften angesichts des in Ballungsräumen herrschenden Wohnungsmangels weiter aufwärts tendieren.

Der Brutto-Schuldenstand des Staates wird sich von 61,7% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2018 auf 54% im Jahr 2021 verringern und bereits im laufenden Jahr unter den Maastricht-Referenzwert von 60% fallen.

Alles in allem dürfte die Expansion der deutschen Wirtschaft im Jahr 2020 schwach bleiben.

	In Prozentpunkten			
	2018	2019	2020	2021
Bruttoinlandsprodukt	+1,5%	+0,6%	+1,1%	+1,4%
Private Konsumausgaben	+1,3%	+1,4%	+1,4%	+1,6%
Ausrüstungsinvestitionen	+4,4%	+0,7%	+0,5%	+2,5%
Bauinvestitionen	+2,5%	+3,7%	+2,4%	+1,8%

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts<sup>5</sup>

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2019 ein BIP-Wachstum von 0,6 % fest und bestätigt damit, dass das Wachstum an Schwung verloren hat. Ursächlich wurde das Wachstum im Jahr 2019 vor allem mit privaten Konsumausgaben begründet. Diese waren 1,6% höher als im Vorjahr. Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen stärker als in den beiden Jahren zuvor mit einem Anstieg von 2,5%. Die Überschussquote der staatlichen Haushalte betrug 1,5%.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden– Herbst 2019

<sup>6</sup> Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 018 vom 15. Januar 2020

## Arbeitsmarkt<sup>7</sup>

Arbeitslose im 2019:	2.267.000	(= - 73.000 gegenüber 2018)
Arbeitslosenquote in 2019:	5,0%	(2018: 5,2%)
Erwerbstätige in 2019:	45.256.000	(= +140.000 gegenüber 2018)

## Kapitalmarkt<sup>8</sup>

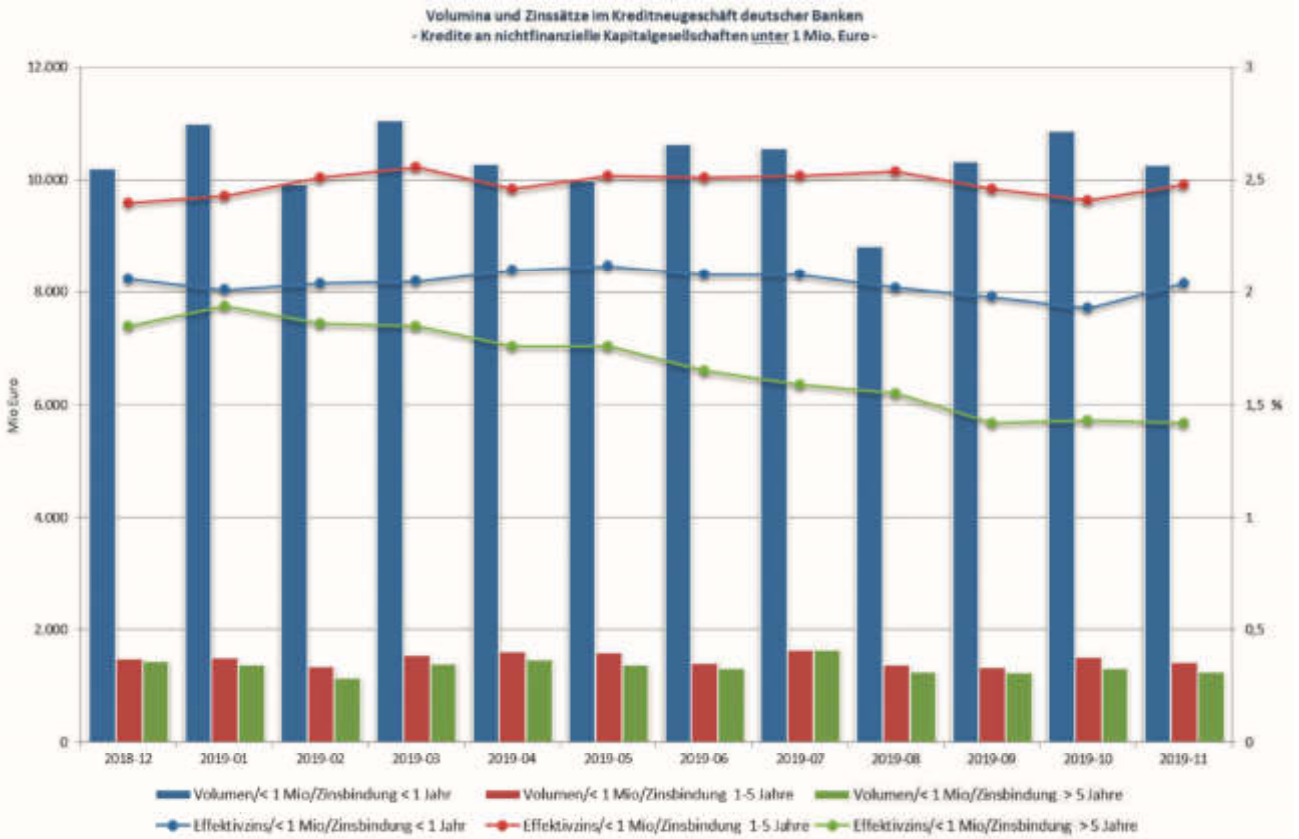
Zwischen Ende 2018 und Ende 2019 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			> 5 Jahre		
	2018-12	2019-11	+/-	2018-12	2019-11	+/-	2018-12	2019-11	+/-
Termin	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
Volumen									
< 1 Mio. Euro	2,06	2,04	-0,02	2,40	2,48	0,08	1,85	1,42	-0,43
> 1 Mio. Euro	1,02	1,10	0,08	1,72	1,43	-0,29	1,60	1,04	-0,56

<sup>7</sup> Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt

<sup>8</sup> Deutsche Bundesbank - Zeitreihen

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 Deutschland

326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2018. Damit erzielte die Branche im Vergleich zum Vorjahr ein Wachstum von 1%. Der Einzelhandel oder die Automobilindustrie werden von der Wirtschaftsleistung der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Anteil von 11% übertroffen, wodurch sie in Deutschland zu den größten Branchen gehört. Der Zuwachs war mit 2,8% leicht geringer als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 213 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau den Großteil von 61% aller Bauinvestitionen in Deutschland.

Die GdW-Unternehmen investierten 2018 knapp 16,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 13,4%. Darunter knapp 7,5 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2019 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 18,8 Mrd. EUR. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2018 nur leicht um 2.500 Einheiten auf 287.400 Wohnungen. Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2018 360.000 benötigten Wohnungen, wurden allerdings nur 80% der aus Sicht des GdW auch errichtet. Durch die derzeitige Bautätigkeit wird trotz deutlicher Belegung der jährliche Neubaubedarf bei Weitem nicht erreicht. Seit zwei Jahren ist die Zahl der Baugenehmigungen rückläufig, dieses kündigt einen möglichen Abschwung bei der Bautätigkeit an. Im Jahr 2018 wurden zwar nur 0,3% weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr, aber schon das Jahr zuvor waren die Baugenehmigungen um 7,3% eingebrochen. Der Abwärtstrend hat sich im ersten Halbjahr 2019 erneut bestätigt. Lediglich die Genehmigungen bei Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau sind bisher noch auf Wachstumskurs.

Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädten nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. Die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2018/2019 auf Rekordhoch von 2,9 Mio. In 17 Jahren ist die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. Die hohen Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannungen auf den Wohnungsmärkten. Die Zahl neu eintreffender Flüchtlinge war 2018 mit insgesamt 186.000 Asylanträgen niedriger als in den Vorjahren. Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 66 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2017 um insgesamt 1,5 Mio. Einwohner gewachsen.

---

<sup>9</sup> Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und Struktur schwachen Regionen wieder zu. Im Osten Deutschlands ballen sich die Problemlagen. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt (12,6%), Sachsen (10,9%) und Thüringen (10,0%) weisen die höchsten Anteile an leer stehenden Wohnungen auf. Auf Kreisebene betrachtet haben nur 30 der 77 Kreise und kreisfreien Städte in Ostdeutschland einen Leerstand von weniger als 10%.

Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland haben 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote stieg dort um 0,3% auf 8,3%. Ende 2018 standen bei den Unternehmen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 149.000 Wohnungen leer. Regional stellt sich die Leerstandsentwicklung problematischer dar. Bei 4% der GdW-Unternehmen, vor allem in den neuen deutschen Bundesländern, ist der Leerstand schon seit 2011 kontinuierlich gewachsen. Die Mieten im Bestand sind 2018 bundesweit im Durchschnitt um 1,6% gestiegen. Neu- und Wiedervermietungsmieten aus Inseraten, die eher höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 5,2% auf durchschnittlich 8,41EUR/m<sup>2</sup>. Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2018 5,72EUR/m<sup>2</sup> und lag damit gut 17% unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 6,92EUR/m<sup>2</sup>. Von 2017 auf 2018 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 1,5% gestiegen. Langfristig betrachtet sind die Energieträger der größte Preistreiber bei den Wohnkosten. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um 89% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 26% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+109%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+32%).

### 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 11% höher als in anderen Städten. Hier ist absehbar noch mit keiner Entspannung zu rechnen.

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 2020 sind bereits weitere Erhöhungen (z.B. der Müllgebühren) angekündigt.

## 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 2020 fort. Mit gezielten Investitionen in den Hausbestand und intensiven Vermarktungsmaßnahmen im Vermietungsbereich wird dem seit 2018 entgegengewirkt. Unsere seit Frühjahr 2018 und in 2019 fortgesetzten Vermietungsstrategien zeigen weitere Wirkung.

Die negative Entwicklung eines kontinuierlichen steigenden Leerstands von Objekten wurde glücklicherweise 2018 „gestoppt“ und eine vollumfängliche Trendwende vollzogen. Seither wird mit laufend notwendigen Sanierungen und Einzelmodernisierungen 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 bzw. ggf. sogar zu „Negativergebnissen“ führen.

### a) Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft fand am 24.06.2019 statt. An der Versammlung nahmen 38 Vertreterinnen und Vertreter sowie der Vorstand und der Aufsichtsrat teil.

Der Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 wurde den Vertretern zur Kenntnis gegeben und beschlossen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 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 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 Hennemann und Bahnes, wurden für weitere drei Jahre im Amt bestätigt.



(Vertreterversammlung 2019 im Tagungshotel „Zweibrücker Hof“ in Herdecke)

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

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

#### b) Unternehmensführung und Organisation

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

Zur Unterstützung des Vorstandes waren am Jahresende im Unternehmen in der kaufmännischen Verwaltung 11 Angestellte (8 Voll- und 3 Teilzeitbeschäftigte), im technischen Bereich 6 Angestellte (6 Voll- und 0 Teilzeitbeschäftigter), 3 Handwerker im Regiebetrieb, 3 Hausmeister als Hauswarte tätig. Des Weiteren 1 Auszubildende. Die Unternehmensstruktur ergibt sich aus dem Organigramm.

Die Begegnungsstätte „Auf dem Graskamp 15“ wird seit April 2003 in Kooperation mit der Stiftung Bahnsozialwerk – Ortsvorstand Hagen – betrieben. Seit September 2004 finden dort regelmäßig Begegnungen von Senioren statt. Hierfür war in 2017 im Durchschnitt eine geringfügig Beschäftigte eingesetzt.

Die Verwaltung des Hausbesitzes hat an Personalaufwendungen insgesamt 1.522,5 TEUR (Vorjahr 1.538,1 EUR) verursacht.

### c) Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2018 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. wurde im November und Dezember 2019 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 2020 berichtet.

(Auf dem Foto v.l.n.r.: der Vorstand der EWG Hagen eG - Herr Henseler, Herr Paar, Herr Schmidt auf der Vertreterversammlung 2019 im „Zweibrücker Hof“ in Herdecke.)

## Geschäftsergebnis und Vorschlag zur Gewinnverwendung

### a) Geschäftsergebnis

Das Geschäftsergebnis ist trotz der schwierigen Rahmenbedingungen (wie Nachfrage, demografische Entwicklung, allgemeine wirtschaftliche Lage und aber auch den erheblichen Defiziten der EWG) positiv ausgefallen. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Ertragslage unter Abschnitt 2.1 verwiesen.

## b) Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn von 131.033,63 EUR auf neue Rechnung auf das Geschäftsjahr 2020 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 2019 wurden ca. 7,5 Mio. EUR (VJ 6,6 Mio. EUR) in den Hausbestand investiert. Im Ergebnis ergab sich eine wesentliche Änderung in Höhe von knapp etwa 1 Mio. EUR. Diese Erhöhung war 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 wie 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 2019 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 2.973 TEUR (Vorjahr 2.960 TEUR) ausgegeben. Pro m<sup>2</sup> Wohnfläche/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr allein für Instandhaltung 13,25 EUR aufgewandt.

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

Sicherungsmaßnahmen vor Einbrüchen, insbesondere an Fenster und Türen sowie die grundsätzliche Überlegung von Schließanlagen in allen Liegenschaften, wurde vorangetrieben und wird aus der bisher 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. 7.710 TEUR (VJ 3.200 TEUR) und beinhaltet u.a. nachstehende Maßnahmen.

a.) Eugen-Richter-Str. 1 - 17  
Großmodernisierung, I. Bauabschnitt  
Kosten: 2.725.622,63 EUR

c.) Rolandstr. 8 -12, 14 - 18  
Großmodernisierung  
Kosten: 1.138.320,03 EUR

b.) Moselstr. 3 / Königstr. 29  
Großmodernisierung, I. Bauabschnitt  
Kosten: 792.951,85 EUR

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

Das nebenstehende Foto zeigt die Baustelle in der Eugen-Richter-Str. 1 - 17 während der Balkonbauarbeiten.



#### 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 2020

Der Wirtschaftsplan für 2020 sieht Ausgaben für Modernisierungen und Instandhaltungen von vsl. ca. 8,3 Mio. EUR im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor.

Die Ausgaben entfallen im Wesentlichen auf bislang begonnene Wohnungsmodernisierungen – so beispielsweise die Großmodernisierung Eugen-Richter-Str. 1 -17, aber auch umfänglich notwendige Sanierungen von Leerstandswohnungen zur Herstellung der Vermarktungsfähigkeit (z.B. Wortherbruchstr. 24).

An sonstigen Maßnahmen werden größere Maßnahmen ausgeführt an den Objekten Am Baum 12a und b. Auch in der Mosel- und Königstr. wird die Großmodernisierung mit dem Anbau von Balkonen abgeschlossen.

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.

Seit nunmehr 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 weiterverfolgt.

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. 5.000 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 2019 wurden 199 Wohnungen gekündigt und 261 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 2019 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 31.12.2019 standen 314 Wohnungen leer. Die sich daraus ergebende Leerstandsquote liegt bei ca. 12,83%. 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 2020 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 31.12.2019

a) Die Genossenschaft verfügt über 224.384 m<sup>2</sup> (Vorjahr 239.662 m<sup>2</sup>) bebaute Grundstücke sowie über 1.652 m<sup>2</sup> unbebaute Grundstücke des Anlagevermögens.

b) Auf den bebauten Grundstücken ist folgender Bestand vorhanden:

- 345 Häuser
- 2.446 Wohnungen
- 27 Gewerbliche Einheiten
- 1 sonstige Einheit (Altenbegegnungsstätte Hagen-Bathey)
- 285 Garagen
- 294 Stellplätze

Die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche beträgt 164.415,66 m<sup>2</sup> (VJ 168.527,55 m<sup>2</sup>):

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 zunächst ein Jahresüberschuss von 1.400.038,66 EUR erzielt. Davon wurden in die gesetzliche Rücklage (mind. 10%) 141.000,00 EUR eingestellt. Des Weiteren erfolgte eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage von 1.200.000,00 EUR. Somit wurde ein Jahresüberschuss für 2019 in Höhe von 59.038,66 EUR erzielt.

Daraus ergibt sich ein Bilanzgewinn (einschließlich des Gewinnvortrages aus 2018 von 71.994,97 EUR) von insgesamt 131.033,63 EUR.

Der Jahresüberschuss zeigt ein positives Ergebnis trotz 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 wiederum möglich. Insgesamt stellen sich die Ergebnisse wie folgt dar:

a) Betriebsergebnis

#### 1. Betriebsleistung

Die auf die Hausbewirtschaftung entfallenden anteiligen Verwaltungskosten betragen insgesamt 1.522,5 TEUR. Bezogen auf die verwalteten Wohnungen und sonstigen Bewirtschaftungseinheiten ergibt sich ein Aufwand von 594 EUR je Einheit.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 476 TEUR (VJ 412 TEUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 64 TEUR erhöht. Die Raumkosten für das Büro in Höhe von 63 TEUR (VJ 91 TEUR) haben sich entgegen um 28 TEUR vermindert.

In Summe ergaben sich gemäß Betriebsabrechnungsbogen an Kosten gemäß der GUV in Höhe von 2.132,5 TEUR (VJ 2.076 TEUR).

Die Umsatzerlöse haben sich von 10.400 TEUR im Vorjahr um 311 TEUR auf 10.712 TEUR erhöht, was grundsätzlich auf den Rückgang der Leerstände zurückgeführt werden kann.

Die Abschreibung (Afa) für Anlagevermögen und auf Sachanlagen ist folgerichtig in einer Höhe von 1965 TEUR (VJ 1.810 TEUR) um 155 TEUR erhöht.

## 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 2020 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 weiterhin nicht.

Die Finanzlage ist geordnet. Die Stichtagsliquidität beträgt am 31.12.2019 458,6 TEUR.



## **2.3 Vermögens- und Kapitallage**

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft (ohne kurzfristige Geschäftsguthaben) beläuft sich zum 31.12.2019 auf 23.987 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 43,5%. Das langfristige Fremdkapital liegt damit bei 56,5%. Das Anlagevermögen beträgt insgesamt 92,0%. 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 31.12.2019 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 Finanzierungskonditionen 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 Kreditgeberrisiken. 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 2020 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 2020 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.

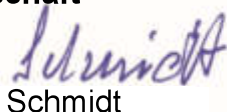
Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft stärken und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens abwägen.

Hagen, 11.05.2020

**EWG Hagen eG**  
**Wohnungsgenossenschaft**



Henseler



Schmidt



Paar



Wir  
gedenken  
unserer  
verstorbenen  
Mitglieder.

# Die neuen Werbemotive der EWG



**Aufwachen und  
wohnfühlen.**

**Menschen. Wohnen. EWG.**

[www.ewghagen.de](http://www.ewghagen.de)



**Zufrieden wohnen.  
Wir machen den Rest.**

**Menschen. Wohnen. EWG.**

[www.ewghagen.de](http://www.ewghagen.de)

Sie finden uns an Tankstellen, auf Bussen, in Supermärkten,  
auf Plakaten und digitalen Werbeflächen überall in Hagen.



**EWG  
Hagen eG**  
Wohnungsgenossenschaft

**Sicher wie Eigentum  
-flexibel wie Miete.**

**Menschen. Wohnen. EWG.**

[www.ewghagen.de](http://www.ewghagen.de)



**EWG  
Hagen eG**  
Wohnungsgenossenschaft

**Do it yourself -  
das Wohnkonzept.**

**Menschen. Wohnen. EWG.**

[www.ewghagen.de](http://www.ewghagen.de)

## Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 in mehreren Sitzungen und gemeinsam mit dem Vorstand in 12 weiteren Sitzungen den nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Verpflichtungen nachgekommen. Der Prüfungs-, Wohnungs- und Bauausschuss haben regelmäßig in zahlreichen Sitzungen und bei Ortsbesichtigungen ihre Prüfungsaufgaben wahrgenommen. Die Ergebnisse der Ausschusstätigkeiten wurden in gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten.

Unter Berücksichtigung der genossenschaftsspezifischen, wohnungs- und finanzpolitischen Notwendigkeiten wurden die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Die Gesetze sowie die Satzung und die Beschlüsse der Organe wurden beachtet. Die Interessen der Genossenschaft wurden jederzeit wahrgenommen. Turnusgemäß nach § 24 Abs. 2 der Satzung scheidet das Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Gerhard Mosters, 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. Der Aufsichtsrat hat damit den Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2019 am 11.05.2020 abweichend von §48, Abs. 1, Satz 1, GenG festgestellt. Grundlage hierfür ist der Artikel 2, §3, Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz-, und Strafverfahrensrecht vom 27. März 2020. Hierdurch wird die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben gewährleistet, sodass die Mitgliederversammlung zum Schutze aller Mitglieder entgegen der satzungsgemäßen Regelung in der zweiten Jahreshälfte stattfinden kann.

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, 11.05.2020

Der Aufsichtsrat

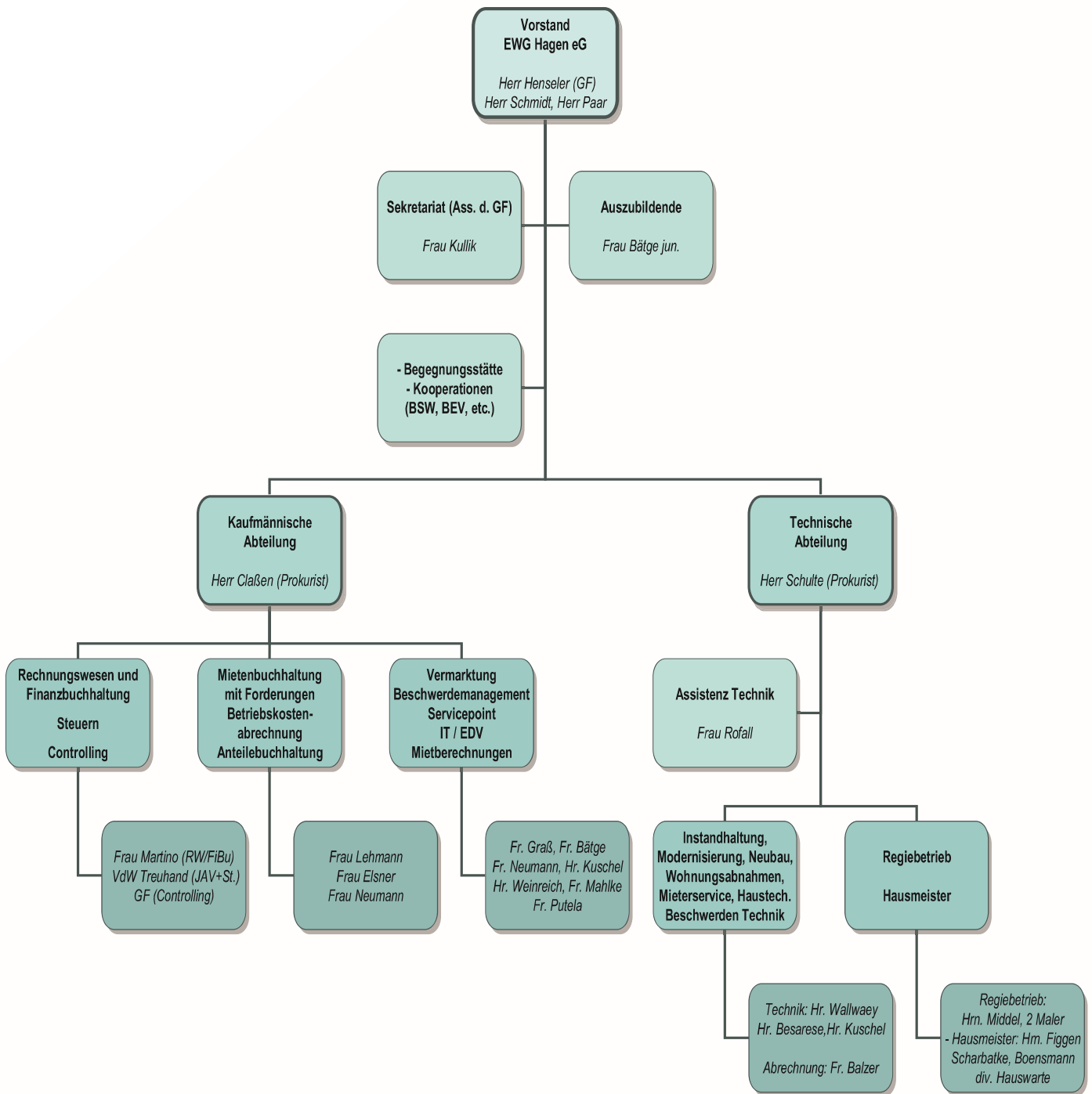


Helmut Hennemann  
- Vorsitzender -



# Unternehmensstruktur der EWG Hagen eG

Stand: Dezember 2019





# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2019

- Bilanz
- Gewinn- und Verlustrechnung
- Anhang

## 1. Bilanz zum 31. Dezember 2019

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>Anlagevermögen</b>			
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
entgeltlich erworbene Lizenzen		73.430,49	37.354,93
<b>Sachanlagen</b>			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	47.301.832,91		41.234.344,44
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.686.019,06		2.744.919,19
Grundstücke ohne Bauten	97.011,05		97.011,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	51.240,95		48.304,64
Anlagen im Bau	---		---
Bauvorbereitungskosten	104.574,77		17.365,16
Geleistete Anzahlungen	428.491,59	50.669.170,33	---
<b>Finanzanlagen</b>			
Beteiligungen	2.594,53		2.594,53
Sonstige Ausleihungen	---		---
Andere Finanzanlagen	3.122,00	5.716,53	3.122,00
Anlagevermögen insgesamt		50.748.317,35	44.185.015,94
<b>Umlaufvermögen</b>			
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>			
Unfertige Leistungen	3.472.686,74		3.249.711,81
Andere Vorräte	142.736,25	3.615.422,99	198.626,76
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
Forderungen aus Vermietung	128.680,51		97.492,82
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	---		---
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	73,04		73,04
Sonstige Vermögensgegenstände	50.689,47	179.443,02	33.872,55
<b>Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		458.620,07	542.300,27
<b>Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		152.158,00	12.895,21
<b>Bilanzsumme</b>		<b>55.153.961,43</b>	<b>48.319.988,40</b>



## 2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2019 bis zum 31.12.2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.712.054,60		10.400.587,50
b) aus Betreuungstätigkeit	---		---
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>28.878,82</u>	<u>10.740.933,42</u>	<u>28.878,58</u>
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		222.974,93	25.915,55
Andere aktivierte Eigenleistungen		279.746,41	167.390,77
Sonstige betriebliche Erträge		2.170.424,59	832.337,18
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.765.115,96</u>	<u>6.594.587,71</u>
<b>Rohergebnis</b>		<b>6.648.963,39</b>	<b>4.860.521,87</b>
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.155.050,28		1.078.636,36
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>377.264,55</u>	<u>1.532.314,83</u>	<u>459.465,97</u>
davon für Altersversorgung: EUR 125.018,99			( 232.007,03 )
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.965.339,45	1.810.851,51
Sonstige betriebliche Aufwendungen		718.871,24	642.856,31
Erträge aus Beteiligungen	316,26		316,26
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	138,32		171,16
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>192,12</u>	<u>646,70</u>	<u>1.068,72</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>523.427,68</u>	<u>523.427,68</u>	<u>487.738,40</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		---	---
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		<b>1.909.656,89</b>	<b>382.529,46</b>
Sonstige Steuern		<u>509.618,23</u>	<u>510.534,49</u>
<b>Jahresüberschuss (im Vorjahr Jahresfehlbetrag)</b>		<b>1.400.038,66</b>	<b>-128.005,03</b>
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		71.994,97	---
Einstellung in (im Vorjahr Entnahme aus) Ergebnismrücklagen		<u>1.341.000,00</u>	<u>200.000,00</u>
<b>Bilanzgewinn</b>		<b><u>131.033,63</u></b>	<b><u>71.994,97</u></b>

### **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 2019 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 2019 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 immaterielle Vermögensgegenstände (EDV-Programme) werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear mit 25% p.a. abgeschrieben. So genannte Trivialprogramme werden analog zu den geringwertigen Wirtschaftsgütern sofort zu 100% abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt. Selbsterstellte immaterielle Vermögensgegenstände 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 LIFO - Methode bewertet.

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

Flüssige Mittel wurden zum Nennwert angesetzt.

## **Aktive Rechnungsabgrenzungsposten**

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

## **Pensionsrückstellungen**

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens nach dem modifizierten Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen durch den Finanzmathematiker Hartmut Karras errechnet. Dabei wurde eine 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 1,7% 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 3.472.686,74 EUR (Vorjahr 3.249.711,81 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von 3.674.068,50 EUR (Vorjahr 3.541.244,45 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	143.096,53	86.688,31
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	143.096,53	86.688,31

## 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 123.433,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

## Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde für genau bezeichnete Objekte und Bauteile gebildet. 2019 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	56,8 TEUR
- Gerichts- und Anwaltskosten	0,0 TEUR
- rückständigen Urlaub	22,9 TEUR
- festgestellte Schäden an der Abwasserkanalisation	67,4 TEUR
- Kanal- und Straßenbaumaßnahmen der Städte Hagen und Wetter	28,3 TEUR
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	0,0 TEUR
- Sonstiges	0,0 TEUR
	<hr/>
	175,4 TEUR

Eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die im ersten bis dritten Monat 2020 nachgeholt wird, war im Jahr 2019 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 2019

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres	(+/-) Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2019
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
entgeltlich erworbene Lizenzen	84.202,19	53.330,90	14.583,38	0,00	0,00	122.949,71
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	92.532.519,08	8.220.748,78	344.019,81	17.365,16	0,00	100.426.613,21
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	5.075.416,43	31.261,72	0,00	0,00	0,00	5.106.678,15
3. Grundstücke ohne Bauten	97.011,05	0,00	0,00	0,00	0,00	97.011,05
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	308.764,39	36.871,82	52.564,48	0,00	0,00	293.071,73
5. Bauvorbereitungskosten	17.365,16	104.574,77	0,00	-17.365,16	0,00	104.574,77
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	428.491,59	0,00	0,00	0,00	428.491,59
	98.031.076,11	8.821.948,68	396.584,29	0,00	0,00	106.456.440,50
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Beteiligungen	2.594,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.594,53
2. Sonstige Ausleihungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
3. Andere Finanzanlagen	3.122,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.122,00
Summe	5.716,53	0,00	0,00	0,00	0,00	5.716,53
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	98.120.994,83	8.875.279,58	411.167,67	0,00	0,00	106.585.106,74

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	Buchwerte 31.12.2019	Buchwerte 31.12.2018
		Zugängen/Zu- schreibungen(+)	Abgängen/Um- buchungen (-)	Umbuchungen (+/-)			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
46.847,26	17.255,34	0,00	14.583,38	49.519,22	73.430,49	37.354,93	
51.298.174,64	1.826.605,66	0,00	0,00	53.124.780,30	47.301.832,91	41.234.344,44	
2.330.497,24	90.161,85	0,00	0,00	2.420.659,09	2.686.019,06	2.744.919,19	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.011,05	97.011,05	
260.459,75	30.995,51	0,00	49.624,48	241.830,78	51.240,95	48.304,64	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	104.574,77	17.365,16	
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	428.491,59	0,00	
53.889.131,63	1.947.763,02	0,00	49.624,48	55.787.270,17	50.669.170,33	44.141.944,48	
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	0,00	
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	5.716,53	
53.935.978,89	1.965.018,36	0,00	64.207,86	55.836.789,39	50.748.317,35	44.185.015,94	

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	20.755.214,03 (15.598.127,84)	925.346,01 (686.175,06)	3.501.364,88 (2.532.771,56)	16.328.503,14 (12.379.181,22)	20.755.214,03 (15.598.127,84)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.906.151,76 (4.533.045,27)	236.220,37 (378.233,79)	940.851,20 (1.183.113,98)	2.729.080,19 (2.971.697,50)	3.906.151,76 (4.533.045,27)
Erhaltene Anzahlungen	3.674.068,50 (3.541.244,45)	3.674.068,50 (3.541.244,45)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	81.747,14 (69.313,75)	81.747,14 (69.313,75)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.051.048,40 (426.548,95)	1.051.048,40 (426.548,95)			
sonstige Verbindlichkeiten	18.976,55 (18.237,27)	18.976,55 (18.237,27)			
	29.487.206,38 (24.186.517,53)	5.987.406,97 (5.119.753,27)	4.442.216,08 (3.715.885,54)	19.057.583,33 (15.350.878,72)	24.661.365,79 (20.131.173,11)

\* GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahreszahlen

## D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr sind bis auf eine Ausnahme keine außergewöhnlichen Erträge angefallen. Ein besonderer Geschäftsvorgang war jedoch der Verkauf der Liegenschaft „Lüdenscheid“ mit einem Ertrag in Höhe von 1,5 Mio. EUR.

### 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	42.958,90	43.392,54

Ein Zinsertrag aus Aufzinsung von Ausleihungen ist weggefallen, da die Finanzanlage in 2018 vollständig getilgt wurde.

## 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	8	3
Technische Mitarbeiter	6	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes	3	0
Hauswarte/Hausmeister/Service	3,5	0,5
Gesamtzahl der Beschäftigten	20,5	3,5

## Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung 2019	Mitgliederzahl
Anfangsbestand	2.637
Zugänge	250
Abgänge	196
Endbestand	2.691

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 28.600,00 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 28.080,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.399.320,00 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)  
Schulte, Michael (ab 21.06.2018)

## Gewinnverwendung

Der Aufsichtsrat hat von seiner Sonderkompetenz gem. § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz und Strafverfahrensrecht Gebrauch gemacht und den Jahresabschluss 2019 am 11.05.2020 festgestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn in Höhe von 131.033,63 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hagen, den 11.05.2020

## EWG Hagen eG Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand



Henseler Schmidt Paar