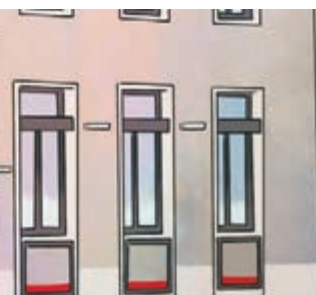


Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr 2020

„Ein schwieriges Jahr im Zeichen der Corona-Pandemie“



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:

- 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 in 2020 neu gewählte Vertreterversammlung setzt sich aus den folgenden 54 Vertretern und 6 Ersatzvertretern aus 3 Wahlbezirken zusammen:

Wahlbezirk 1

Bartelmeß, Horst	Sporbecker Weg 35 a
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 (Herd.)
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, Georg	Niedernhofstr. 43
Holtmann, Gudrun	Auf dem Graskamp 11c
Kohaupt, Heinz-Dieter	Niedernhofstr. 31
Kohaupt, Andreas	Niedernhofstr. 37
Middel, Ludger	Overbergstr. 84
Müller, Franz	Niedernhofstr. 41
Schlink, Manfred	Hengsteyer Str. 25
Schmidt, Uwe	Overbergstr. 86
Schneider, Peter	Birkenstr. 7
Ziegler, Martin	Steinhausstr. 82

Wahlbezirk 3


Bleicher, Friedhelm	Bergstr. 78
Gütle, Hubert	Blumenstr. 1
Heidenreich, Manfred	Hohenfor 17
Hesmert, Klaus	Vinckestr. 28
Höhn, Rene	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	Dömbergstr. 36
Schneider, Heribert	Ewaldstr. 4
Schneider, Stephan	In der Welle 69
Spyra, Karl Heinz	Eugen-Richter-Str. 1
Strehle, Joachim	Pelmkestr. 18
Studberg, Jörg	Gneisenastr. 18
Tühl, Volker	Dömbergstr. 36
Weinreich, Steven	In der Welle 71
Wolff, Bernd	Grubenstr. 1

Ersatzvertreter:

Hammel, Rüdiger	Niedernhofstr. 41
Schewe, Manfred	Steinhausstr. 88
Flottmann, Udo	Niedernhofstr. 41
Schewe, Dominik	Steinhausstr. 88
Sinemus, Ulrich	In der Welle 57
Glintkamp, Hans-Jürgen	Martin-L.-Str. 12 (Gev.)


Alle bestehenden und neuen Vertreter heißen wir herzlich Willkommen und hoffen auf eine gute Zusammenarbeit.

Aufsichtsrat

Hennemann, Helmut	Vorsitzender, Organisations-, Personal- und Beschwerdeausschuss (Sprecher), Bau- und Wohnungsausschuss, Prüfungs-, Finanz- und Revisionsschuss	
Bahnes, Bernd	Schriftführer, Bau- und Wohnungsausschuss, Organisations-, Personal- und Beschwerdeausschuss	
Gloe, Detlef	Stellv. Schriftführer, Prüfungs-, Finanz- und Revisionsschuss	
Homm, Gerd	Stellv. Vorsitzender, Prüfungs-, Finanz- und Revisionsschuss, Bau- und Wohnungsausschuss (Sprecher)	
Mosters, Gerhard	Bau- und Wohnungsausschuss	
Schulte, Michael	Prüfungs-, Finanz- und Revisionsschuss (Sprecher)	

Mit Abschluss der diesjährigen ordentlichen Vertreterversammlung endet die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder, Herrn Gerd Homm, Herrn Detlef Gloe sowie Herrn Michael Schulte. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Vorstand

Henseler, Michael Dipl.-Kfm. (FH), M.Sc.	hauptamtliches Vorstandsmitglied, Geschäftsführung	
Schmidt, Heinz	nebenamtliches Vorstandsmitglied	
Paar, Wilhelm	nebenamtliches Vorstandsmitglied	

Vorwort des Vorstandes



Liebe Mitglieder,
liebe Mieterinnen und Mieter,

seit über 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 2020 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 und 2019 für uns bereits anstrengende Jahre voller Veränderungen, eines dringend notwendigen Wandels und großer Herausforderungen waren, wurden auch 2020 diese Aktivitäten fortgesetzt.

Wir haben weiterhin unseren Service gestärkt und unsere Außendarstellung verbessert. Über entsprechendes Marketing haben wir wieder 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. Erste positive Resonanzen erhalten wir dazu bereits.

2020 stand ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Viel wurden den Mietern, den Gremien, den Mitarbeitern und auch allgemein der Bevölkerung zugemutet. All Jenes haben wir jedoch gemeinschaftlich gemeistert.

Auch fortan werden wir alles tun, um unsere EWG weiter nach vorne zu bringen. Dies setzt u.a. entsprechende Investitionen und eine Menge an „Baustellen“ voraus. Letztlich wird dieses Vorhaben auch noch absehbar unsere Bilanzen belasten – für eine nachhaltig, gut aufgestellte Zukunft ist es jedoch unerlässlich. Des Weiteren treffen uns, wie auch die Wohnungswirtschaft allgemein, enorme Herausforderungen mit Blick auf die Klimaschutzziele2050.

Dabei wird es weiterhin auf alle ankommen – auf die Mitarbeiter, die Gremien, aber natürlich auch auf Sie, die Mitglieder, die letztendlich bei uns mitentscheiden. 2020 wurde wiederholt eine Menge bewegt. Dafür gebührt allen Beteiligten unser Dank.

„2020 war wieder ein gutes Jahr“ kann man daher trotz der Pandemielage 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 ein westfälisches „Glück auf“.

Michael Henseler

Vorstandsvorsitzender

Geschäftsbericht 2020

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“ / Ist-Situation
 - 2.1 Ertragslage
 - 2.2 Finanzlage
 - 2.3 Vermögens- und Kapitallage
3. Nachtragsbericht
4. Künftige Entwicklungen
 - 4.1 Risikomanagement/Finanzinstrumente
5. Prognosebericht

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

1.1 Die Lage der Weltwirtschaft

Die Lage der Weltwirtschaft¹

Die Corona-Pandemie hat die Weltwirtschaft 2020 in weiten Teilen drastisch einbrechen lassen. Im zweiten Quartal 2020 war die gesamtwirtschaftliche Aktivität in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften um etwa 10% geringer als Ende des Jahres 2019. Der wirtschaftliche Einbruch verlief international weitgehend synchron. Eine Ausnahme bildete China, dort sind Epidemie- und Konjunkturverlauf der restlichen Welt um etwa ein Quartal voraus. Weltweit setzte ab Mai 2020 eine wirtschaftliche Erholung nach den Monaten März und April ein, die den Höhepunkt der ersten Corona-Welle darstellten. Dieser Erholung dürfte durch die zweite Welle an Fahrt verlieren. Die Unsicherheit über den Pandemieverlauf beeinträchtigt die Investitionskraft von Unternehmen sowie die Bereitschaft von privaten Haushalten, größere Anschaffungen zu tätigen. Die Normalisierung der wirtschaftlichen Tätigkeiten wird aber wohl auf absehbare Zeit nicht zu einer vollständigen Rückkehr auf die vor der Krise erwarteten Wachstumstrends führen. Diese Entwicklungen führen vermutlich zu einem deutlichen Anstieg von Insolvenzen und einem Abbau von Arbeitsplätzen, die nur langsam nach der Krise an anderer Stelle wieder entstehen werden. All dies belastet die weitere globale Erholung, die Weltproduktion dürfte im Jahresdurchschnitt 2020 um 4,0% sinken. In den Jahren 2021 dürfte sie um 5,6% und 2022 um 3,7% expandieren. Trotz einer zwischenzeitlichen Erholung wird der Welthandel im Gesamtjahr 2020 um 6,9% gegenüber dem Vorjahr sinken. In den Jahren 2021 dürfte er um 5,7% und 2022 um 3,1% ausgeweitet werden. Dies ist allerdings stark vom weiteren Infektionsgeschehen abhängig. Nach wie vor schwelt die Gefahr sich verschärfender Handelskonflikte, insbesondere zwischen den USA und China. Latent ist zudem der Handelsstreit zwischen den USA und der Europäischen Union. Die Handelskonflikte belasten die internationale Konjunktur auch dadurch, dass sie die politischen Rahmenbedingungen für den Außenhandel unsicher machen. Am Ölmarkt hat die von OPEC und Russland im April vereinbarte drastische Reduktion der Fördermengen dazu beigetragen, dass der Ölpreis sich nach seinem Einbruch stabilisiert hat. Mit etwa 41 US-Dollar je Barrel liegt er aber 30% unter dem Vorjahresniveau.

Die Lage in der Europäischen Union²

In der ersten Hälfte des Jahres 2020 brach die Wirtschaftsleistung im Euroraum in einem zuvor nicht beobachteten Ausmaß ein. Der Rückgang um 15% im Vergleich zum Schlussquartal des Vorjahres spiegelte die negativen Auswirkungen der Pandemie und der Maßnahmen zu ihrer Eindämmung wider. Diese waren überwiegend im März eingeführt worden und größtenteils bis weit ins zweite Quartal gültig, bevor sie schrittweise gelockert wurden. Damit ging eine Erholung der wirtschaftlichen Aktivität einher, die sich auch in monatlichen Indikatoren widerspiegelt. Die Corona-Krise betraf die Wirtschaftsbereiche in unterschiedlicher Intensität. Ähnlich wie in anderen fortgeschrittenen Volkswirtschaften brach auch im Euroraum die Aktivität in den Bereichen Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen ein.

¹ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose – Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

² Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose Industrie in der Rezession – Wachstumskräfte schwinden – Herbst 2019

Wirtschaftsbereiche wie die Bereiche Land- und Forstwirtschaft, Information und Kommunikation, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie Grundstücks- und Wohnungswesen, in denen soziale Interaktion kein wesentlicher Bestandteil des Geschäftsmodells ist, schnitten deutlich besser ab. Im Produzierenden Gewerbe entsprach der Rückgang weitgehend dem im gesamtwirtschaftlichen Durchschnitt. Der wirtschaftliche Einbruch traf stärker Länder mit hohem Anteil an personennahen Dienstleistungen wie Tourismus sowie mit langanhaltenden strikten Eindämmungsmaßnahmen gegen die Pandemie. So war der Einbruch in Spanien mit 22% besonders stark, in Frankreich, Italien, Portugal und Belgien schrumpfte die Wirtschaftsleistung im ersten Halbjahr ebenfalls stärker als im Euroraum insgesamt. Die geringsten Rückgänge des Bruttoinlandsprodukts um etwa 5% bis 8% wurden in Finnland, Litauen und Estland verzeichnet. Angesichts wieder steigender Infektionszahlen in vielen Ländern dürften die Einschränkungen noch einige Zeit fortbestehen und teilweise wieder verschärft werden. Unter der Annahme, dass die Infektionsschutzmaßnahmen ab Mitte des Jahres 2021 allmählich aufgehoben werden, ist bis dahin nur mit einer langsam fortschreitenden Erholung, danach mit einer wieder kräftigeren konjunkturellen Dynamik zu rechnen. Der internationale Konflikt zwischen den USA und China, sowie die Unsicherheit über die Einführung weiterer Zölle dämpfen den Außenhandel und beeinträchtigen die Investitionsbereitschaft. Dies gilt auch für die Handelsverbindungen zwischen der EU und Großbritannien, die zwar durch einen Handelsvertrag kurz vor Vollendung des Austritts des Vereinigten Königreichs aus der Europäischen Union geregelt wurden, in der der praktischen Umsetzung aber hohe Hürden für den gemeinsamen Handel aufweisen. Die Inflation fiel im September auf $-0,3\%$, die Kerninflation ging auf nur noch $0,4\%$ zurück. Neben den krisenbedingt stark gesunkenen Energie- und Rohstoffpreisen dürften auch die spürbare Aufwertung des Euro und die temporäre Mehrwertsteuersenkung in Deutschland zu dieser Entwicklung beigetragen haben. Die Produktion in den mittel- und osteuropäischen Mitgliedsländern der EU dürfte im Jahr 2020 um $5,0\%$ zurückgehen und in den kommenden beiden Jahren um $4,6\%$ bzw. $3,4\%$ expandieren. Im Zuge der Pandemiebekämpfung beschloss der Rat der Europäischen Zentralbank eine Reihe expansiver Maßnahmen wie Lockerungen für längerfristige Refinanzierungsgeschäfte. Die Leitzinsen blieben mit 0% für den Hauptrefinanzierungssatz, $0,25\%$ für den Spitzenrefinanzierungssatz und $-0,5\%$ für den Einlagesatz unverändert. Auch die Kreditzinsen zeigten sich zuletzt wenig beweglich – Zinsen für Unternehmens- oder Wohnungsbaukredite blieben nahezu unverändert bei $1,4\%$ bzw. $1,7\%$. Im Juli 2020 einigten sich die Regierungen der EU-Länder auf das Programm „Next Generation EU“, das den mehrjährigen Finanzrahmen der Jahre 2021 bis 2027 ergänzt. Die Europäische Kommission kann sich nun bis zu 750 Mrd. Euro an den Kapitalmärkten leihen und diese den Mitgliedsländern zuteilen. Dadurch nimmt die EU erstmals gemeinschaftlich Schulden auf und die finanzpolitische Verflechtung der Mitgliedsländer wird weiter fortschreiten. Das Bruttoinlandsprodukt der EU-27 lag 2020 bei 7% unter dem des Vorjahres. In 2021 wird ein Wachstum von $5,5\%$ erwartet, im kommenden Jahr dann ein Wachstum von $3,1\%$.

Daten EU 2019-2022 Prognosen	2019	2020	2021	2022
Reales Bruttoinlandsprodukt	+1,5%	-7%	+5,5%	+3,1%
Verbraucherpreise	+1,3%	+0,6%	+1,3%	+1,5%
Arbeitslosenquote	6,8%	7,3%	8,1%	7,4%

Tabelle 1: Reales Bruttoinlandsprodukt, Verbraucherpreise und Arbeitslosenquote in Europa³

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland⁴

- In Deutschland ist die Wirtschaftsleistung in der ersten Jahreshälfte 2020 so stark eingebrochen wie nie zuvor in einem Sechsmonatszeitraum seit Bestehen der Bundesrepublik; sie lag im zweiten Quartal 2020 um 11,5% unter ihrem Niveau vom Schlussquartal 2019.
- In der Industrie wurde bis einschließlich August bereits etwa 60% des Einbruchs aufgeholt, wobei das Tempo zwischenzeitlich auch deswegen so hoch war, weil zuvor ausgefallene Produktion nachgeholt wurde. Mit dem Auslaufen der Nachholeffekte wird die bislang Erholung aber deutlich an Fahrt verlieren.

	In Prozentpunkten			
	2019	2020	2021	2022
Bruttoinlandsprodukt	+0,6%	-5,4%	+4,7%	+2,7%
Private Konsumausgaben	+1,6%	-6,6%	+4,9%	+3,5%
Ausrüstungsinvestitionen	+0,5%	- 14,1%	+11,4%	+3,8%
Bauinvestitionen	+3,8%	+2,5%	+1,5%	+2,5%

Tabelle 2: Beiträge der Verwendungskomponenten zum Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts⁵

Das Statistische Bundesamt Destatis stellt für das Jahr 2020 ein BIP-Rückgang von 5,0% fest und bestätigt damit, dass die deutsche Wirtschaft somit nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten ist. Der konjunkturelle Einbruch fiel aber im Jahr 2020 den vorläufigen Berechnungen zufolge insgesamt weniger stark als.

³ In Anlehnung an: Eurostat; IWF; Statistisches Bundesamt; Berechnungen der Institute; 2020 bis 2022: Prognose der Institute. In: Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose– Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

⁴ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose– Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

⁵ Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose– Erholung verliert an Fahrt – Wirtschaft und Politik weiter im Zeichen der Pandemie – Herbst 2020

- im Finanzkrisenjahr 2009 mit -5,7% aus. Dieser Rückgang findet sich auch in den privaten Konsumausgaben wieder. Diese waren 5,4% niedriger als im Vorjahr.
- Die staatlichen Konsumausgaben wuchsen mit einem Anstieg von 6,5% dagegen sehr stark. Daher beendeten die staatlichen Haushalte das Jahr 2020 nach vorläufigen Berechnungen mit einem Finanzierungsdefizit von 158,2 Milliarden Euro. Dies ist das erste Defizit seit 2011 und das zweithöchste Defizit seit der deutschen Vereinigung.⁶
- Der Brutto-Schuldenstand des Staates verringerte sich im Jahr 2019 auf 59,6% in Relation zum Bruttoinlandsprodukt und fiel erstmals unter den Maastricht-Referenzwert von 60%. Durch die hohen öffentlichen Ausgaben stiegen die öffentlichen Schulden allerdings wieder stark an und lagen im 3. Quartal 2020 bei 2,2 Billionen Euro.⁷

Arbeitsmarkt⁸

- Arbeitslose in 2020: 2.695.000 (= + 428.000 gegenüber 2019)
- Arbeitslosenquote in 2020: 5,9% (2019: 5,0%)
- Erwerbstätige in 2019: 44.792.000 (= -477.000 gegenüber 2019)

Kapitalmarkt⁹

- Zwischen Dezember 2019 und November 2020 gingen die Effektivzinssätze bei Krediten für nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften erneut leicht zurück oder blieben annähernd konstant.

Laufzeit	< 1 Jahr			1-5 Jahre			< 5 Jahre		
	2019-12	2020-11	+/-	2019-12	2020-11	+/-	2019-12	2020-11	+/-
Termin	in			in			in		
	%	%		%	%	%-Pkte.	%	%	%-Pkte.
< 1 Mio. Euro	2,1	1,96	-0,14	2,4	2,25	-0,15	1,45	1,53	0,08
> 1 Mio. Euro	1,25	1,15	-0,1	1,47	1,36	-0,11	0,96	1,18	0,22

⁶ Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 020 vom 14. Januar 2021

⁷ Statistisches Bundesamt 2020: Pressemitteilung Nr. 527 vom 22. Dezember 2020

⁸ Destatis – Eckzahlen zum Arbeitsmarkt, Deutschland, Zahlen vom 5. Januar 2021

⁹ Deutsche Bundesbank – MFI-Zinsstatistik – Kredite an nichtfinanzielle Kapitalgesellschaften

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 Deutschland¹⁰

- 326 Mrd. EUR betrug der Beitrag der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft zur gesamtdeutschen Wertschöpfung im Jahr 2019. 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.
- Die Bauinvestitionen in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung von Wohnungen steigen mit 4% stärker als im Vorjahr. Mit einem Volumen von 227 Mrd. EUR repräsentiert der Wohnungsbau 61% mit Abstand den größten Anteil aller Bauinvestitionen in Deutschland.
- Die GdW-Unternehmen investierten 2019 knapp 17,9 Mrd. EUR. Im Vergleich zum Vorjahr ein Zuwachs von 6%. Darunter knapp 8 Mrd. EUR Neubauinvestitionen. Für das Jahr 2020 prognostizieren die GdW-Unternehmen ein Investitionsvolumen von insgesamt etwa 19 Mrd. EUR.
- Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen stieg 2019 um 5.600 Einheiten auf 293.000 Wohnungen.
- Trotz bislang steigender Bautätigkeit wird immer noch zu wenig gebaut. Von den in 2019 aus Sicht des GdW benötigten 320.000 benötigten Wohnungen wurden 92% auch errichtet. Allerdings liegt beim freifinanzierten Mietwohnungsbau die Bedarfsdeckung bei lediglich 87%, bei geförderten Mietwohnungen nur bei 32%. In diesen beiden wichtigen Bereichen des Wohnungsbaus sank 2019 die Zahl der fertiggestellten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr sogar leicht.
- 2019 wurden insgesamt 360.000 Wohnungen genehmigt, 4% mehr Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Der seit zwei Jahren anhaltende Trend rückläufiger Baugenehmigungen scheint vorerst gestoppt.

¹⁰ Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2019/2020: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW

- Der Bevölkerungszuwachs treibt die Wohnungsnachfrage insbesondere in den Großstädte nach oben. Ausschlaggebend ist die Zuwanderung, vor allem aus dem europäischen Ausland. der Covid-19-Pandemie scheint der Wachstumsprozess aber vorerst gestoppt. Im ersten 2020 nahm die Bevölkerung sogar leicht ab. Insgesamt leben rund 83,2 Mio. Menschen in der Bundesrepublik Deutschland.
- Die Zahl der Studierenden wuchs im Wintersemester 2019/2020 auf Rekordhoch von 2,9 Millionen. Die Zahl der Studierenden damit um mehr als eine Million angewachsen. Die Studierendenzahlen führen bereits seit einigen Jahren in den Universitätsstädten zu Anspannung auf den Wohnungsmärkten.
- Die Zahl neu eintreffender Flüchtender war 2019 mit insgesamt 166.000 Asylanträgen niedriger als im Vorjahr. Schutzsuchenden Flüchtenden kommt bei der Einwanderung eine geringere Rolle zu.
- Landkreise abseits der Zentren haben mit Schrumpfungsprozessen umzugehen. Die 67 kreisfreien Großstädte in Deutschland sind dagegen zwischen 2010 und 2019 um insgesamt 1,7 Millionen Einwohner gewachsen.
- Wohnungsleerstände nehmen in vielen ländlichen und strukturschwachen Regionen wieder zu. In Ostdeutschland ballen sich die Problemlagen. Die Flächenländer Sachsen-Anhalt, Sachsen (9%) und Thüringen (8,4%) weisen die höchsten Anteile an leerstehenden Wohnungen auf.
- Die GdW-Unternehmen in Ostdeutschland haben seit 2018 wieder steigende Leerstände. Die Leerstandsquote stieg in den letzten zwei Jahren um 0,4% auf 8,4%. Ende 2019 standen in den neuen Ländern ohne Berlin rund 148.000 Wohnungen leer. Regional ist die Leerstandsentwicklung problematischer. 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 2019 bundesweit im Durchschnitt um 1,4% gestiegen. Dieser Anstieg liegt genau auf Höhe der Inflationsrate. Neu- und Wiedervermietungsflächen, die höherpreisige Marktsegmente repräsentieren, erhöhten sich deutschlandweit um 4% auf durchschnittlich 8,76 EUR/m².
- Die Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen erreichte 2019 5,86 EUR/m² und lag damit unter dem Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland von 7,04 EUR/m². Von 2018 auf 2019 sind die Mieten bei GdW-Unternehmen im Schnitt um 2,4% 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 72% gestiegen, während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 28% zunahmen. Noch stärker legten im gleichen Zeitraum die Strompreise zu (+123%). Damit lag die Entwicklung der Nettokaltmieten seit 2000 deutlich unterhalb der Inflationsrate (+33%).

c) Teilwohnungsmarkt Hagen

Die Wohnungsbauinvestitionen in Hagen bleiben weiterhin 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 setzt derzeit das „ISEK“ um – das integrierte 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 mit knapp 12,84 % gestiegen und höher als in anderen Städten bzw. in den Vorjahren. Hier ist absehbar mit keiner Entspannung zu rechnen. Es hat jedoch negative Auswirkungen auf die Stadt insgesamt.

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 2021 und Folgejahre 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 Nachfragehaushalte sowie die unverminderte hohe Anzahl an Mieterwechseln für die Genossenschaft belastend. Diese Entwicklung setzt sich bisher auch im Jahr 2020/21 fort.

Mit gezielten Investitionen in den Hausbestand und intensiven Vermarktungsmaßnahmen im Vermietungsbereich wird dem seit 2018 massiv entgegengewirkt.

Unsere seit Frühjahr 2018 bis heute 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 26.10.2020 statt. An der Versammlung nahmen 29 Vertreterinnen und Vertreter sowie der Vorstand und der Aufsichtsrat teil.

Der Bericht des Prüfungsverbandes über die Prüfung des Jahresabschlusses 2018 wurde den Vertretern zur Kenntnis gegeben und beschlossen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde festgestellt.

Der Vorschlag den Bilanzgewinn von 131.033,63 EUR auf neue Rechnung vorzutragen 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 bereits benannt. In 2020 fand eine turnusmäßige Vertreterwahl statt.

Das turnusmäßig ausscheidende Aufsichtsratsmitglied, Herrn Gerhard Mosters, wurde für weitere drei Jahre im Amt bestätigt.



(Tagungsort ARCADEON, in Hagen-Halden)

Vorstand und Aufsichtsrat haben in 9 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 15 Angestellte (11 Voll- und 4 Teilzeit- und geringfügig Beschäftigte), im technischen Bereich 5 Angestellte (5 Voll- und 0 Teilzeitbeschäftigter), 4 Mitarbeiter im Regiebetrieb, 3 Hausmeister (3 Vollzeitbeschäftigte) 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 2020 im Durchschnitt zwei geringfügig Beschäftigte eingesetzt.

Die Verwaltung des Hausbesitzes hat Aufwendungen von insgesamt 1.689,1 TEUR (Vorjahr 1.522,5 TEUR) verursacht.

c) Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2019 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. wurde im November und Dezember 2020 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 2021 berichtet.

A. 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) nach entsprechender Entnahme aus der Bauerneuerungsrücklage positiv ausgefallen. Hinsichtlich weiterer Einzelheiten wird auf die Ertragslage unter Abschnitt 2.1 verwiesen.

b) Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den nun vorhandenen Bilanzgewinn in Höhe von 51.403,50 EUR auf neue Rechnung auf das Geschäftsjahr 2021 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.

1.1 Finanzielle Leistungsmerkmale

A. Instandhaltung und Modernisierung

In 2020 wurden ca. 8 Mio. EUR (VJ 7,5 Mio. EUR) in den Hausbestand investiert. Diese Investitionen waren angemessen, um die entsprechenden Herausforderungen (nötige Wohnungsinstandsetzungen, Modernisierungen und sonstige Veränderungen) umzusetzen. Nur so kann die Genossenschaft weiterhin marktfähig gehalten werden. Im Falle nicht erfolgter Investitionen, wäre es nicht möglich gewesen den Leerstand weiter positiv zu gestalten. Diesen so schnell jedoch als möglich abzubauen - trotz hoher Investitionen - ist ein absolutes Primärziel seit 2018.

Im Einzelnen stellen sich die Bereiche wie folgt dar:

a) Instandhaltung

Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2020 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 2.863 TEUR (Vorjahr 2.973 TEUR) ausgegeben. Pro m² Wohnfläche/Nutzfläche wurden demnach im Geschäftsjahr allein für Instandhaltung 12,72 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. 6.810 TEUR (VJ 7.710 TEUR) und beinhaltet u.a. nachstehende Maßnahmen.

a.) Eugen-Richter-Str. 1 - 17
Großmodernisierung II. Bauabschnitt
Kosten: 2.864.127,37 EUR

b.) Moselstr. 3 / Königstr. 29
Großmodernisierung III. Bauabschnitt
Kosten: 293.074,96 EUR

c.) Rolandstr. 8 -12, 14 – 18:
Großmodernisierung
Kosten: 366.371,98 EUR

d.) Niedernhofstr. 41 – 45
Vorbereitung Stellplatzhof
Kosten: 69.110,15 EUR

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



Balkonanbauten in der Mosel-/ Königstraße



Modernisierter und neu gestalteter Giebel
Wohnanlage Eugen-Richter-Str. 1 - 17



Aufgestellte Kinderwagenboxen in Vorhalle

d) Rückstellung für Bauinstandhaltung

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

e) Wirtschaftsplan 2021

Der Wirtschaftsplan für 2021 sieht Ausgaben für Modernisierungen, Neubau und Instandhaltungen von voraussichtlich ca. 7,5 Mio. EUR im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor.

Die Ausgaben entfallen im Wesentlichen auf bislang begonnene Wohnungsmodernisierungen – so beispielsweise die Hengsteyer Str., die Wortherbruchstr. 34 + 36 sowie den Neubau Ascherothstr. 5 an.

An sonstigen Maßnahmen werden größere Modernisierungsmaßnahmen ausgeführt an den Objekten Am Baum 12a und b.

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 / Projekte 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 2020 wurden 202 Wohnungen gekündigt und 230 Wohnungen neu vermietet. Teilweise wurden bis dato nicht mehr vermietbare Wohnungen wieder reaktiviert.
- b) Die Fluktuationsrate beträgt im GJ ca. 8,25 %.

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 2020 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 31.12.2020 standen 286 Wohnungen leer (Vorjahr: 314).

Die sich daraus ergebende Leerstandsquote liegt bei ca. 11,69 %. Gründe dafür sind zum Teil immer noch modernisierungsbedingte Leerstände, aber auch erhebliche Vermietungsschwierigkeiten. Gründe hierfür wiederum sind zum einen die stetig zurückgehende Nachfrage als Folge des Bevölkerungsrückganges in Hagen, mit ausgelöst durch die problematischen Verhältnisse am Arbeitsmarkt und ein Überangebot an Wohnungen am Wohnungsmarkt. Weiterer Grund ist aber auch der Zustand der zurückgegebenen Wohnungen und der nicht direkt erfolgten Einzelmodernisierung (Instandhaltungsstau). In 2020 setzt sich der positive Vermietungstrend, trotz der einschränkenden Pandemielage insgesamt, 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 31.12.2020

a) Die Genossenschaft verfügt über 225.024 m² (Vorjahr 224.384 m²) bebaute Grundstücke sowie über 1.652 m² unbebaute Grundstücke des Anlagevermögens.

b) Auf den bebauten Grundstücken ist folgender Bestand vorhanden:

- 342 Häuser
- 2.422 Wohnungen
- 25 Gewerbliche Einheiten
- 1 sonstige Einheit (Altenbegegnungsstätte Hagen-Bathey)
- 282 Garagen
- 294 Stellplätze

Die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche beträgt 163.306,69 m² (VJ 164.415,66 m²).

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schloss zunächst zum Bilanzstichtag 31.12.2020 mit einem Fehlbetrag in Höhe von 179.630,13 EUR. Demzufolge erfolgte keine Einstellung in die gesetzliche Rücklage (mind. 10%). Zu berücksichtigen war noch der Gewinnvortrag aus 2019 in Höhe von 131.033,63 EUR, sodass ein verbleibender Fehlbetrag in Höhe von 48.596,50 EUR bestand. Nach Entnahme von 100.000,00 EUR aus der dafür vorgesehenen Bauerneuerungsrücklage verbleibt ein Gewinn in Höhe von 51.403,50 EUR. Dieser ist vorzutragen auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2021.

Somit wurde ein Bilanzgewinn 2020 in Höhe von 51.403,50 EUR (Vorjahr 131.033,63 EUR) erzielt.

Der Jahresüberschuss ist somit 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 1.689 TEUR (Vorjahr: 1.522,5 TEUR). Bezogen auf die verwalteten Wohnungen und sonstigen Bewirtschaftungseinheiten ergibt sich ein Aufwand von 644 EUR (Vorjahr: 594 EUR) je Einheit.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 566 TEUR (VJ 476 TEUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 90 TEUR erhöht. Die Raumkosten für das Büro in Höhe von 57 TEUR (Vorjahr: 63 TEUR) haben sich entgegen um 6 TEUR vermindert.

In Summe ergaben sich gemäß Betriebsabrechnungsbogen an Kosten gemäß der GUV in Höhe von 2.231 TEUR (Vorjahr: 2.132,5 TEUR).

Die Umsatzerlöse haben sich von 10.712 TEUR im Vorjahr um 549 TEUR auf 11.261 TEUR erhöht, was grundsätzlich auf den Rückgang der Leerstände und durchgeführte Mieterhöhungen zurückgeführt werden kann.

Die Abschreibung (Afa) für Anlagevermögen und auf Sachanlagen ist folgerichtig in einer Höhe von 2.225 TEUR (VJ 1965 TEUR) um 260 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 2021 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 noch 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 31.12.2020 37,7 TEUR.

2.3 Vermögens- und Kapitallage

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft (ohne kurzfristige Geschäftsguthaben) beläuft sich zum 31.12.2020 auf 23.738 TEUR. Die Eigenkapitalquote beträgt 39,75 %. Das langfristige Fremdkapital liegt damit bei 60,25 %. Das Anlagevermögen beträgt insgesamt 92,96 %. 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 31.12.2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. künftige Entwicklung

Bestandsgefährdende Risiken, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen könnten, sind die in Hagen allgemein 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 hat der Wohnungsmarkt in Hagen bislang noch nicht profitiert

Deshalb ist es Ziel unserer Genossenschaft kontinuierlich mit Modernisierungsmaßnahmen und Vertriebsaktivitäten auf die teils schwierige Nachfrage auf dem Mietwohnungsmarkt zu reagieren und sich zukunftsfest aufzustellen. Durch Bestandsverbesserung, Neubau, aber auch durch Abbau nicht mehr marktgängiger Bestände schaffen wir eine marktgerechte Aufstellung. Zwar verfügt auch die Genossenschaft noch über einen nicht unerheblichen Anteil an Erbbaurechtsverträgen und gibt es gewisse Leerstände – doch wurde die letzten Jahre bereits intensiv in dessen Rückbau investiert sowie eine Halbierung dessen erreicht.

Der Erwerb von Grundstücken im Erbbaurecht ist zur weiteren Umsetzung der notwendigen Baumaßnahmen im Rahmen der Bestandsplanung unabdingbar und wird weiter vorangetrieben.

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 zudem den Informationsfluss und den Informationsgrad des Kontrollorgans. 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.

Gutes und sicheres Wohnen ist 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.

4.1 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.



Ecke Fuhrparkstr. „im EWG-Look“

Ausblick (Prognosebericht)

Das Geschäftsjahr 2021 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 umfänglichen Instandhaltungsmaßnahmen in 2021 werden u.a. aus den vorhandenen eigenen Geldmitteln des Geschäftsjahres oder Rücklagen finanziert.

Zur Stärkung der Investitionskraft ist unter Ausnutzung der Niedrigzinsphase zudem die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln für bestimmte Bauvorhaben unerlässlich, notwendig und geplant. In Anbetracht der schwierigen Lage am regionalen Wohnungsmarkt ist der Neubau von zusätzlichen Mietwohnungen zur Schaffung neuer Klientelbereiche ebenfalls geplant. Der Vorstand ist sich zudem aber darüber im Klaren, dass bei dem zurzeit am regionalen Wohnungsmarkt vorherrschenden Überangebot an Wohnraum sich weiterhin zeitlich befristete Wohnungsleerstände nicht vermeiden lassen. Das Wohnungsangebot wird auch zukünftig durch geeignete Modernisierungsmaßnahmen und laufende Instandsetzungen verbessert. Nur so ist auf Dauer die Vermietbarkeit der Räumlichkeiten gesichert und die Wettbewerbsfähigkeit gegeben.

Ist abzusehen, dass trotz umfangreicher Modernisierungsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der Wohnlage die dauerhafte Vermietbarkeit nicht sichergestellt ist, prüft der Vorstand die Realisierung möglicher Modernisierungen oder auch den Abgang der betreffenden Objekte 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 und auszubauen, um so die Attraktivität des genossenschaftlichen Wohnens zu erhöhen und den genossenschaftlichen Förderauftrag zum Wohle der Mitglieder zu erfüllen. Bei aller Wirtschaftlichkeit und den daraus sich ergebenden Sachzwängen ist der Vorstand jedoch darum bemüht, das persönliche Miteinander der Genossenschaftsmitglieder zu stärken und nach dem genossenschaftlichen Gleichbehandlungsgrundsatz zu fördern.

Unsere Genossenschaft bietet auch künftig vielen Gruppen der Bevölkerung Wohnraum und setzt mit Nachdruck auf Solidarität und Nachbarschaft. Nur wenn das Mitglied als Mensch und das Miteinander im Mittelpunkt stehen, ist das Unternehmen Genossenschaft auch zukunftsfähig und damit am Markt überlebensfähig. Der Vorstand wird weiterhin die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft stärken und die wirtschaftlichen Risiken bei neuen Investitionen genauestens abwägen.

Hagen, den 19.04.2021

EWG Hagen eG
Wohnungsgenossenschaft



Henseler



Schmidt



Paar

Wir
gedenken
unserer
verstorbenen
Mitglieder.

Balkonausbauten Moselstr. / Königstr.



Fassadenkunst Eugen-Richter-Straße



Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 in mehreren Sitzungen und gemeinsam mit dem Vorstand in 9 weiteren Sitzungen den nach Gesetz und Satzung vorgegebenen Verpflichtungen nachgekommen.

Die Ausschüsse (Organisations-, Personal- und Beschwerdeausschuss, Bau- und Wohnungsausschuss, Prüfungs-, Finanz- und Revisionschuss) 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 die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Gerd Homm, Herr Detlev Gloe und Herr Michael Schulte, 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 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.

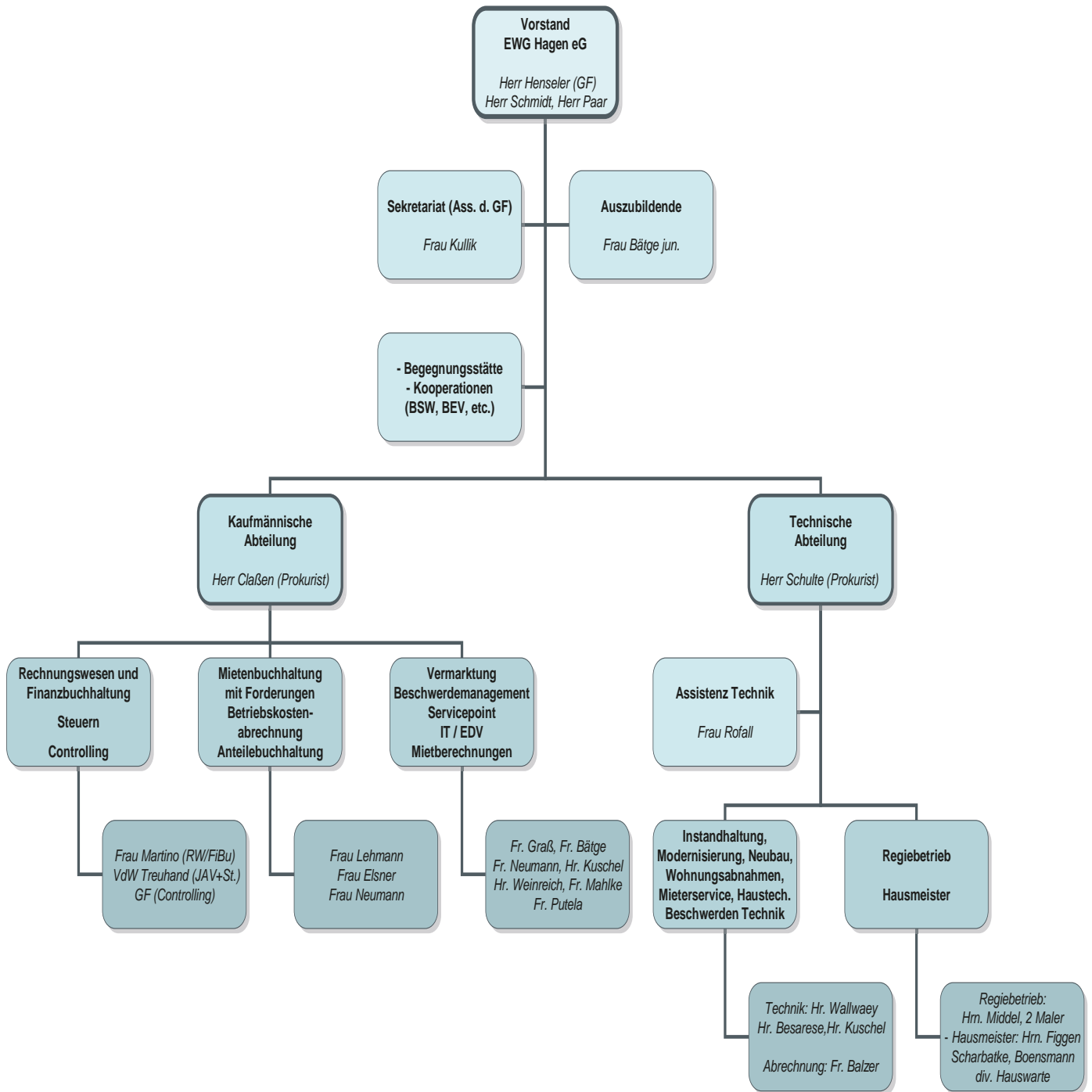
Hagen, 19.04.2021

Der Aufsichtsrat



Helmut Hennemann
- Vorsitzender -

Unternehmensstruktur der EWG Hagen eG
 Stand: Dezember 2019



„Unser Regiebetrieb im Einsatz für die Mieter“



JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2020

- **Bilanz**
- **Gewinn- und Verlustrechnung**
- **Anhang**

1. Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen		78.530,57	73.430,49
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.637.595,39		47.301.832,91
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	2.679.100,33		2.686.019,06
Grundstücke ohne Bauten	97.011,05		97.011,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.126,27		51.240,95
Anlagen im Bau	---		---
Bauvorbereitungskosten	236.336,71		104.574,77
Geleistete Anzahlungen	---	55.716.169,75	428.491,59
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.594,53		2.594,53
Andere Finanzanlagen	3.122,00	5.716,53	3.122,00
Anlagevermögen insgesamt		55.800.416,85	50.748.317,35
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.765.258,65		3.472.686,74
Andere Vorräte	88.447,35	3.853.706,00	142.736,25
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	93.110,25		128.680,51
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	144,24		73,04
Sonstige Vermögensgegenstände	76.132,47	169.386,96	50.689,47
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		37.704,02	458.620,07
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		75.689,67	152.158,00
Bilanzsumme		59.936.903,50	55.153.961,43

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	84.240,00		92.860,00
der verbleibenden Mitglieder	1.417.081,45		1.393.734,45
aus gekündigten Geschäftsanteilen	---	1.501.321,45	---
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: Euro 6.096,15			(6.940,55)
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.487.900,00		2.487.900,00
Euro 0,00			(141.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.527.000,00		10.627.000,00
Euro 0,00			(1.200.000,00)
davon für das Geschäftsjahr entnommen:			
Euro 100.000,00			(0,00)
Andere Ergebnisrücklagen	9.255.093,59	22.269.993,59	9.255.093,59
Euro 0,00			(0,00)
Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	131.033,63		71.994,97
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)	-179.630,13		1.400.038,66
Entnahme aus (im Vorjahr Einstellung in) Ergebnisrücklagen	100.000,00	51.403,50	1.341.000,00
Eigenkapital insgesamt		23.822.718,54	23.987.621,67
Rückstellungen			
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.355.254,00		1.453.120,00
Steuerrückstellungen	---		---
Rückstellungen für Bauinstandhaltung	22.646,30		22.646,30
Sonstige Rückstellungen	267.778,95	1.645.679,25	175.443,93
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.759.306,37		20.762.416,42
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.690.459,86		3.926.722,52
Erhaltene Anzahlungen	3.816.138,50		3.674.068,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.681,86		81.747,14
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.077.639,35		1.051.048,40
Sonstige Verbindlichkeiten	42.149,77	34.468.375,71	18.976,55
davon aus Steuern: EUR 124,34			(2.293,29)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: EUR 0,00			(0,00)
Rechnungsabgrenzungsposten	130,00	130,00	150,00
Bilanzsumme		59.936.903,50	55.153.961,43

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.261.316,80		10.712.054,60
b) aus Betreuungstätigkeit	---		---
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	<u>28.900,01</u>	11.290.216,81	<u>28.878,82</u>
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		292.571,91	222.974,93
Andere aktivierte Eigenleistungen		239.040,36	279.746,41
Sonstige betriebliche Erträge		420.456,85	2.170.424,59
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		<u>6.704.544,96</u>	<u>6.765.115,96</u>
Rohergebnis		5.537.740,97	6.648.963,39
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.244.306,89		1.155.050,28
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	<u>314.689,12</u>	1.558.996,01	<u>377.264,55</u>
davon für Altersversorgung: EUR 0,00			(125.018,99)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.225.387,79	1.965.339,45
Sonstige betriebliche Aufwendungen		856.418,25	718.871,24
Erträge aus Beteiligungen	---		316,26
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	75,78		138,32
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	<u>108,97</u>	184,75	<u>192,12</u>
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>569.414,24</u>	569.414,24	<u>523.427,68</u>
Steuern vom Einkommen und Ertrag		---	---
Ergebnis nach Steuern		327.709,43	1.909.656,89
Sonstige Steuern		<u>507.339,56</u>	<u>509.618,23</u>
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)		-179.630,13	1.400.038,66
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		131.033,63	71.994,97

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 2020 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 2020 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.

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 1,22 % 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 3.765.258,65 EUR (Vorjahr 3.472.686,74 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von 3.816.138,50 EUR (Vorjahr 3.674.068,50 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 (bei denen die Vorjahreswerte korrigiert sind, da hier der Ausweis fehlerhaft war) haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	83.522,00	120.096,53
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	83.522,00	120.096,53

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 101.505,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde für genau bezeichnete Objekte und Bauteile gebildet. 2020 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	53,9 TEUR
- Gerichts- und Anwaltskosten	0,00 TEUR
- rückständigen Urlaub	38,2 TEUR
- festgestellte Schäden an der Abwasserkanalisation	67,3 TEUR
- Kanal- und Straßenbaumaßnahmen der Städte Hagen und Wetter	28,3 TEUR
- Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	0,00 TEUR
- Rückstellung für den Austausch Heizanlagen	55,0 TEUR
- Rückstellung für Trinkwasseranlagen	25,0 TEUR
- Sonstiges	0,00 TEUR
	<hr/>
	267,7 TEUR

Eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die im ersten bis dritten Monat 2021 nachgeholt wird, war im Jahr 2020 nicht zu bilden.

Verbindlichkeiten

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

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2020	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres	(+/-) Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2020
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Lizenzen	122.949,71	33.376,69	0,00	0,00	0,00	156.326,40
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte *1 mit Wohnbauten	99.607.839,89	6.978.731,62	0,00	434.348,92	0,00	107.020.920,43
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- u. anderen Bauten	5.106.678,15	85.817,64	0,00	0,00	0,00	5.192.495,79
3. Grundstücke ohne Bauten	97.011,05	0,00	0,00	0,00	0,00	97.011,05
*2 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	296.011,73	41.942,07	25.422,95	0,00	0,00	312.530,85
5. Bauvorbereitungskosten	104.574,77	137.619,27	0,00	-5.857,33	0,00	236.336,71
6. Geleistete Anzahlungen	428.491,59	0,00	0,00	-428.491,59	0,00	0,00
	105.640.607,18	7.244.110,60	25.422,95	0,00	0,00	112.859.294,83
III. Finanzanlagen						
1. Beteiligungen	2.594,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.594,53
2. 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
Anlagevermögen insgesamt	105.769.273,42	7.277.487,29	25.422,95	0,00	0,00	113.021.337,76

* 1 - Die Anschaffungskosten sowie kumulierte Abschreibung zu Beginn 01.01.2020 sind korrigierte Werte, es handelt sich um im Vorjahr abgegangene verminderte Werte (Abgänge im Vorjahr).

* 2 - Die Anschaffungskosten sowie kumulierte Abschreibung zu Beginn 01.01.2020 sind um die in 2019 zu viel abgegangenen Beträge korrigiert.

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020	Buchwerte 31.12.2020	Buchwerte 31.12.2019
		Zugängen/Zu- schreibungen(+)	Abgängen/Um- buchungen (-)	Umbuchungen (+/-)			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
49.519,22	28.276,61	0,00	0,00	0,00	77.795,83	78.530,57	73.430,49
52.306.006,98	2.077.318,06	0,00	0,00	0,00	54.383.325,04	52.637.595,39	47.301.832,91
2.420.659,09	92.736,37	0,00	0,00	0,00	2.513.395,46	2.679.100,33	2.686.019,06
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.011,05	97.011,05
244.770,78	27.056,75	0,00	25.422,95	0,00	246.404,58	66.126,27	51.240,95
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	236.336,71	104.574,77
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
54.971.436,85	2.197.111,18	0,00	25.422,95	0,00	57.143.125,08	55.716.169,75	50.240.678,74
0,00	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	3.122,00	3.122,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.716,53	5.716,53
55.020.956,07	2.225.387,79	0,00	25.422,95	0,00	57.220.920,91	55.800.416,85	50.319.825,76

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 EUR	von 1 bis 5 Jahre EUR	über 5 Jahre EUR	EUR
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.759.306,37 (20.755.214,03)	4.165.154,15 (925.346,01)	3.599.778,74 (3.501.364,88)	17.994.373,48 (16.328.503,14)	23.589.452,38 (20.755.214,03)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.690.459,86 (3.906.151,76)	263.603,85 (236.220,37)	937.282,23 (940.851,20)	2.489.573,78 (2.729.080,19)	3.690.454,86 (3.906.151,76)
Erhaltene Anzahlungen	3.816.138,50 (3.674.068,50)	3.816.138,50 (3.674.068,50)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	82.681,86 (81.747,14)	82.681,86 (81.747,14)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.077.639,35 (1.051.048,40)	1.077.639,35 (1.051.048,40)			
sonstige Verbindlichkeiten	42.149,77 (18.976,55)	42.149,77 (18.976,55)			
	34.468.375,71 (29.487.206,38)	9.447.367,48 (5.987.406,97)	4.537.060,97 (4.442.216,08)	20.483.947,26 (19.057.583,33)	27.279.907,24 (24.661.365,79)

* 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. Bei den Abschreibungen auf Mietforderungen konnten aufgrund der Nutzung des Inkassounternehmens BHI einige Forderungen bereinigt werden (86,8 TEUR). Eine Verkäuferprovision für den Verkauf der Liegenschaft „Altenhagen“ ist in Höhe von 46,7 TEUR angefallen – der Verkaufserlös findet im Geschäftsjahr 2021 Berücksichtigung. Im Bereich der sächlichen Verwaltungskosten ergaben sich Mehrkosten in Höhe von 15,6 TEUR. Dies hängt mit der vorgenommenen Vertreterwahl in postalischer Form zusammen. Im Bereich „sonstige Aufwendungen der Verwaltung“ sind Mehrkosten in Höhe von 27,9 TEUR entstanden. Diese setzen sich vor allem zusammen durch Ist-Aufnahme des Baumbestandes, Beratungskosten und Personaldienstleistunggebühren.

Finanzergebnis

Aus der Abzinsung von Rückstellungen ergaben sich folgende Beträge:

	<u>Geschäftsjahr EUR</u>	<u>Vorjahr EUR</u>
Zinserträge	0,00	0,00
Zinsaufwendungen	38.511,93	42.985,90

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	11	4
Technische Mitarbeiter	5	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes	4	0
Hausmeister	3	0
Servicemitarbeiter	0	2
Auszubildende	1	0
Gesamtzahl der Beschäftigten	24	6

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung 2020	Mitgliederzahl
Anfangsbestand	2.691
Zugänge	219
Abgänge	182
Endbestand	2.728

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 23.347,00 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 19.240,00 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.418.560,00 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 -
Schmidt, Heinz - nebenamtlich -
Paar, Wilhelm - nebenamtlich -

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Bahnes, Bernd
Gloe, Detlef
Homm, Gerd (stellv. Vorsitzender)
Mosters, Gerhard
Hennemann, Helmut (Vorsitzender)
Schulte, Michael

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 2020 festgestellt.

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung, den Bilanzgewinn in Höhe von 51.403,50 EUR auf neue Rechnung vorzutragen.

Hagen, den 19.04.2021

EWG Hagen eG

Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand

  
Henseler Schmidt Paar