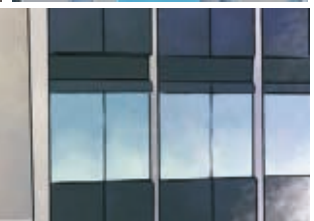
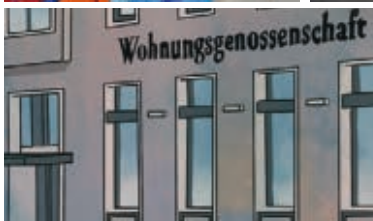


Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021

„Trotz Corona-Pandemie ein erfolgreiches Jahr“



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 4 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
Hammel, Rüdiger	Niedernhofstr. 41
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
Güttele, Hubert	Blumenstr. 1
Heidenreich, Manfred	Hohenfor 17
Hesmert, Klaus	Vinckestr. 28
Sinemus, Ullrich	In der Welle 57
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:

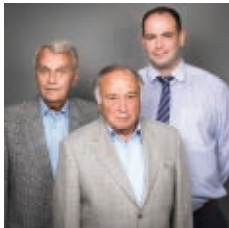
Schewe, Manfred	Steinhausstr. 88
Flottmann, Udo	Niedernhofstr. 41
Schewe, Dominik	Steinhausstr. 88
Glintkamp, Hans-Jürgen	Martin-L.-Str. 12 (Gev.)

Aufsichtsrat

Hennemann, Helmut	Vorsitzender des Aufsichtsrates Sprecher: Organisations-, Personalausschuss Bau- und Wohnungsausschuss Prüfungs-, Finanz- und Revisionsausschuss	
Bahnes, Bernd	Stellv. Schriftführer, Organisations-, Personalausschuss Bau- und Wohnungsausschuss	
Gloe, Detlef	Schriftführer, Prüfungs-, Finanz- und Revisionsausschuss	
Homm, Gerd	Stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates, Sprecher: Bau- und Wohnungsausschuss, Prüfungs-, Finanz- und Revisionsausschuss	
Mosters, Gerhard	Bau- und Wohnungsausschuss	
Schulte, Michael	Sprecher: Prüfungs-, Finanz- und Revisionsausschuss	

Mit Abschluss der diesjährigen ordentlichen Vertreterversammlung endet die Amtsdauer der Aufsichtsratsmitglieder, Herrn Helmut Hennemann sowie Herrn Bernd Bahnes. 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 Jahrzehnten ist unsere EWG Hagen eG verlässlicher Partner rund um das Thema Wohnen in Hagen. Als Eisenbahner-Bauverein 1892 gegründet, haben wir einen besonderen Stolz und pflegen unsere Tradition. Am 24.09.2022 können wir daher ein besonderes Jubiläum, nämlich 130 Jahre EWG, feiern. Wir sind damit Hagens ältestes Wohnungsunternehmen und offen für alle Teile der Bevölkerung. Viele neue Mitglieder sind auch 2021 zu uns gestoßen und halten uns, neben noch vielen Eisenbahnern, nun ebenfalls die Treue. Über diese positive Entwicklung freuen wir uns sehr und ist es uns Ansporn zugleich.

Wir sind zudem aktiver Sozialpartner der Stadt und bringen uns gesellschaftlich ein. Überall in der Stadt „mischen“ wir zwischenzeitlich mit. Sei es bei sozialen Projekten, in Arbeitskreisen oder bei der Unterbringung von Kriegsflüchtlingen. 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 die Vorjahre bereits voller Veränderungen, eines dringend notwendigen Wandels und großer Herausforderungen waren, wurden auch 2021 diese Aktivitäten fortgesetzt. Eine Menge Geld musste investiv in die Hand genommen werden, um das Portfolio nachhaltig zu stärken. Wir haben auch weiterhin unseren Service gestärkt und unsere Außendarstellung nochmals verbessert. Über entsprechendes Marketing haben wir erneut 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. Positive Resonanzen erhalten wir hierzu regelmäßig.

Auch 2021 stand ganz im Zeichen der Corona-Pandemie. Viel wurde 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 Engagement 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 Klimaschutzziele unseres Landes. Wir erarbeiten hierzu einen individuellen Klimaschutzfahrplan 2045 der EWG. Dabei wird es weiterhin auf alle ankommen – auf die Mitarbeiter, die Gremien, aber natürlich auch auf Sie, die Mitglieder, die letztendlich bei uns mitentscheiden. 2021 wurde wiederholt eine Menge bewegt, entschieden und Neues vorgebracht. Dafür gebührt allen Beteiligten unser herzlicher Dank. „2021 war wieder ein gutes Jahr“, kann man daher trotz der weiter existierenden Pandemielage resümieren 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 2021

Gliederung

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

1. Geschäft und Rahmenbedingungen

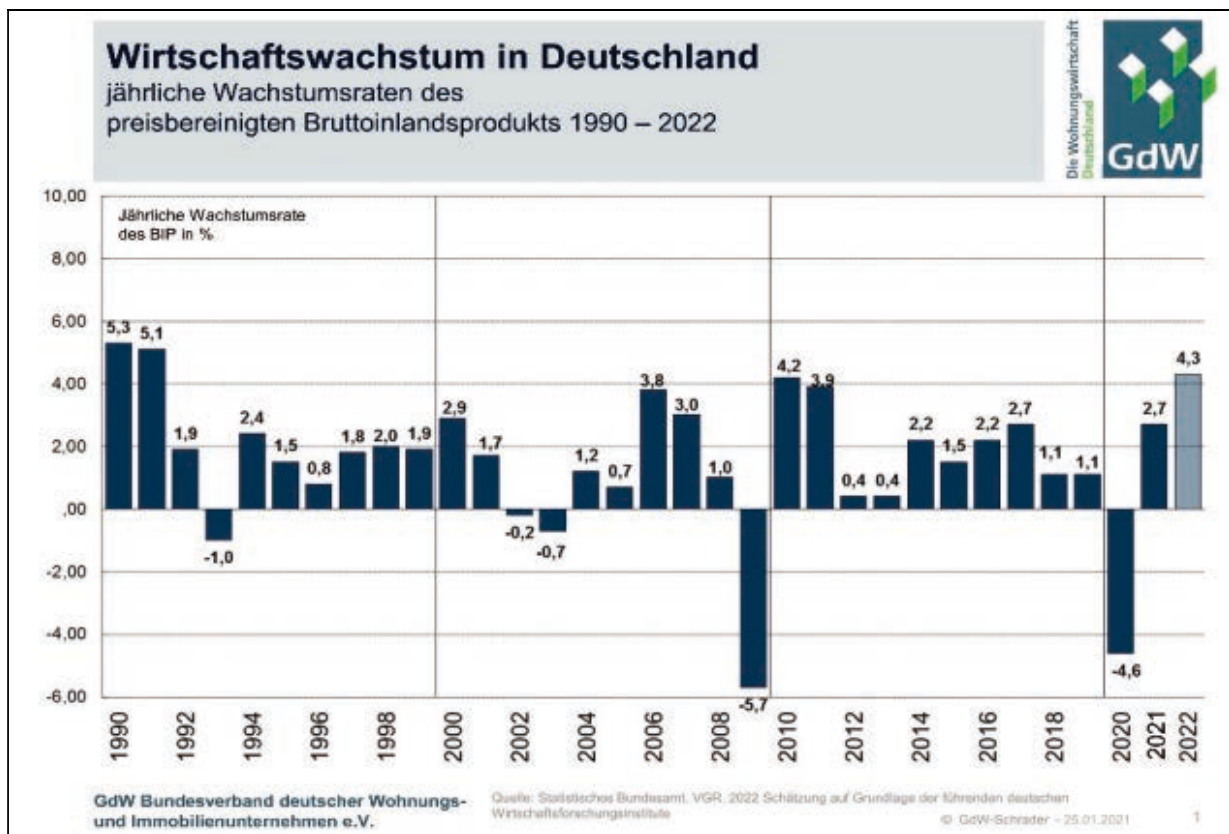
1.1 Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021 / 2022

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

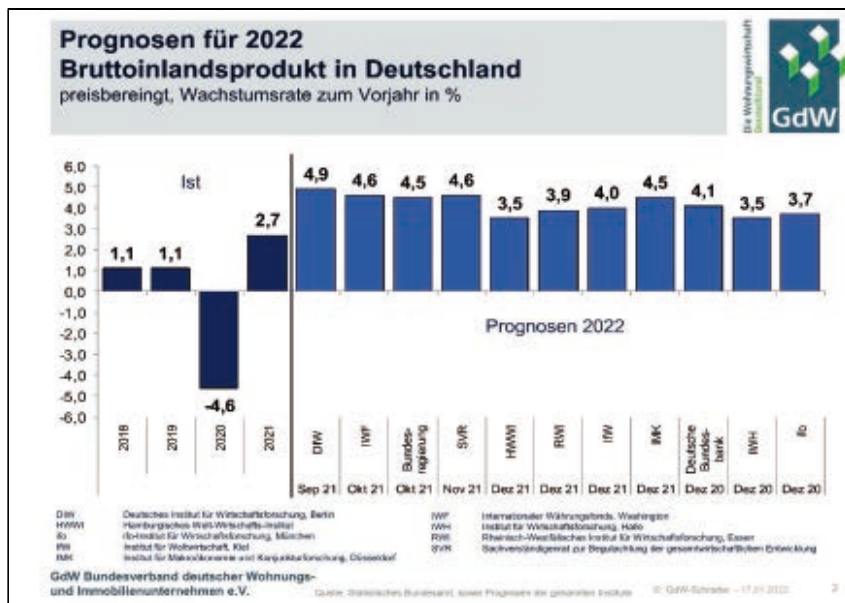
Belastung der deutschen Konjunktur durch die Corona-Pandemie hält an.

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger. Die konjunkturelle Entwicklung im Jahresverlauf war auch im Jahr 2021 stark abhängig vom Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Corona-Schutzmaßnahmen. Zum Jahresbeginn befand sich Deutschland mitten in der zweiten Coronawelle und in einem Lockdown. Das führte im 1. Quartal zu einem Rückgang des Bruttoinlandsprodukts. Als die Beschränkungen im Verlauf des Jahres 2021 nach und nach wegfielen, erholte sich die deutsche Wirtschaft spürbar. Die zunehmenden Liefer- und Materialengpässe dämpften jedoch die Erholung, die zum Jahresende durch die vierte Coronawelle und erneute Verschärfungen der staatlichen Schutzmaßnahmen gestoppt wurde. Gegenüber dem Vorquartal erwartet das Statistische Bundesamt für das 4. Quartal 2021 einen leichten Rückgang der Wirtschaftsleistung von 0,5 % bis 1,0 %.



Die Prognose des wirtschaftlichen Erholungsprozesses ist weiter mit Unsicherheiten behaftet: So bleibt der Impffortschritt hinter den Erwartungen zurück und die weltweiten Produktions- und Lieferschwierigkeiten haben sich noch nicht gelegt. Neu auftkommende Virusvarianten, wie derzeit die Omikron-Variante, stellen die Pandemiebekämpfung vor neue Herausforderungen. Auch die Produktions- und Lieferengpässe könnten länger anhalten und weiteren Aufwärtsdruck auf die Preise erzeugen.



Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate in 2022 bewegen sich in einer Spannweite von 3,5 % bis 4,9 %. Ende 2022 dürfte die deutsche Wirtschaft nach Einschätzung der Institute das Vorkrisenniveau der wirtschaftlichen Auslastung wieder deutlich übertreffen.

Die Europäische Kommission erwartet in ihrer Herbstprognose¹ für die 27 Mitgliedstaaten der EU sowie für die 19 Staaten der Eurozone für das Jahr 2021 einen Anstieg des preisbereinigten BIP um 5,0 %. Damit würde das Vorkrisenniveau von 2019 in EU und Eurozone noch nicht wieder erreicht. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete mit einem Wachstum des BIP um 2,7 % im Jahr 2021 voraussichtlich den geringsten Zuwachs aller EU-Staaten. Die Wirtschaftsleistung war allerdings im Jahr 2020 in Deutschland auch deutlich weniger eingebrochen als in den anderen großen EU-Staaten.

Ausgehend von den EU-Prognosen dürften Italien und Spanien deutlicher und Frankreich in ähnlichem Umfang wie Deutschland (-2,0 %) hinter ihrem Vorkrisenniveau zurückbleiben. Insgesamt wurde die Konjunktur in Europa im weltweiten Vergleich stärker von der Coronakrise getroffen. In den USA schrumpfte die Wirtschaftsleistung im Jahr 2020 lediglich um 3,4 %. Für die Vereinigten Staaten erwartet die Europäische Kommission im Jahr 2021 ein Wirtschaftswachstum von 5,8 % und damit mehr Wachstum als in Deutschland und der EU. Die Wirtschaft im Vereinigten Königreich wird den Prognosen der Europäischen Kommission zufolge nach ihrem vergleichsweise starken Einbruch im Vorjahr (-9,7 %) wieder stärker wachsen (+6,9 %) als in Deutschland und der EU. Für die Volksrepublik China wird ein Wachstum von 7,9 % erwartet.

Industrie und Dienstleistungen erholten sich 2021 von Einbrüchen, Baugewerbe durch Engpässe gebremst

Im Vergleich zum Krisenjahr 2020, in dem die Produktion im Zuge der Corona-Pandemie teilweise massiv eingeschränkt war, hat sich die Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen erhöht.

Die Bruttowertschöpfung stieg sowohl im Verarbeitenden Gewerbe (+4,4 %) als auch in den meisten Dienstleistungsbereichen deutlich an. So nahm die Wirtschaftsleistung der Unternehmensdienstleister, zu denen Forschung und Entwicklung, Rechts- und Steuerberater sowie Ingenieurbüros zählen, stark zu (+5,4 %).

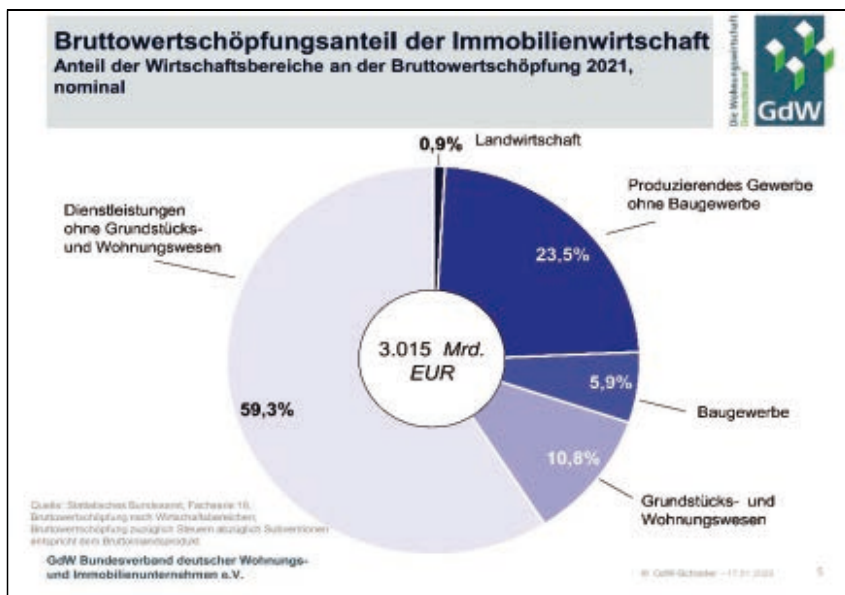
Im zusammengefassten Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe (+3,0 %) waren es vor allem der Verkehr und das Gastgewerbe, die zulegten, allerdings ausgehend vom sehr niedrigen Niveau des Jahres 2020. Die Bruttowertschöpfung im Handel nahm gegenüber 2020 nur leicht zu. Hier kam es zu deutlichen Verschiebungen vom stationären Einzelhandel zum Online-Handel.

Im Baugewerbe, in dem die Corona-Pandemie im Jahr 2020 kaum Spuren hinterlassen hatte, ging die Wirtschaftsleistung 2021 leicht zurück (-0,4 %). Kapazitätsengpässe bei Personal und Material sowie die damit einhergehende, stark anziehende Baupreisentwicklung schwächten die weitere Entwicklung des Sektors deutlich.

¹ Europäische Kommission, Generaldirektion Wirtschaft und Finanzen, Prognose Herbst 2021, außer Angabe für Deutschland.

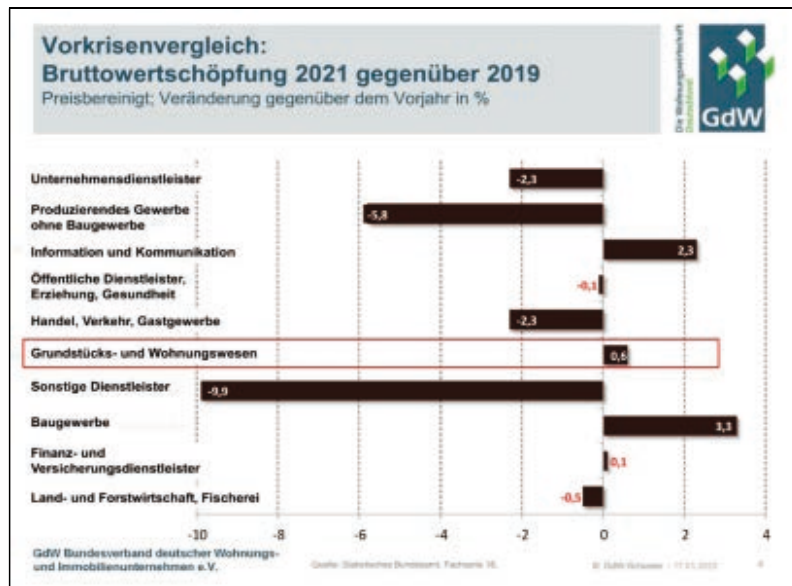


Leichte Verluste bei der Wertschöpfung wiesen 2021 auch die Finanzdienstleister auf. Diese waren aber im Gegensatz zu den meisten anderen Dienstleistungsbereichen im ersten Coronajahr noch stabil durch die Krise gekommen und hatten leichte Zuwächse zu verzeichnen gehabt (+0,5 %). Einen Rückgang gab es auch bei Land- und Forstwirtschaft, die freilich nur einen Anteil von weniger als 1 % der gesamten Wertschöpfung der deutschen Wirtschaft verkörpert.



Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.

Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Gerade aufgrund dieser Beständigkeit beweisen die Immobiliendienstleister ihre stabilisierende Funktion, die sie auch in den Krisenjahren 2020/2021 unter Beweis stellen konnten. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2021 eine Bruttowertschöpfung von 347 Milliarden EUR.



Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse im Jahr 2021 und der Tatsache, dass vier Arbeitstage mehr zur Verfügung standen als im Jahr 2019, hat die Wirtschaftsleistung in den meisten Wirtschaftsbereichen noch nicht wieder das Vorkrisenniveau erreicht. Ausnahmen waren das Baugewerbe (+3,3 %), der Bereich Information und Kommunikation (+2,3 %) sowie die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (+0,6 %), die sich in der Pandemie behaupten und ihre Wirtschaftsleistung im Vergleich zu 2019 messbar steigern konnten.

Demgegenüber lag die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe trotz des Anstiegs im Jahr 2021 noch 6 % unter dem Niveau von 2019. Die sonstigen Dienstleister, zu denen neben Sport, Kultur und Unterhaltung auch die Kreativwirtschaft zählt, waren besonders stark von der anhaltenden Corona-Pandemie beeinträchtigt. Hier erreichte die Bruttowertschöpfung 2021 lediglich ein Niveau von 90 % des Vorkrisenstandes.

Arbeitsmarkt zeigte nach Coroneinbruch noch keine Erholung, bleibt aber stabil

Der plötzliche und gravierende Einbruch der Wirtschaftsleistung im Frühjahr 2020 setzte den Arbeitsmarkt massiv unter Druck. Damit endete der über 14 Jahre anhaltende Anstieg der Erwerbstätigkeit in Deutschland, der sogar die Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 überdauert hatte.

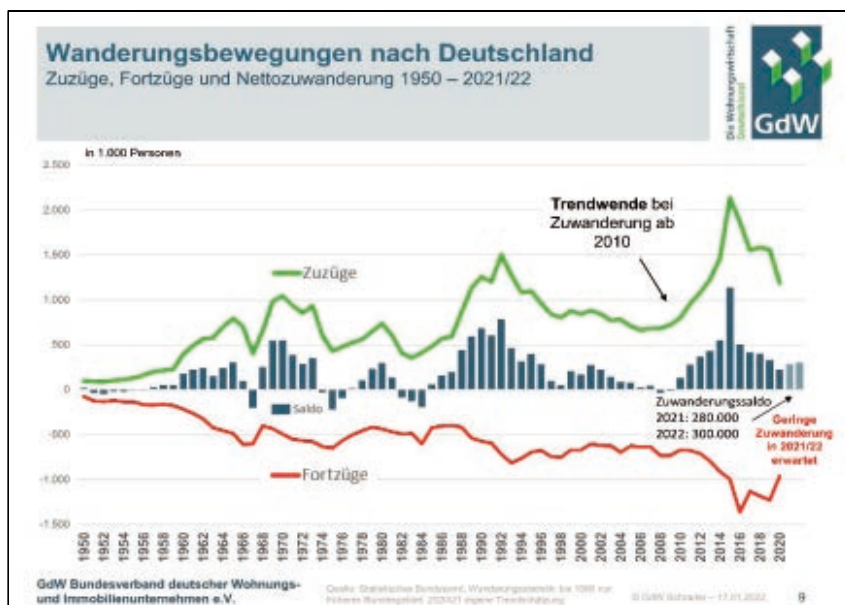
Im Jahr 2021 wurde die Wirtschaftsleistung von durchschnittlich 44,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren insgesamt etwa gleich viele Erwerbstätige wie im Vorjahr. Gegenüber dem Vorkrisenniveau des Jahres 2019 blieb die Beschäftigung weiterhin klar zurück (- 363.000 Personen bzw. -0,8 %). Allerdings arbeiteten viele Erwerbstätige nun in anderen Wirtschaftsbereichen oder anderen Beschäftigungsverhältnissen als zuvor.

Die größten Beschäftigungszuwächse gab es im Bereich der öffentlichen Dienstleister (+2,2 %), zu dem auch Erziehung und das besonders stark ausgeweitete Gesundheitswesen gehören. Ebenfalls deutlich wuchs die Beschäftigung im Bereich Information und Kommunikation (+2,4 %) sowie im Baugewerbe (+1,2 %). Dagegen kam es im Handel, Verkehr und Gastgewerbe, wie schon im Jahr zuvor, zu größeren Beschäftigungsverlusten (-1,8 %).

Von Beschäftigungsverlusten betroffen waren vor allem geringfügig Beschäftigte und Selbstständige (einschließlich mithelfender Familienangehöriger), deren Zahl wie bereits im Vorjahr jeweils weiter abnahm. Dagegen waren mehr Erwerbstätige sozialversicherungspflichtig beschäftigt und es wurde deutlich weniger Kurzarbeit in Anspruch genommen als noch im Jahr 2020. Die Statistik der Bundesagentur für Arbeit beziffert die jahresdurchschnittliche Kurzarbeiterzahl 2021 mit rund 1,85 Millionen deutlich geringer als 2020 (2,9 Millionen).

Die Zahl der Arbeitslosen ist 2021 um 82.000 Personen gesunken. Dies entspricht einem Rückgang um 3 % der im Jahresschnitt 2,6 Millionen registrierten Erwerbslosen. Die Arbeitslosenquote sank entsprechend von 5,9 % auf 5,7 %. Für den Anstieg im Vorjahr 2020 war auch relevant, dass Übergänge von Arbeitslosen in arbeitsmarktpolitische Maßnahmen wie Fortbildungskurse während der Pandemie nur eingeschränkt stattfanden oder etwa kurzfristige Arbeitsunfähigkeitsmeldungen von Arbeitslosen in geringerem Umfang als gewohnt erfolgten. Auch diese Effekte sind 2021 zurückgegangen, was die Arbeitslosigkeit zusätzlich senkte.

Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten. Nach Berechnungen des Institutes für Arbeitsmarkt und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg schrumpfte das Erwerbspersonenpotenzial – die Alterung der Bevölkerung isoliert betrachtet – im Jahr 2021 und im Jahr 2022 jeweils um 350.000 Arbeitskräfte.²



Damit das Arbeitskräfteangebot in Deutschland auch in Zukunft nicht nennenswert schrumpft, müsste die Nettozuwanderung nach Modellrechnungen des IAB bis 2050 in einer Spanne von 346.000 Personen (bei extrem steigenden Erwerbsquoten) bis 533.000 Personen (bei realistisch steigenden Erwerbsquoten) pro Jahr liegen.³

Im Jahr 2021 hat sich die Nettozuwanderung nach Deutschland zunächst vom Coronatief des Jahres 2020 erholt. Nach ersten groben Berechnungen geht das Statistische Bundesamt von einer Zunahme des Wanderungssaldos auf rund 280.000 Personen aus. Für das laufende Jahr wird sich dieser Trend voraussichtlich weiter fortsetzen, sodass für 2022 mit einer Nettozuwanderung in Höhe von 300.000 Personen gerechnet werden kann. Damit dürfte sich die Bevölkerungszahl Deutschlands, die 2020 erstmals seit langem leicht abgenommen hatte, wieder stabilisieren. Ein Ausgleich des abnehmenden Erwerbspersonenpotenzials ist mit dieser Zuwanderung allerdings noch nicht gewährleistet.

Der Fachkräftemangel wird zunehmend zur Belastung für die deutsche Wirtschaft. So ermittelte das ifo-Institut im Rahmen seiner Konjunkturumfragen im Oktober 2021, dass bei 43,0% der Unternehmen in Deutschland die Geschäftstätigkeit vom Fachkräftemangel behindert wird. Das waren erheblich mehr als noch ein Quartal zuvor (34,4%) und so viele wie noch nie seit Einführung der Befragung. Langfristig gesehen zeigt der Verlauf, dass sich der Fachkräftemangel seit 2009 deutlich erhöht hat. Zwischen 2009 und 2011 stieg der Indikator von ca. 10% auf knapp 20% sichtlich an. Im April 2018 erreichte der Indikator einen zwischenzeitlichen Höchststand von 36,2% der mit der Befragung von Oktober 2021 nun übertroffen wurde. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräfteknappheit auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

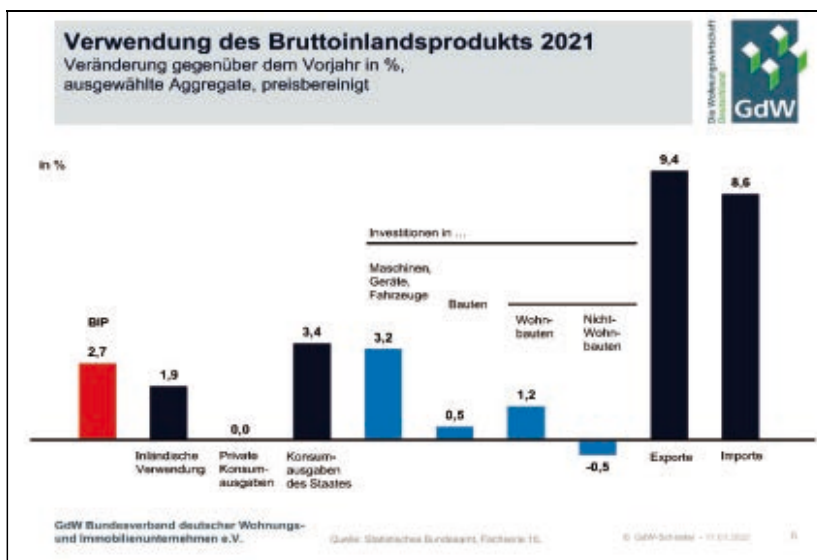
² IAB (2021): Arbeitsmarkt auf dem Weg aus der Krise, IAB-Kurzbericht 06|2021. Nürnberg.

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

Nachfrageseite: Staatskonsum und Bauinvestitionen legten im Vorkrisenvergleich deutlich zu

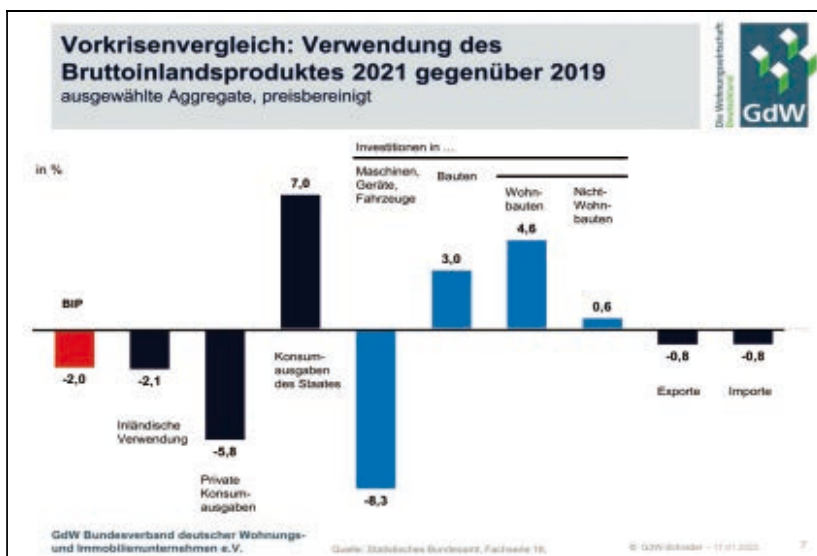
Auf der Nachfrageseite waren im zweiten Coronajahr erneut die privaten Haushalte besonders von den Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie betroffen. Die privaten Konsumausgaben stagnierten 2021 auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Nachdem im Jahr 2020 aufgrund der temporär gesenkten Mehrwertsteuersätze noch besonders viele langlebige Konsumgüter nachgefragt wurden, gab es 2021 eine starke Gegenbewegung. Käufe langlebiger Gebrauchsgüter gingen zurück. Kurzlebige Konsumgüter wurden hingegen wieder etwas mehr nachgefragt als im Vorjahr. Auch für Reisen gaben die Menschen wieder mehr Geld aus.

Zieht man den Vergleich zum Vorkrisenjahr 2019 wird deutlich, dass die privaten Konsumausgaben 2021 noch weit von ihrem Niveau vor dem Coroneinbruch entfernt waren (-5,8 %).



Die Konsumausgaben des Staates waren auch im Jahr 2021 eine Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen im zweiten Jahr der Corona-Pandemie, ausgehend von dem bereits hohen Vorjahresniveau, um weitere 3,4 %. Der Staat gab vor allem mehr Geld aus, um die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Corona-Impfstoffe zu beschaffen sowie Test- und Impfzentren zu betreiben. Im Vorkrisenvergleich haben sich die Staatsausgaben in den zwei Pandemie Jahren sogar um 7,0 % erhöht.

Die Bauinvestitionen legten im Jahr 2021 nach fünf Jahren mit teilweise deutlichen Zuwächsen nur noch um 0,5 % zu. Gründe hierfür sind – trotz hoher Nachfrage – voll ausgelastete Kapazitäten im Bau, bedingt durch fehlende Arbeitskräfte und Materialmangel als Folge von Lieferengpässen.



In Ausrüstungen – das sind vor allem Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge – wurde im Jahr 2021 preisbereinigt 3,2 % mehr investiert als im Vorjahr. Nach dem zweistelligen Rückgang im Jahr 2020 wurde zumindest ein Teil der Investitionen nachgeholt.

Während die Ausrüstungsinvestition 2021 noch weit von ihrem Vorkrisenniveau entfernt waren (-8,3 %), entwickelten sich die Bauinvestitionen über die beiden Pandemiejahre sehr gut: Sie lagen im Jahr 2021 insgesamt 3,0 % höher als vor der Krise.

Der Außenhandel Deutschlands lag 2021 noch unter dem Niveau des Jahres 2019 (jeweils -0,8 %). Während bereits wieder etwas mehr Waren exportiert (+0,9 %) und importiert (+3,0 %) wurden als vor Beginn der Corona-Pandemie, lagen die Exporte (-7,5 %) und Importe (-13,1 %) von Dienstleistungen noch immer deutlich unter dem Vorkrisenniveau.

Eckdaten zur Konjunktorentwicklung in Deutschland

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Veränderung in % gegenüber dem Vorjahr (reale Entwicklung)							
Reales Bruttoinlandsprodukt	2,2	2,7	1,1	1,1	-4,6	2,7	3,7
Privater Konsum	2,4	1,4	1,4	1,6	-5,9	0,0	6,0
Konsumausgaben des Staates	4,0	1,7	1,0	3,0	3,5	3,4	0,0
Bauinvestitionen	3,8	1	2,6	1,1	2,5	0,5	3,0
Wohnungsbauinvestitionen	5	0,9	3	1,5	3,4	1,2	3,7
Exporte	2,5	4,9	2,3	1,1	-9,3	9,4	5,2
Arbeitsmarkt							
Erwerbstätige in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	43.655	44251	44.858	45.268	44.898	44.905	45.309
Veränderung in % gegenüber Vorjahr	1,2	1,4	1,4	0,9	- 0,8	0,0	0,9
Arbeitslose in Tsd. (Jahresdurchschnitt)	2.691	2.533	2.340	2.267	2.695	2.613	2.359
Arbeitslosenquote*	6,1	5,7	5,2	5,0	5,9	5,7	5,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 18, Reihe 1.1; 2021 erste vorläufige Ergebnisse; Bundesagentur für Arbeit, Arbeitslosigkeit im Zeitverlauf; Werte für 2022 Schätzung nach Instituten und Bundesregierung Ende 2021/Anfang 2022

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

Zu Beginn des Jahres 2022 dürften die anhaltenden Lieferengpässe und die vierte Coronawelle die deutsche Wirtschaft spürbar ausbremsen. Für das 1. Quartal deuten die meisten Indikatoren auf eine Abschwächung der konjunkturellen Dynamik in den kontaktintensiven Dienstleistungsbereichen hin. Sowohl die Mobilität der Bevölkerung als auch die Besuche von Gaststätten sind in den vergangenen Wochen spürbar zurückgegangen.

Zudem korrigierten Einzelhändler und konsumnahe Dienstleister ihre Einschätzung zur aktuellen und zukünftigen Geschäftslage nach unten. Hinter dieser Abschwächung der wirtschaftlichen Aktivität in den Wirtschaftsbereichen des sozialen Konsums stehen vor allem freiwillige Einschränkungen der Menschen, die Ansteckungsrisiken durch Kontaktreduktion meiden. Erst im Sommerhalbjahr 2022 dürfte es zu einer kräftigen Erholung und einer Normalisierung der privaten Konsumausgaben kommen.

Auch bei den Lieferengpässen und den damit einhergehenden Produktionsbehinderungen unterstellen die Institute, dass diese sich erst im Frühjahr 2022 langsam auflösen werden. In der Folge werden die Bruttoinvestitionen in Anlagen und Bauten wieder deutlich zulegen. Der private Konsum wird den Staatskonsum im Laufe des Jahres in seiner Rolle als Wachstumsmotor ablösen. Die Institute rechnen 2022 mit einem Zuwachs des privaten Konsums um 6 % während der Konsum des Staates auf seinem vergleichsweise hohen Niveau weitgehend stagniert.

Alles in allem wird das Bruttoinlandsprodukt den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2022 um 3,7 % und 2023 um rund 2,9 % zulegen.

Lebenshaltungskosten und Baupreise klettern auf einen langjährigen Höchstwert

Sowohl die allgemeinen Lebenshaltungskosten als auch die Baupreise haben im Laufe des Jahres 2021 hohe Steigerungsraten verzeichnet. Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen als Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) zum Vorjahresmonat – erreichte im Dezember 2021 mit 5,3 % einen historischen Höchststand. Eine höhere Inflationsrate gab es zuletzt vor fast 30 Jahren. Im Juni 1992 hatte die Inflationsrate bei 5,8 % gelegen.

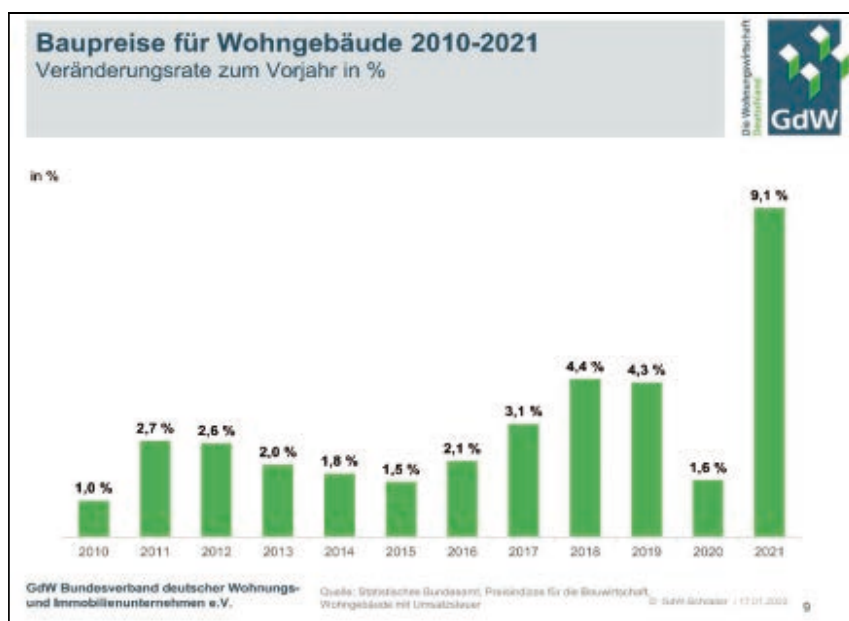
Vor allem die Preise für Energieprodukte lagen mit 22,1 % deutlich über der Gesamtteuerung. Die Teuerungsrate für Energie hat sich bis November 2021 den fünften Monat in Folge erhöht (Oktober 2021: +18,6 %). Mit 101,9 % verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist, ferner wurden die Kraftstoffe merklich teurer (+43,2 %). Auch die Preise für andere Haushalt-Energieprodukte wie Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben den Basiseffekten durch die sehr niedrigen Energiepreise im November 2020 wirkte sich auch die zu Jahresbeginn eingeführte CO₂-Abgabe preiserhöhend aus.

Im Jahresdurchschnitt 2021 haben sich die Verbraucherpreise 3,1 % gegenüber dem Vorjahr verteuert. Auch bezogen auf den Jahresdurchschnitt muss man fast 30 Jahre zurückblicken um eine höhere Jahresteuerrate zu finden (1993: +4,5 %). Neben den bereits erwähnten Energiepreisen trugen zuletzt auch Lebensmittel zur stärkeren Preissteigerung bei. Die Nettokaltmieten verteuerten sich 2021 nur um 1,3 % und dämpften, gerade auch aufgrund ihres bedeutsamen Anteils an den Konsumausgaben der privaten Haushalte, die Gesamtteuerung spürbar.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2021 um 14,4 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit August 1970 (+17,0 %). Zwei Gründe sind dafür ausschlaggebend: Zum einen steigen die Preise aufgrund der Rücknahme der befristeten Mehrwertsteuersenkung im 2. Halbjahr 2020 deutlich an. Aber auch ohne die Mehrwertsteuersenkung hätte der Preisanstieg rein rechnerisch immer noch 11,6 % betragen.

Zum anderen setzt die hohe Nachfrage nach Baumaterialien die Bauunternehmen unter einen erheblichen Preisdruck. Vor allem Holz, Stahl und Dämmstoffe sind teurer, da die weltweite Nachfrage nach Baustoffen mit Abflauen der Coronakrise sprunghaft gestiegen ist. Diese Materialknappheit scheint sich nur langsam abzubauen, sodass weiterhin von einem hohen, wenn auch sinkenden, Preisdruck von der Materialseite auszugehen ist.

Im Jahresschnitt stiegen die Baupreise 2021 um 9,1 %. Auch im Jahresmittel ist dies der höchste Anstieg seit den frühen 80er-Jahren. Zum Vergleich: Bereits vor der Coronakrise hatte die Baupreientwicklung mit einer Rate von rund 4 % einen Höhepunkt der letzten Jahrzehnte erreicht (2018: +4,4%). Entsprechend des Preisdrucks durch Materialknappheit verteuerten sich 2021 die Rohbauarbeiten (+10,2 %) deutlich stärker als die Ausbaurbeiten (+8,2 %). Spitzenreiter unter den Gewerken waren 2021 Zimmer- und Holzbauarbeiten, die sich um fast 30 % verteuerten.

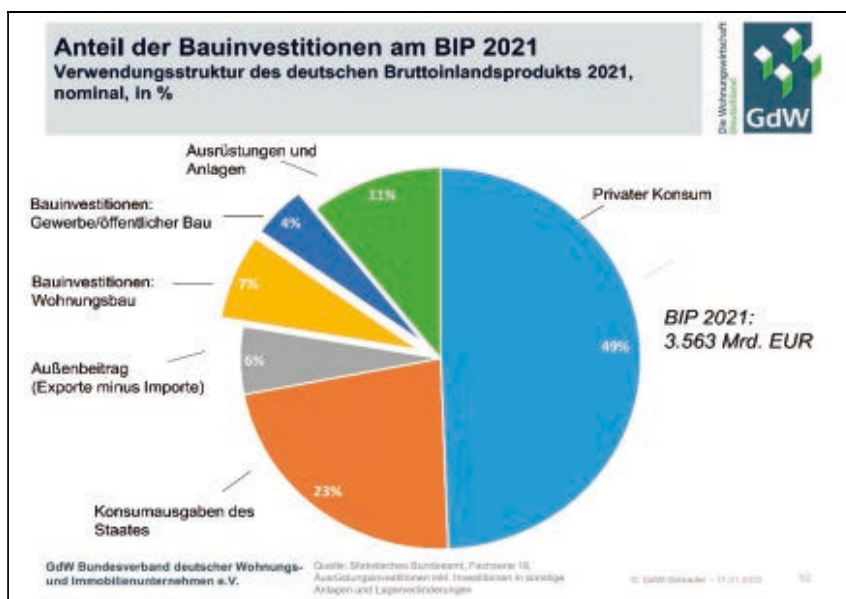


Wohnungsbau treibt die Nachfrage im Bausektor weiterhin am stärksten

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft 2022 deutlich gebremst. Die Bauinvestitionen legten preisbereinigt nur noch um 0,5 % zu, nachdem sie zuvor fünf Jahre in Folge stärker gewachsen waren.

Investitionen in den Hoch- und Tiefbau von Nicht-Wohnbauten sind 2021 sogar um 0,5 % zurückgegangen. Deutlich brach insbesondere der öffentliche Bau ein (-1,3%) aber auch der gewerbliche Nichtwohnungsbau war rückläufig.

Entgegen dem allgemeinen Wirtschaftstrend stemmt sich vor allem der Wohnungsbau weiterhin erfolgreich gegen die Coronakrise sowie ihre Folgewirkungen und konnte um 1,2 % überdurchschnittlich zulegen. Damit bewies sich der Wohnungsbausektor einmal mehr als Triebfeder des Bausektors.



In Neubau und Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2021 rund 257 Mrd. EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen weiter ausbauen. 2021 flossen 62 % der Bauinvestitionen in den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil bei 56 % gelegen. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente einen Anteil von 11 % des Bruttoinlandsproduktes.

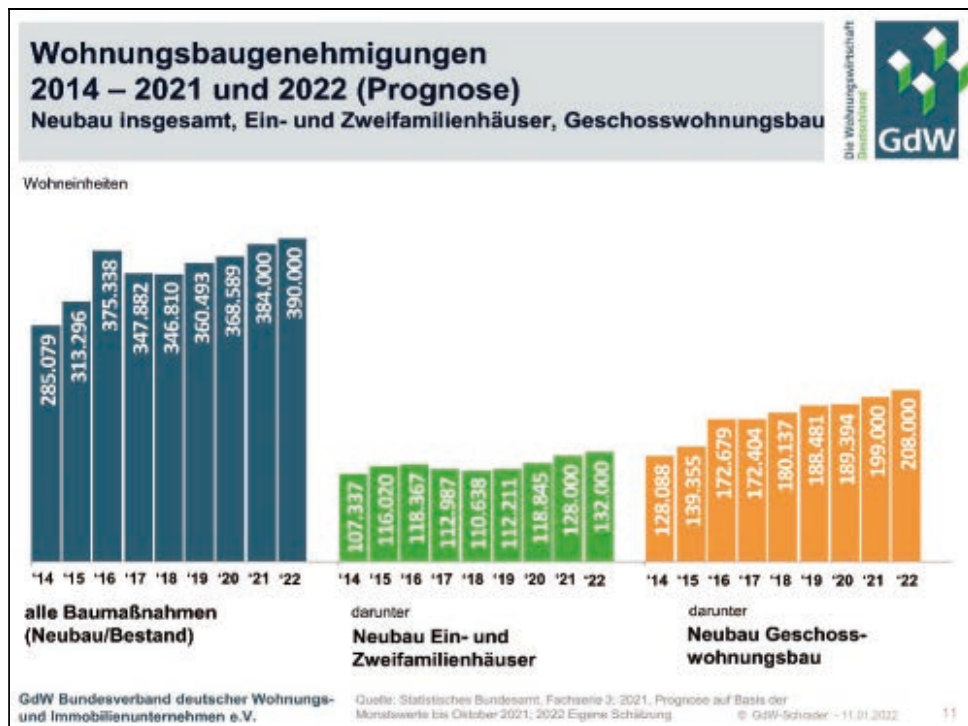
Derweil bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch, die Zinsen verharren dank der sehr expansiv ausgerichteten Geldpolitik auf historisch niedrigem Niveau. Dank staatlicher Intervention blieben die Einkommen der privaten Haushalte trotz wirtschaftlicher Krise weitgehend stabil. Nicht zuletzt deshalb und wegen begrenzter Konsummöglichkeiten haben viele Haushalte in den vergangenen beiden Krisenjahren mehr Geld auf die hohe Kante gelegt, das in Zukunft auch für Wohnungsbauinvestitionen genutzt werden dürfte.

Trotz der anhaltenden Preissteigerung werden die Wohnungsbauinvestitionen damit auch 2022 Motor der Bauwirtschaft bleiben. Nach Schätzung der Institute dürften sie um rund 3,7 % steigen. Der Zuwachs bei den Bauinvestitionen insgesamt wird dagegen mit 3,0 % voraussichtlich etwas verhaltener ausfallen.

Außerdem könnte eine vorübergehende Nachfrageverschiebung hin zu Wohnraum aufgrund pandemiebedingter Verlagerung von beruflichen und privaten Tätigkeiten nach Hause einen gewissen zusätzlichen Nachfrageimpuls auslösen. Auch könnte der Trend zur Verlagerung der Wohnraumnachfrage in Gebiete außerhalb der Ballungszentren infolge der Pandemie Fahrt aufnehmen; dort ließe sich das Wohnraumangebot zudem leichter ausweiten.

Wohnungsbaugenehmigungen dürften 2022 langjährigen Höchststand des Vorjahres leicht übertreffen

Im Jahr 2021 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 384.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit wurden 4,2 % mehr Wohnungen bewilligt als im Jahr zuvor.



Im längeren Zeitvergleich liegt die Zahl neu genehmigter Wohnungen damit auf einem hohen Niveau. Mehr genehmigte Wohnungen als im Jahr 2021 gab es vor über 20 Jahren (1999: 437.084). Seit einem Tiefstand im Jahr 2009 haben sich die jährlichen Baugenehmigungen von etwa 178.000 auf fast 384.000 im Jahr 2020 mehr als verdoppelt.

Mehr Wohnungen wurden 2021 sowohl beim Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern (+7,7 %) als auch im Geschosswohnungsbau (+5,1 %) auf den Weg gebracht. Beim Geschosswohnungsbau zeigte sich wie im Vorjahr eine gespaltene Dynamik. Während die Zahl neuer Mietwohnungen deutlich zulegte (+9,9 %), brach die Zahl genehmigter Eigentumswohnungen spürbar ein (-1,5 %). Bereits 2019 hatte sich dieser gegenläufige Trend angedeutet, der sich in den Folgejahren verstärkt fortgesetzt hat. Insgesamt wurden 2021 voraussichtlich rund 79.000 Eigentumswohnungen und 120.000 Mietwohnungen im Geschosswohnungsbau auf den Weg gebracht.

Baugenehmigungen

	2020	2021*	
	Januar bis Dezember	Januar bis Dezember	Veränderung gegen Vorjahreszeitraum
Anzahl der genehmigten Wohnungen			
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	368.589	384.000	4,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Ein- und Zweifamilienhäusern	118.845	128.000	7,7%
davon: Einfamilienhäuser	93.151	96.000	3,1%
Zweifamilienhäuser	25.694	32.000	24,5%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	189.394	199.000	5,1%
davon: Eigentumswohnungen	80.182	79.000	-1,5%
Mietwohnungen	109.212	120.000	9,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt, Bautätigkeitsstatistik; *2021 eigene Schätzung auf Grundlage der Statistik bis 11/2021

Bei einem Genehmigungsvolumen von rund 384.000 Wohnungen im Jahr 2021 kann davon ausgegangen werden, dass etwa 194.000 dieser neu genehmigten Wohnungen aller Voraussicht vermietet werden. Dies sind 51 % der Baugenehmigungen des Jahres 2021. Dabei wird berücksichtigt, dass auch von den neu genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von den Eigentumswohnungen ein Teil vermietet wird und die in Wohnheimen erstellten Wohnungen vollständig sowie ein Großteil der durch Maßnahmen im Bestand erstellten Wohneinheiten den Mietwohnungen zuzurechnen sind.

Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt derweil grundsätzlich hoch. Insbesondere der Zuzug der vergangenen Jahre in die Metropolen sorgte für steigende Mieten und Immobilienpreise. Allerdings fällt die Dynamik dieser Impulse schwächer aus als in den Boomjahren. So ist 2022 mit einem hohen aber nicht mehr so stark anwachsenden Genehmigungsvolumen im Wohnungsbau von 390.000 Wohneinheiten auszugehen. Dies entspricht einem Zuwachs von 1,6 %.

Für die bestehende Wohnungsknappheit in etlichen wachsenden Großstädten und Ballungsräumen entscheidender ist jedoch die Situation des Bauüberhangs – also der Wohnungen, deren Bau zwar genehmigt ist, deren Fertigstellung aber noch auf sich warten lässt. Zwischen 2008 und 2020 hat sich der Bauüberhang bundesweit von rund 320.000 auf 779.000 Wohnungen mehr als verdoppelt. Ein derart hohes Bauvolumen in der Pipeline hat es seit 1998 (771.400) nicht mehr gegeben. Darunter waren lediglich 211.000 Wohnungen, die im Rohbau bereits unter Dach und Fach, aber noch nicht bezugsfertig sind.

Der weit überwiegende Teil der noch nicht fertig gestellten Wohnungen wird voraussichtlich realisiert werden. Dies zeigen die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren nur leicht erhöht. 2020 machten rund 19.100 erloschene Baugenehmigungen ca. 5,2 % der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus. Dies entspricht in etwa dem Anteil der Vorjahre. Wohnungsbauvorhaben dauern derzeit zunehmend länger und treffen auf vielfältige Widerstände.

Baufertigstellungen steigen 2022 voraussichtlich auf 321.000 Wohneinheiten

Die hohe Zahl an Baugenehmigungen sowie der wachsende Bauüberhang bewirken, dass die Zahl der Baufertigstellungen auch in den nächsten Jahren aufwärtsgerichtet sein wird. Im Jahr 2020 wurden erstmals seit langem wieder über 300.000 Wohnungen fertig gestellt.

Im vergangenen Jahr 2021 dürfte die Zahl der Fertigstellungen auf 315.000 Wohneinheiten gestiegen sein. Damit hat die Zahl der neu errichteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 % zugenommen.

Für das laufende Jahr 2022 ist mit einem erneuten Zuwachs um etwa 2 % auf rund 321.000 Wohnungen zu rechnen. Dieser Anstieg wird weiterhin schwerpunktmäßig von einer Ausweitung des Mietwohnungsbaus getragen werden. Sowohl 2021 als 2022 dürften im Geschosswohnungsbau mehr Mietwohnungen als Eigentumswohnungen fertiggestellt werden. Eine Entwicklung, die sich bei den Baugenehmigungen bereits seit 2016 abzeichnet.

Damit könnte im Jahr 2022 erstmals ein Fertigstellungsniveau erreicht werden, das den jährlich neu entstehenden Wohnungsbedarf deckt. In Deutschland hätten zwischen 2018 und 2025 allerdings rund 320.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden müssen. In den Jahren vor 2022 wurde dies nicht erreicht, wodurch seit 2018 ein zusätzlicher Nachfragestau von 73.000 entstanden ist. Auch dieser Fehlbetrag müsste zusätzlich zu den 320.000 neu gebauten Wohneinheiten in den kommenden Jahren abgetragen werden.

Unter den jährlich benötigten 320.000 Neubauwohnungen werden rund 80.000 Wohnungen pro Jahr im sozialen Mietwohnungsbaus und weitere 60.000 Wohnungen im preisgünstigen Marktsegment benötigt, insgesamt also 140.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Segment. Dies ergibt eine Modellrechnung auf Grundlage verschiedener Wohnungsmarktprognosen.⁴ Basisannahme ist dabei eine Nettozuwanderung nach Deutschland, die im Durchschnitt der Jahre 2018 bis 2025 rund 300.000 Personen pro Jahr beträgt.

Nicht berücksichtigt ist dabei der regionale Mismatch: Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier hat es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben. Trotz der deutlich gestiegenen Bautätigkeit der letzten Jahre besteht das Delta zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit, insbesondere beim preisgünstigen Wohnungsbau, nach wie vor fort.

⁴ Pestel-Institut (2015): Modellrechnung zu den langfristigen Kosten und Einsparungen eines Neustarts des sozialen Wohnungsbaus sowie Einschätzung des aktuellen und mittelfristigen Wohnungsbedarfs, Hannover; sowie eigene Fortschreibung

Teilwohnungsmarkt Hagen

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

Die Arbeitslosigkeit in Hagen liegt bei ca. 11,1 % weiterhin höher als in anderen Kommunen. 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. Dennoch muss und wird auch die EWG in den kommenden Jahren die Mietniveaus anpassen.

Allgemeine Kostensteigerungen bei Energie, Versicherungen und sonstigen Abgaben verteuerten leider wiederum das Wohnen. Für 2023 und die Folgejahre sind bereits weitere Erhöhungen (z.B. der Müllgebühren) angekündigt und werden sich die Energiepreise weiter erhöhen.

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

Aus diesem Grund wird in 2022 eine grundlegende Mieterbefragung ausgeführt, um Wünsche, Kritik aber auch Anregungen zu erhalten. Des Weiteren werden neue Services und Kooperationen geplant (u.a. mit der Fa. Pflegekomfort). Innerbetrieblich soll es ab Ende 2022 ein eigenständiges Beschwerdemanagement sowie eine Sozialberatung geben.

1.2 Geschäftsverlauf und Geschäftsergebnis

A. Geschäftsverlauf

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

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

Weiter sind die finanziellen Probleme der privaten Nachfragerhaushalte, sowie die unverminderte hohe Anzahl an Mieterwechseln für die Genossenschaft belastend. Diese Entwicklung setzt sich bisher auch im Jahr 2021/22 fort. Stoppen werden wir diese ggf. mit noch mehr Service, Kundenbindungsbemühungen, weiterhin moderaten Mieten und einer generellen Zufriedenheit der Mitglieder.

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

Unsere seit Frühjahr 2018 implementierten zielgruppenorientierten Vermietungsstrategien zeigen weiterhin Wirkung. Diese werden lfd. eruiert und ggf. angepasst.

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

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

a) Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung unserer Genossenschaft fand am 28.06.2021 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 2019 wurde den Vertretern zur Kenntnis gegeben und beschlossen. Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde festgestellt.

Die vorgeschlagene Einstellung des Bilanzgewinnes in voller Höhe in die Ergebnissrücklagen wurde beschlossen. Aufgrund der Auswirkungen der Abgeltungssteuer auf die Dividende wurde beschlossen, die nicht ausgeschüttete Dividende in Höhe von 4% zu Sicherheitsmaßnahmen im Hausbesitz zu verwenden. Dieser Betrag wird gemäß Vorstandsbeschluss für Maßnahmen zur Sicherung vor Einbrüchen verwendet. Es erfolgte ein flächendeckender Einbau neuer Schließanlagen in alle Liegenschaften im Jahr 2021.

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Die Vertreterversammlung hat vier neue Wahlhelfer gewählt.

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



(Tagungsort ARCADEON in Hagen-Halden)

Vorstand und Aufsichtsrat haben in 10 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.

In 2021 erfolgte eine Aufwertung des Parkplatzes. Es wurden drei Fahnenmasten aufgestellt und die Einfahrtssituation mittels EWG-Beschriftung verbessert.

Zur Unterstützung des Vorstandes waren am Jahresende im Unternehmen in der kaufmännischen Verwaltung 13 Angestellte (9 Voll- und 4 Teilzeitbeschäftigte), im technischen Bereich 5 Angestellte (5 Voll- und 0 Teilzeitbeschäftigter), 4 Handwerker im Regiebetrieb, 3 Hausmeister als Hauswarte tätig. Des Weiteren 2 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 waren in 2021 zwei geringfügig Beschäftigte eingesetzt.

Die Verwaltung des Hausbesitzes hat an Personalaufwendungen insgesamt 1.988,1 TEUR (Vorjahr 1.689,1 TEUR) verursacht.

c) Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2020 durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. wurde im November und Dezember 2021 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 2022 berichtet.

B. Geschäftsergebnis und Vorschlag zur Gewinnverwendung

a) Geschäftsergebnis

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

b) Gewinnverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den nun vorhandenen Bilanzgewinn in Höhe von 920.821,39 EUR mit 70.821,39 EUR auf neue Rechnung für das Geschäftsjahr 2022 vorzutragen. Der restliche Betrag in Höhe von 850.000,00 EUR soll der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden. Die nicht ausgeschüttete Dividende soll auch künftig für Maßnahmen der Wohnumfeldverbesserung und 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 2021 wurden ca. 6,5 Mio. EUR (VJ 8 Mio. EUR) in den Hausbestand investiert. Diese Investitionen waren angemessen, um die entsprechenden Herausforderungen (nötige Wohnungsinstandsetzungen, Modernisierungen und sonstige Veränderungen) umzusetzen. Nur so kann die Genossenschaft weiterhin marktfähig gehalten werden. Im Falle nicht erfolgter Investitionen, wäre es nicht möglich gewesen den Leerstand weiter positiv zu gestalten. Diesen so schnell jedoch als möglich abzubauen - trotz hoher Investitionen - ist ein von den Gremien beschlossenes, absolutes Primärziel seit 2018.

Im Einzelnen stellen sich die Bereiche wie folgt dar:

a) Instandhaltung

Für die Instandhaltung des vorhandenen Haus- und Wohnungsbestandes wurden in 2021 einschließlich der anteiligen Personal- und Sachaufwendungen insgesamt 2.648 TEUR (Vorjahr 2.863 TEUR) ausgegeben. Pro m² Wohn- / Nutzfläche wurde demnach im Geschäftsjahr allein für Instandhaltung 11,94 EUR aufgewandt.

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

Sicherungsmaßnahmen vor Einbrüchen, insbesondere die Ausstattung aller Liegenschaften mit Schließanlagen wurde vorangetrieben, aus der bisher nicht ausgeschütteten Dividende mitfinanziert und in 2021 wie geplant abgeschlossen.

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

b) Modernisierung

Der Modernisierungsaufwand, der im Anlagevermögen aktiviert wurde, beträgt ca. 3,3 TEUR (VJ 6,8 TEUR) und beinhaltet u.a. nachstehende Maßnahmen.

- 1.) Erneuerung der Treppenhäuser Hengsteyer Str.
Großmodernisierung III. Bauabschnitt
Kosten: 345.282,03 EUR
- 2.) Am Baum 12 a/b
Großmodernisierung I. Bauabschnitt
Kosten: 174.469,80 EUR
- 3.) Niedernhofstr. 41 – 45
Fertigstellung Stellplatzhof
Kosten: 39.696,04 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.



(3D-Ansicht eines BLOME-Musterbades)

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 2022

Der Wirtschaftsplan für 2022 sieht Ausgaben für Modernisierungen, Neubau und Instandhaltungen von voraussichtlich ca. 9,5 Mio. EUR im vorhandenen Haus- und Wohnungsbestand vor.

Die Ausgaben entfallen im Wesentlichen auf bislang begonnene Wohnungsmodernisierungen und Neubauvorhaben – so beispielsweise die Großmodernisierung Am Baum 12 a/b sowie die in 2022 geplanten Neubauten Ascherothstr. 5 und Birkenstr. 19-23.

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

Seit mehreren Jahren liegt ein wesentlicher Schwerpunkt in der laufenden Wohnungssanierung. Um die weiterhin bestehenden Leerstände abzubauen ist dies Engagement unausweichlich. Das allgemeine Ziel künftiger Bauplanung „möglichst gesamte Objekte zu modernisieren, um so Kosten geringer zu halten und die Vermietbarkeit sicherzustellen“, wird weiterverfolgt und mit Blick auf den in 2022 zu erstellenden Klimaschutzfahrplan 2045 fokussiert.

Die Finanzierung, vor allem der laufenden Instandhaltung, erfolgt zunächst mit finanziellen Eigenmitteln. Die Mittel stammen im Wesentlichen aus dem erwirtschafteten Ergebnis der Hausbewirtschaftung. Des Weiteren wird eine Fremdmittelaufnahme in Höhe von vsl. 4.500 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 2021 wurden 160 Wohnungen gekündigt und 210 Wohnungen neu vermietet. Teilweise wurden bis dato nicht mehr vermietbare Wohnungen wieder reaktiviert.
- b) Die Fluktuationsrate beträgt im GJ ca. 6,41 %.

Die Fluktuation ist hauptsächlich auf den Tod oder den Wechsel langjähriger Mieter in Pflegeeinrichtungen, sowie auf die vielen mobilen Mieter zurückzuführen. Die Kündigungen aus Altersgründen betragen in 2021 weiterhin nahezu rund 20% und sind damit gegenüber dem Vorjahr konstant. Diese Mieterwechsel belasten die Kosten im Instandhaltungsbereich und sind in die langjährige Wirtschaftsplanung vorsorglich mit eingeflossen.

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

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

- Zum 31.12.2021 standen 265 Wohnungen leer (Vorjahr: 286).

Die sich daraus ergebende Leerstandquote liegt bei ca. 11,4 %. Gründe dafür sind zum Teil immer noch modernisierungsbedingte Leerstände, aber auch erhebliche Vermietungsschwierigkeiten. Gründe hierfür wiederum sind zum einen die stetig zurückgehende Nachfrage als Folge des Bevölkerungsrückganges in Hagen, mit ausgelöst durch die problematischen Verhältnisse am Arbeitsmarkt und ein Überangebot an Wohnungen am Wohnungsmarkt. Weiterer Grund ist aber auch der Zustand der zurückgegebenen Wohnungen und der nicht direkt erfolgten Einzelmodernisierung (Instandhaltungsstau). In 2021 setzt sich der positive Vermietungstrend, trotz der einschränkenden Corona-Pandemielage insgesamt, nach Modernisierung fort. Der Leerstand ist bereits zum Berichtzeitpunkt erneut gesenkt worden.

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

C. Grundbesitz, Haus- und Wohnungsbestand per 31.12.2021

a) Die Genossenschaft verfügt über 221.718 m² (Vorjahr 225.024 m²) bebaute Grundstücke sowie über 1.652 m² unbebaute Grundstücke des Anlagevermögens.

b) Auf den bebauten Grundstücken ist folgender Bestand vorhanden:

332 Häuser
 2.333 Wohnungen
 25 Gewerbliche Einheiten
 1 Sonstige Einheit (Altenbegegnungsstätte in Hagen-Bathey)
 281 Garagen
 385 Stellplätze

Die bewirtschaftete Wohn- und Nutzfläche beträgt 158.670,72 m² (VJ 163.306,69 m²):

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Das Geschäftsjahr schloss zunächst zum Bilanzstichtag 31.12.2021 mit einem Überschuss von 2.173.817,89 EUR ab. Es erfolgte mit 217.400,00 EUR eine Einstellung in die gesetzliche Rücklage (mind. 10%) sowie eine Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von 1.087.000,00 EUR (50 % des Jahresüberschusses lt. § 40 Abs. 4 der Satzung). Zu berücksichtigen ist noch der Gewinnvortrag aus 2020 in Höhe von 51.403,50 EUR, sodass ein Bilanzgewinn in Höhe von 920.821,39 EUR bestand. Dieser soll mit 850.000,00 EUR der Bauerneuerungsrücklage zugeführt werden. Der restliche Betrag von 70.821,39 EUR soll auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2022 übertragen werden.

Somit wurde ein Bilanzgewinn 2021 in Höhe von 920.821,39 EUR (Vorjahr 51.403,50 EUR) erzielt.

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

a) Betriebsergebnis

Die auf die Hausbewirtschaftung entfallenden anteiligen Verwaltungskosten betragen insgesamt 1.988 TEUR (Vorjahr: 1.689 TEUR). Bezogen auf die verwalteten Wohnungen und sonstigen Bewirtschaftungseinheiten ergibt sich ein Aufwand von 807 EUR (Vorjahr: 644 EUR) je Einheit.

Die sächlichen Verwaltungsaufwendungen in Höhe von 653 T EUR (VJ 566 TEUR) haben sich gegenüber dem Vorjahr um 87 TEUR erhöht. Die Raumkosten für das Büro in Höhe von 56 TEUR (Vorjahr: 57 TEUR) haben sich um 1 TEUR vermindert. Dem stehen Mehrkosten für das E-Bike Leasing (17 TEUR), Werbung und Repräsentation (32 TEUR), Büromaterial (8 TEUR) sowie Anwaltskosten (21 TEUR) gegenüber. Die Anwaltskosten betreffen mit 20 TEUR Personalangelegenheiten.

In Summe ergaben sich gemäß Betriebsabrechnungsbogen an Kosten gemäß der GUV in Höhe von 2.488 Tsd. EUR (Vorjahr: 2.231 TEUR).

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich von 11.261 TEUR im Vorjahr um 348 TEUR auf 11.609 TEUR erhöht, was grundsätzlich auf den Rückgang der Leerstände und durchgeführte Mieterhöhungen zurückgeführt werden kann.

Die Abschreibung (Afa) für Anlagevermögen und auf Sachanlagen beträgt 2.189 TEUR (VJ 2.225 TEUR) und ist gegenüber dem Vorjahr um 36 TEUR gesunken. Der Grund liegt in der einmaligen Sonder-Abschreibung (88,7 TEUR) des Vorjahres.

b) Finanz- und neutrales Ergebnis

Das neutrale Ergebnis ist geprägt durch Abverkäufe aus dem Bestand und beträgt 1.960 TEUR (Vorjahr – 86 TEUR). Es ist gegenüber dem Vorjahr um 2.046 TEUR erhöht.

Das Finanzergebnis beträgt – 75 TEUR. Hier fließen kurzfristige Kontenüberziehungen sowie das Zinsergebnis aus der Pensionsrückstellung mit ein.

2.2 Finanzlage

Am Bilanzstichtag bestand eine leichte Unterdeckung an Finanzmitteln, die jedoch durch entsprechende Kontokorrentkredite aufgefangen werden konnte. Zum Bilanzierungszeitpunkt standen abzuschließende Umfinanzierungen und Darlehensverhandlungen noch aus.

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

Für das laufende Geschäftsjahr 2022 wird eine kontinuierliche positive Unternehmensentwicklung, unabhängig der Ertragswerte, erwartet. Die Liquidität wird indes gewährleistet sein oder aber ggf. rechtzeitig durch Fremdmittel sichergestellt.

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

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

Die Finanzlage ist geordnet. Die Stichtagsliquidität beträgt am 31.12.2021 – 1.979,3 TEUR (Vorjahr – 3.487,5 TEUR) und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1.508,2 TEUR verbessert.

2.3 Vermögens- und Kapitallage

Das langfristig zur Verfügung stehende Eigenkapital der Genossenschaft (ohne kurzfristige Geschäftsguthaben) beläuft sich zum 31.12.2021 auf 25.925 TEUR. Die Eigenkapitalquote lt. Bilanz beträgt 42,22 %. Das langfristige Fremdkapital liegt damit bei 47,8 %. Das Sachanlagevermögen beträgt insgesamt 92,8 %. Es hat sich aufgrund der Investitionen in den Hausbestand um 1.462,5 TEUR erhöht.

Die Vermögens- und Kapitallage sind geordnet.

3. Nachtragsbericht

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

Nach dem 31.12.2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

4. künftige Entwicklung

4.1 Risiken der künftigen Entwicklung

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

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

Eine weitere Problematik ergibt sich gegenüber den Vorjahren nun aus den von der Genossenschaft bewirtschafteten Erbbaurechtsgrundstücken. Von den bebauten Grundstücken befinden sich noch ca. 40 % im Erbbaurechtsverhältnis. Die Finanzierung von Bauvorhaben engt unsere Genossenschaft bei bestehenden Erbbaurechtsverhältnissen durch das Zustimmungserfordernis des Grundstückseigentümers zunehmend ein. Der Erwerb von Grundstücken im Erbbaurecht ist zur weiteren Umsetzung der notwendigen Baumaßnahmen im Rahmen der Bestandsplanung unabdingbar. Dem stehen jedoch die hohen Preisvorstellungen des Eigentümers gegenüber. Aus dieser Situation erwächst für unsere Genossenschaft zunehmend ein finanzielles Risiko.

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

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

4.2 Chancen der künftigen Entwicklung

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

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

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

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

4.3 Risikomanagement/Finanzinstrumente

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

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von mehr als 10 Jahren. Auf Grund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen.

Die Zinsentwicklung wird im Rahmen des Risikomanagements beobachtet. Es werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen regelmäßig geprüft.

Kein Darlehensgeber ist mit mehr als 25 % am Gesamtportfolio vertreten, um ein sog. Klumpen Risiko zu vermeiden. Festzustellen ist damit eine Minimierung der Kreditgeber Risiken. 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.

Die Genossenschaft verfügt über ausreichende Beleihungsreserven.



(Impression der Großmodernisierung „Am Baum 12 a/b“)

5. Ausblick (Prognosebericht)

Das Geschäftsjahr 2022 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 2022 werden u.a. aus den vorhandenen eigenen Geldmitteln des Geschäftsjahres oder rechtzeitig aufgenommenen Fremdmitteln finanziert. Zur Stärkung der Investitionskraft ist unter Ausnutzung der immer noch niedrigen Zinsen die Aufnahme von weiteren Fremdmitteln für bestimmte Bauvorhaben unerlässlich, notwendig und geplant.

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

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

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

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

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

Aktuell wird in 2022 beginnend ein EWG-Masterplan zum Klimapfad 2045 erarbeitet. Dieser wird ermöglichen, dass sämtliche Investitionen in punkto Energieeffizienz und Dringlichkeit geprüft werden.

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

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

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

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

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

Hagen, 25.04.2022

EWG Hagen eG
Wohnungsgenossenschaft


Henseler


Schmidt


Paar





(Pelmkestraße / Ecke Dömbergstraße in Wehringhausen)



(Fassadenmalerei in der Wortherbruchstraße, Vorhalle)



(Hausgiebel in der Ahrstraße, Ischeland/Höing)

Bericht des Aufsichtsrates

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

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 in mehreren Sitzungen (aufgrund der Corona-Pandemie teilweise in Video- oder Telefonkonferenzen) und gemeinsam mit dem Vorstand in 10 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 die Mitglieder des Aufsichtsrates, Herr Helmut Hennemann sowie Bernd Bahnes, aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

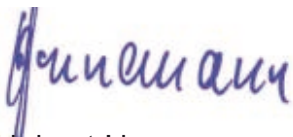
Nach ausführlicher Beratung wurde dem vom Vorstand vorgeschlagenen Jahresabschluss, der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Lagebericht zugestimmt.

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, 25.04.2022

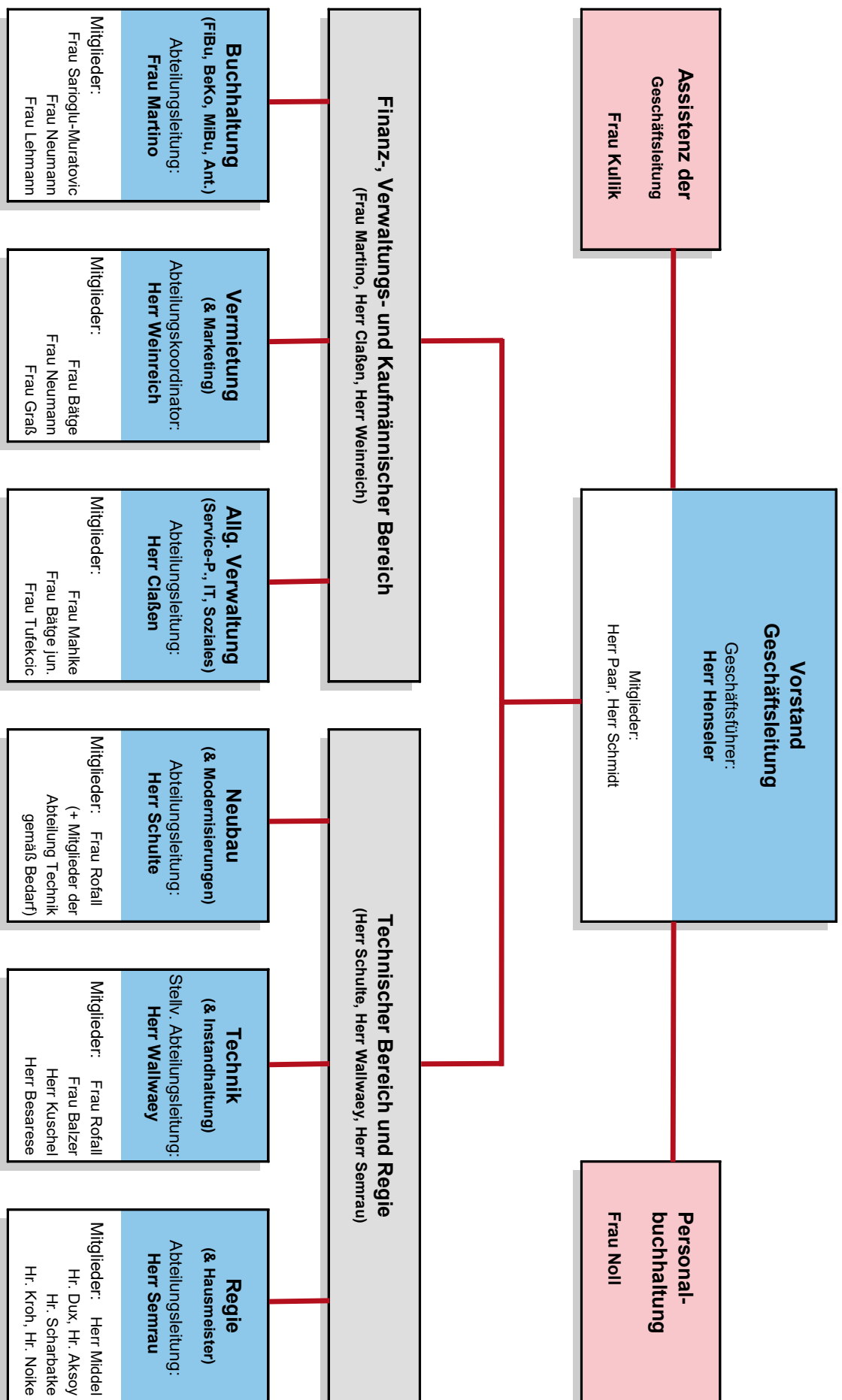
Der Aufsichtsrat



Helmut Hennemann
- Vorsitzender -

Organigramm der EWG Hagen eG – Wohnungsgenossenschaft

Stand: 15.03.2022



JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2021

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

1. Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Anlagevermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Lizenzen		52.338,15	78.530,57
Sachanlagen			
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	53.867.529,67		52.637.595,39
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.639.507,19		2.679.100,33
Grundstücke ohne Bauten	97.011,05		97.011,05
Betriebs- und Geschäftsausstattung	48.220,51		66.126,27
Bauvorbereitungskosten	526.416,38		236.336,71
Geleistete Anzahlungen	---	57.178.684,80	---
Finanzanlagen			
Beteiligungen	2.594,53		2.594,53
Andere Finanzanlagen	3.122,00	5.716,53	3.122,00
Anlagevermögen insgesamt		57.236.739,48	55.800.416,85
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	3.801.686,00		3.765.258,65
Andere Vorräte	174.387,23	3.976.073,23	88.447,35
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	117.375,38		93.110,25
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	146,08		144,24
Sonstige Vermögensgegenstände	18.840,96	136.362,42	76.132,47
Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		177.364,16	37.704,02
Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		65.660,44	75.689,67
Bilanzsumme		61.592.199,73	59.936.903,50

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2021 bis zum 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.608.738,61		11.261.316,80
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	30.408,01	11.639.146,62	28.900,01
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		36.427,35	292.571,91
Andere aktivierte Eigenleistungen		165.890,18	239.040,36
Sonstige betriebliche Erträge		2.891.684,53	420.456,85
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		6.701.192,57	6.704.544,96
Rohergebnis		8.031.956,11	5.537.740,97
Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.284.782,03		1.244.306,89
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	427.736,32	1.712.518,35	314.689,12
davon für Altersversorgung: EUR 123.280,61			(3.511,80)
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.189.375,57	2.225.387,79
Sonstige betriebliche Aufwendungen		873.138,30	856.418,25
Erträge aus Beteiligungen	562,24		---
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	76,66		75,78
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2,28	641,18	108,97
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	589.418,15	589.418,15	569.414,24
Ergebnis nach Steuern		2.668.146,92	327.709,43
Sonstige Steuern		494.329,03	507.339,56
Jahresüberschuss (im Vorjahr Jahresfehlbetrag)		2.173.817,89	-179.630,13
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		51.403,50	131.033,63
Einstellung in (im Vorjahr Entnahme aus) Ergebnismrücklagen		1.304.400,00	100.000,00
Bilanzgewinn		920.821,39	51.403,50

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 2021 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des HGB in der aktuellen 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 aktuellen Fassung erstellt. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V. für Genossenschaften zugrunde gelegt.

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

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

Die Bilanz zum 31. Dezember 2021 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 (Einkommensteuer-richtlinien).

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 0,74 % 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 3.801.686,00 EUR (Vorjahr 3.765.258,65 EUR) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten. Dem stehen erhaltene Anzahlungen der Mieter in Höhe von 3.803.772,27 EUR (Vorjahr 3.816.138,50 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 haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Forderungen aus Vermietung	91.972,08	83.522,00
Sonstige Vermögensgegenstände	0,00	0,00
	91.972,08	83.522,00

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 79.216,00 EUR. Dieser Betrag unterliegt der Ausschüttungssperre.

Rückstellungen für Bauinstandhaltung

Die Rückstellung für Bauinstandhaltung wurde für genau bezeichnete Objekte und Bauteile gebildet. 2021 beträgt sie 22.646,30 EUR. Die Rückstellung wird gem. Art. 67 Abs. 3 EGHGB beibehalten und durch Verbrauch oder Wegfall der Gründe aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen

Die „Sonstigen Rückstellungen“ betreffen Rückstellungen für:

- Prüfungs-, Steuerberatungs- und Jahresabschlusskosten	55,9 TEUR
- rückständigen Urlaub	42,3 TEUR
- ungewisse Verbindlichkeiten	20,0 TEUR
- festgestellte Schäden an der Abwasserkanalisation	52,4 TEUR
- unterlassene Instandhaltung der ersten drei Monate	174,0 TEUR
- Kanal- und Straßenbaumaßnahmen der Städte Hagen und Wetter	28,3 TEUR
- Rückstellung für den Austausch Heizanlagen	67,0 TEUR
- Rückstellung für Trinkwasseranlagen	25,0 TEUR
	<hr/>
	464,9 TEUR

Eine Rückstellung für unterlassene Instandhaltung, die im ersten bis dritten Monat 2022 nachgeholt wird, ist im Jahr 2021 mit 174 TEUR gebildet worden.

Verbindlichkeiten

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

Anlage 1

Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen des Geschäfts- jahres	(+/-) Zuschreibungen des Geschäfts- jahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
entgeltlich erworbene Lizenzen	156.326,40	6.616,40	0,00	0,00	0,00	162.942,80
II. Sachanlagen						
*1 mit Wohnbauten	107.020.648,71	3.242.151,75	1.513.094,51	25.663,86	0,00	108.775.369,81
mit Geschäfts- u. anderen Bauten	5.192.495,79	54.786,84	0,00	0,00	0,00	5.247.282,63
3. Grundstücke ohne Bauten	97.011,05	0,00	0,00	0,00	0,00	97.011,05
*2 4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	312.530,85	16.139,34	12.580,52	0,00	0,00	316.089,67
5. Bauvorbereitungskosten	236.336,71	315.743,53	0,00	-25.663,86	0,00	526.416,38
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	112.859.023,11	3.628.821,46	1.525.675,03	0,00	0,00	114.962.169,54
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	113.021.066,04	3.635.437,86	1.525.675,03	0,00	0,00	115.130.828,87

Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäfts- jahres	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit			Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2021	Buchwerte 31.12.2020
		Zugängen/Zu- schreibungen(+)	Abgängen/Um- buchungen (-)	Umbuchungen (+/-)			
EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
77.795,83	32.808,82	0,00	0,00	0,00	110.604,65	52.338,15	78.530,57
54.383.053,32	2.028.141,67	0,00	1.503.354,85	0,00	54.907.840,14	53.867.529,67	52.637.595,39
2.513.395,46	94.379,98	0,00	0,00	0,00	2.607.775,44	2.639.507,19	2.679.100,33
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.011,05	97.011,05
246.404,58	34.045,10	0,00	12.580,52	0,00	267.869,16	48.220,51	66.126,27
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	526.416,38	236.336,71
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
57.142.853,36	2.156.566,75	0,00	1.515.935,37	0,00	57.783.484,74	57.178.684,80	55.716.169,75
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
57.220.649,19	2.189.375,57	0,00	1.515.935,37	0,00	57.894.089,39	57.236.739,48	55.800.416,85

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	25.398.324,05 (25.759.306,37)	1.921.981,36 (4.165.154,15)	4.138.335,32 (3.599.778,74)	19.338.007,37 (17.994.373,48)	24.538.347,23 (23.589.452,38)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	3.447.331,75 (3.690.459,86)	248.357,22 (263.603,85)	954.417,93 (937.282,23)	2.244.556,60 (2.489.573,80)	3.447.331,75 (3.690.454,86)
Erhaltene Anzahlungen	3.803.772,27 (3.816.138,50)	3.803.772,27 (3.816.138,50)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	86.085,70 (82.681,86)	86.085,70 (82.681,86)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	868.472,28 (1.077.639,35)	868.472,28 (1.077.639,35)			
sonstige Verbindlichkeiten	79.813,45 (42.149,77)	79.813,45 (42.149,77)			
	33.683.799,50 (34.468.374,71)	7.008.482,28 (9.447.367,48)	5.092.753,25 (4.537.060,97)	21.582.563,97 (20.483.947,26)	27.985.678,98 (27.279.907,24)

* GPR = Grundpfandrechte

() = Vorjahreszahlen

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Im Geschäftsjahr sind 2.005,3 TEUR an außergewöhnlichen Erträgen aus dem Verkauf von Sachanlagen angefallen. In den Erträgen sind keine wesentlichen Erträge früherer Jahre enthalten.

Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind keine wesentlichen außergewöhnlichen Beträge bzw. Aufwendungen früherer Jahre 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	30.368,03	38.511,93

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 auslaufenden 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	9	4
Technische Mitarbeiter	5	0
Mitarbeiter des Regiebetriebes	4	0
Hauswarte/Hausmeister	3	0
Service	0	2
Gesamtzahl der Beschäftigten	21	6

Außerdem waren in dem Geschäftsjahr zwei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Mitgliederbewegung 2021	Mitgliederzahl
Anfangsbestand	2.728
Zugänge	190
Abgänge	168
Endbestand	2.750

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 12.883,40 EUR erhöht. Die Haftsummen haben sich im Geschäftsjahr um 11.440 EUR erhöht. Der Gesamtbetrag der Haftsummen beläuft sich auf 1.430.000 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

Vorstand und Aufsichtsrat empfehlen der Vertreterversammlung für das Geschäftsjahr 2021 folgende Gewinnverwendung:

Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage:	850.000,00 EUR
Vortrag auf neue Rechnung:	<u>70.821,39 EUR</u>
	920.821,39 EUR

Hagen, 25.04.2022

EWG Hagen eG Wohnungsgenossenschaft

Der Vorstand


Henseler


Schmidt


Paar



„ ... “

Wir
gedenken
unserer
verstorbenen
Mitglieder.