Geschäftsbericht 2019

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

INHALT

Auf einen Blick **2**
- Unternehmensdaten 2
- Kennzahlen im Vergleich 3

Der Wohnungsverein **4**
- Wohnkonzepte 4
- Mieternahe Dienstleistungen 5
- Umwelt 5

Lagebericht **6**
- Geschäfts- und Rahmenbedingungen 6
- Instandhaltung 7
- Modernisierung/Neubau 8
- Grundstückswirtschaft 10
- Wohnungsbewirtschaftung 10
- Darstellung der Lage 12
- Nachtragsbericht 13
- Risikobericht 14
- Prognosebericht 15

Bericht des Aufsichtsrates **16**

Jahresabschluss **18**
- Handelsbilanz zum 31. Dezember 2019 18
- Gewinn- und Verlustrechnung 20
- Anhang 21

Organe **25**

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis **28**

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Unternehmensdaten

Rechtsform
Eingetragene Genossenschaft
Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG

Sitz der Genossenschaft
Humpertstraße 6 in 58097 Hagen

Gründung und Eintragung der Genossenschaft
Gründungsjahr 1903
Amtsgericht Hagen, GnR 214

Aufsichtsrat
Joachim Lüdicke, Vorsitzender
Reinhold Stirblies, stv. Vorsitzender
Caroline Feiertag
Renate Klemm
Vanessa Reiff
Reinhold Schürmann
Sahra Schüler
Wolfgang Selbach
Martin Sendler

Vorstand
Dipl.-Kaufmann Matthias Lüdecke, Vorsitzender
Petra Schmieta, nebenamtliches Vorstandsmitglied
Petra Suckau, nebenamtliches Vorstandsmitglied

Prüfungsverband
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
Goltsteinstraße 29 in 40211 Düsseldorf

Kennzahlen im Vergleich

		2017	2018	2019
Bestandszahlen				
Wohnungen	WE	6.148	6.112	6.112
öffentlich gefördert	WE	1.162	1.162	1.162
frei finanziert	WE	4.986	4.950	4.950
Gewerbe	WE	95	88	87
Garagen/Stellplätze	WE	2.129	2.156	2.226
Wohn-/Nutzfläche	m²	449.032	446.115	447.386
Grundstücksfläche	m²	693.982	687.774	691.652
Jahresabschlusszahlen				
Anlagevermögen	T €	164.433	160.652	157.853
Geschäftsguthaben	T €	5.928	5.927	5.911
Eigenkapital	T €	73.127	75.062	77.305
Jahresüberschuss	T €	1.905	1.936	2.259
Bilanzsumme	T €	179.873	177.441	174.023
Kennzahlen				
Eigenkapitalquote	%	40,7	42,3	44,4
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	2,6	2,9
Fremdkapitalquote	%	48,4	45,6	43,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,4	2,2	2,3
Cash-Flow	T €	7.385	7.527	7.490
Bauleistungen				
Instandhaltung	T €	11.349	13.126	12.995
Modernisierung/Neubau	T €	4.578	2.399	2.826

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Wohnkonzepte

Die fortschreitende und andauernde Öffnung der Wohnungsmärkte sowie die demographische Entwicklung machen es erforderlich, die Wohnungsangebote auf die entsprechenden Zielgruppen auszurichten. Innerhalb der relevanten Nachfragegruppen ist bei den Familien und Paaren (Altersgruppe 30 – 55 Jahre) nach wie vor mit einem sehr deutlichen Rückgang der Haushalte in Hagen zu rechnen, während sich die Gruppe der Senioren – insbesondere die Altersgruppe über 80 Jahre – vergrößern wird. In der Altersgruppe zwischen 18 und 27 Jahren ist ebenfalls von einem Rückgang auszugehen. Alle drei genannten Zielgruppen sind für eine dauerhafte „soziale Stabilität“ in der Genossenschaft von großer Bedeutung.

Junges Wohnen

Die Genossenschaft ist schon seit vielen Jahren für junge Menschen eine sichere Adresse für die „erste“ Wohnung. Das Wohnkonzept richtet sich an Schüler, Studenten und Auszubildende zwischen 18 und 27 Jahren. Die Wohnungen sind speziell auf die Anforderungen dieser Zielgruppe ausgerichtet und werden preiswert angeboten. Sie sind mit einem gebührenfreien Internetzugang mit Flatrate ausgestattet sowie stadtnah und verkehrsgünstig gelegen. Notwendige Anschaffungen zum Einzug können über einen Einrichtungsgutschein und die Renovierung während einer mietfreien Zeit abgewickelt werden.

Wohnen für Familien

Familien mit geeignetem Wohnraum auszustatten, ist eine der zentralen Aufgaben von Wohnungsgenossenschaften. Dem werden wir mit dem Angebot von Wohnungen mit familiengerechtem Wohnumfeld und Infrastruktur oder Mieteinfamilienhäusern für kinderreiche Familien gerecht. Das Angebot wird ergänzt durch umfangreiche Dienstleistungen wie z.B. unser Ferienprogramm für die Kinder unserer Mieter.

Wohnen im Alter

Die Gruppe der Senioren wird über das Wohnkonzept „Mitten im Leben“ sehr differenziert und umfassend bei allen nachfragerelevanten Faktoren unterstützt. Dazu zählen insbesondere Wohnungsanpassungen im Alter, Hilfsmittel zur Erleichterung des täglichen Lebens, Lieferdienste für Getränke, Medikamente und Speisen, Hausnotruf, häusliche Senioren- und Krankenpflege und ein Freizeitprogramm für Mitglieder ab 60 Jahren.

Im Jahr 2012 wurde mit der barrierefreien Umgestaltung der Wohnumfelder an verschiedenen Wohnanlagen begonnen, um sich nicht nur innerhalb des Hauses auf die speziellen Anforderungen älterer Menschen einzustellen und einen entsprechenden Komfort zu bieten. Ebenerdige Zuwegungen und Eingangsbereiche mit ausreichender Beleuchtung und Haltegriffen sowie eine barrierefreie Müll-, Papier- und Wertstoffentsorgung bilden dabei den Schwerpunkt der Aktivitäten. Darüber hinaus wurden Wohnkonzepte mit Betreuung sowie der Anbau von Aufzügen in verschiedenen Wohnanlagen umgesetzt.

Alle Wohnkonzepte können letztlich aber nur durch eine stetige Anpassung an die nachfragerelevanten Faktoren und durch Sozialkompetenz, Kundenorientierung und zusätzliche mieternahe Dienstleistungen zu einem Markterfolg führen.

Mieternahe Dienstleistungen

Die aktuellen und potenziellen Mieter werden daher durch Maßnahmen zur Kundenbindung intensiv betreut und durch mieternahe Dienstleistungen „rund um das Wohnen“ aktiv unterstützt. Im Wesentlichen sind das:

- Glasfaserbasiertes Kabelnetz mit bis zu 1.000 Mbit/s. TV-Versorgung mit über 120 gebührenfrei empfangbaren digitalen Fernsehprogrammen, davon über 30 Sender in HD-Qualität. Internet, Telefonie und ausländische Programmpakete können zusätzlich abonniert werden.
- Angebot von Umzugshilfen
- Servicekarte für alle Mitglieder, mit der bei ca. 50 Geschäften in Hagen rabattiert eingekauft oder besondere Leistungen in Anspruch genommen werden können
- „Mitten im Leben“ – spezielle Angebote für Senioren zur Wohnungsausstattung, Freizeitgestaltung, Lieferdiensten sowie häuslichen Pflege und Dienstleistungen
- Ferienfreizeiten und Freizeitangebote für Kinder unserer Mitglieder und Mieter
- Herausgabe der Mieterzeitung „Mein Lieblingsplatz“
- Betrieb von Gästewohnungen und Begegnungsstätten

Umwelt

Eines der wichtigsten politischen Handlungsfelder der Zukunft ist und bleibt die globale Erwärmung. Auch die Wohnungswirtschaft ist aufgefordert, im Rahmen von energetischen Sanierungen und der Nutzung regenerativer Energien den Einsatz von Primärenergien sowie den Ausstoß des Treibhausgases CO_2 zu reduzieren und damit den weltweiten Klimaveränderungen entgegenzuwirken.

Der Wohnungsverein Hagen hat bereits sehr frühzeitig mit der Wärmedämmung von Gebäuden begonnen. Mittlerweile sind ca. 85 % unseres Hausbestandes im Rahmen der Wärmeschutz- und Energieeinsparverordnungen gebaut oder mit Wärmedämmung ausgestattet worden. Ergänzt werden diese Maßnahmen durch die fortlaufenden Modernisierungen unserer Heizanlagen, den Bau von Blockheizkraftwerken und den Einsatz regenerativer Energien. Mehrere Solar- und Solarstromanlagen im Bestand vermeiden CO_2-Emissionen und sparen zudem bares Geld für unsere Mieter. Im Kontext stetig steigender Energiekosten ein auch nicht zu unterschätzender Wettbewerbsfaktor bei der Vermietung von Wohnraum.

Im Jahr 2019 sind zwei Wohnanlagen mit 124 Wohnungen und einer Wohnfläche von 6.937 m² umfassend energetisch saniert worden. In 2020 wird das Programm in zwei Liegenschaften mit 90 Wohnungen fortgeführt.

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Der seit Jahren in Deutschland bestehende Aufschwung hält auch in 2019 mit einer prognostizierten Steigerung des Bruttoinlandsprodukts von 0,6% weiter an, hat sich jedoch im Vergleich zu den Vorjahren deutlich abgeschwächt. Während die Bauwirtschaft nach wie vor eine Boomphase verzeichnet, befinden sich nahezu alle Bereiche der Industrie in einer Rezession. Hier machen sich die abgeschwächte Weltkonjunktur und außenwirtschaftliche Risiken bemerkbar.

Trotz der nachlassenden Wirtschaftsleistung ist die Auslastung der Produktionskapazitäten in vielen Branchen unverändert hoch, so dass weiterhin Angebotsengpässe auf dem Arbeitsmarkt bestehen. In der Baubranche, die in 2019 einen kräftigen Zuwachs von 4,0 % zu verzeichnen hatte, machen der bestehende Fachkräftemangel, stark gestiegene Baukosten, hohe energetische Anforderungen sowie Probleme bei der Baulandbeschaffung es gerade in den prosperierenden Städten und Regionen schwierig, neuen Wohnraum für die breiten Schichten der Bevölkerung zu errichten.

Trotz zurückgehender Einwohnerzahlen und einem entspannten Wohnungsmarkt mit signifikanten Leerständen ist auch die Stadt Hagen von dieser Entwicklung betroffen. Auch in rückläufigen Wohnungsmärkten muss der Wohnungsbestand im Zeitablauf modernisiert und durch Neubauten – u. a. mit speziellen nachgefragten Wohnformen – ergänzt und attraktiv gehalten werden. In diesem Zusammenhang könnte durch gezielten Rückbau überalterter Bestände und Schrottimmobilien auch ein notwendiger Beitrag zur Attraktivitätssteigerung der Wohnquartiere geleistet werden.

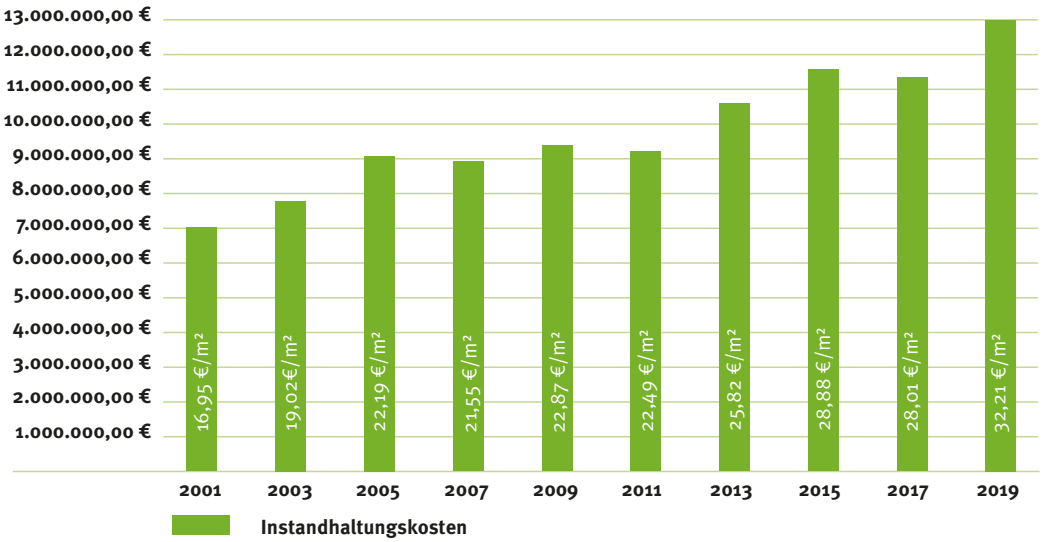
Im bundesweiten Vergleich gehört Hagen zu einer der preiswertesten Städte beim Wohnen. Insofern sind in Hagen die aktuellen Diskussionen zur Mietpreisbremse oder zum Mietendeckel in Berlin kein Thema. Was zunächst als Standortvorteil erscheint, wird aber dazu führen, dass die im aktuellen Wohnungsmarktgutachten aufgezeigten dringend notwendigen Anpassungen des Wohnungsangebots insbesondere durch gezielten Rückbau nicht bzw. nur rudimentär umgesetzt werden können. Auch Neubauten sind bei diesen Rahmenbedingungen kaum mehr wirtschaftlich zu realisieren.

Mit dem Gutachten zum Wohnungsmarkt sowie dem integrierten Stadtentwicklungskonzept (ISEK) sind zumindest seitens der Stadt die notwendigen Grundlagen geschaffen worden, damit mit dem Land NRW jetzt über passende Förderinstrumente für den Rückbau ohne Neubauverpflichtung diskutiert werden kann. Ohne diese Unterstützung wird wohl kaum ein Eigentümer seine alte Immobilie zur Aufwertung des Wohnumfeldes ersatzlos vom Markt nehmen.

Die Stadt Hagen muss sich darauf einstellen, langfristig mit diesen Rahmenbedingungen konfrontiert zu sein. Insofern ist es umso wichtiger, die unternehmerischen Kräfte am Markt zu bündeln und gemeinsam die notwendige Förderung des Landes einzufordern.

Instandhaltung

Die kontinuierliche und umfangreiche Instandhaltung des Hausbestandes sichert die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2019 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 12.995.200,00 € angefallen. Dies entspricht 32,21 € je m² Wohnfläche.



Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 sieht Instandhaltungsausgaben in Höhe von 14.007.400,00 € vor. Darin enthalten sind u. a. Kosten in Höhe von 4.450.000,00 € für Großinstandhaltungen und modernisierungsbedingte Instandhaltung, 962.000,00 € für die barrierefreie Umgestaltung von Wohnumfeldern, 199.000,00 € für die Erneuerung von haustechnischen Anlagen sowie 1.435.000,00 € für geplante Instandhaltungsmaßnahmen an diversen Liegenschaften.

Daneben sind für den Einbau von Innentüren, Gussasphalt und Gasetagenheizungen sowie für die Erneuerung von Elektroinstallationen und Modernisierung bzw. altersgerechten Umbau von Bädern 2.500.000,00 € kalkuliert.

Zur Instandhaltung und Verschönerung unseres Hausbestandes hat auch die Vertreterversammlung mit ihren Beschlüssen, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten, einen erheblichen Beitrag geleistet. Ab 2004 wurde die Dividende für den Einbau von Sicherheitstechnik im Hausbestand eingesetzt. Das Sicherheitsprogramm konnte im Jahr 2012 mit der Umrüstung der letzten Wohnanlagen abgeschlossen werden. Ab 2013 wird die Dividende in die barrierefreie Umgestaltung der Wohnumfelder investiert, um die Quartiere im Zeitablauf an die demographische Entwicklung anzupassen.

Wir danken allen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Handeln im Sinne des genossenschaftlichen Gedankens.

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Modernisierung/Neubau

Die Modernisierung des Häuserbestandes hat sich im Geschäftsjahr 2019 auf folgende wesentlichen Maßnahmen konzentriert:

Liegenschaft	WE	Kosten Euro
Knüwenstraße 39 – 43	**64**	**3.364.600,00**
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung von Balkonen		
Springe 12 – 16, Mühlenstraße 4 – 8	**60**	**1.897.300,00**
Wärmedämmung Fassade/Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung von Balkonen		
Gesamtkosten	**124**	**5.261.900,00**

Von den Gesamtkosten in Höhe von 5.261.900,00 € sind 3.364.600,00 € in den Instandhaltungskosten 2019 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 1.897.300,00 €.

Aufzugnachrüstung Am Großen Feld 6

Modernisierung und barrierefreie Wohnumfeldgestaltung aus 2018 auf Emst: Am Großen Feld 2 – 4 und 6 – 8

Für das Jahr 2020 sind folgende Modernisierungen geplant:

Liegenschaft	WE	Plankosten Euro
Knüwenstraße 45 – 49	60	3.500.000,00
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung von Balkonen		
Knüwenstraße 51	60	1.000.000,00
Einbau Wärmeschutzfenster		
Erneuerung der Balkon- und Laubengangbrüstungen		
Springe 8 – 10, Mühlenstraße 5	30	1.365.900,00
Wärmedämmung Fassade/Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Sanierung der Balkone		
Gesamtkosten	150	5.865.900,00

Von den Gesamtkosten in Höhe von 5.865.900,00 € sind 4.500.000,00 € in den Instandhaltungskosten 2020 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 1.365.900,00 €.

Des Weiteren wird in 2020 im Stadtteil Boelerheide eine Garagenanlage mit 7 Garagen und 15 Stellplätzen mit kalkulierten Kosten in Höhe von 206.200,00 € neu erstellt. Das bisher ungenutzte Grundstück kann nun zur Verbesserung der angespannten Parkplatzsituation im Quartier für unsere Mitglieder genutzt werden.

Modernisierung aus 2018 in Vorhalle: In der Imke 1 – 3, Nöhstraße 29 – 31 a und Hülsbergstraße 15

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Wohnungsbewirtschaftung

Der bewirtschaftete Bestand stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	31.12.2018	31.12.2019
Wohnungen	6.112	6.112
davon öffentlich gefördert	1.162	1.162
Gewerbe	88	87
Garagen	1.640	1.667
Einstellplätze/Carports	516	559

Die niedrigen Zinsniveaus der vergangenen Jahre sind aktiv zur vorzeitigen Rückzahlung von öffentlichen Fördermitteln genutzt worden. Durch die bereits in den Jahren 1995, 2010, 2013 und 2015 erfolgten Ablösungen laufen bis zum Jahr 2025 alle öffentlich geförderten Wohnungen aus der Bindung aus. Damit wird auch für diese Wohnanlagen zur Erhaltung der dauerhaften Vermietbarkeit eine nachfragegerechte Steuerung und Verbesserung der Belegungsstrukturen gewährleistet.

Die Mieten (netto-kalt) betragen durchschnittlich 4,76 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,75 €). Die Fluktuationsquote betrug im Hausbestand 8,3 % (Vorjahr: 7,5 %) bei 505 Mieterwechseln (Vorjahr: 456).

Die Leerstände konnten aufgrund des insgesamt guten Zustandes unserer Liegenschaften sowie der umfangreichen Maßnahmen zur Kundenbindung und -akquisition auf einem sehr niedrigen Niveau gehalten werden. Die Forderungen aus Vermietung sind im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert geblieben.

Aufgrund der demographischen und regionalen Entwicklung sind in den letzten Jahren die Wohnungsleerstände in der Stadt Hagen angestiegen. Alle langfristigen Prognosen gehen von einer weiteren Verschlechterung der Rahmenbedingungen aus, in den letzten Jahren wurde diese Entwicklung jedoch durch die Aufnahme von Flüchtlingen am Standort überlagert. Der prognostizierte Rückgang der Bevölkerung in Hagen kann damit auf Dauer allerdings nicht kompensiert werden und wirft andere schwierige Fragestellungen zur Integration und den Sozialstrukturen innerhalb der Quartiere auf. Parallel zu diesen Entwicklungstendenzen wird sich vermutlich eine Verschlechterung der Sozialstrukturen in den Wohnquartieren vollziehen.

Grundstückswirtschaft

An- oder Verkäufe von Immobilien haben im Geschäftsjahr 2019 nicht statt gefunden.

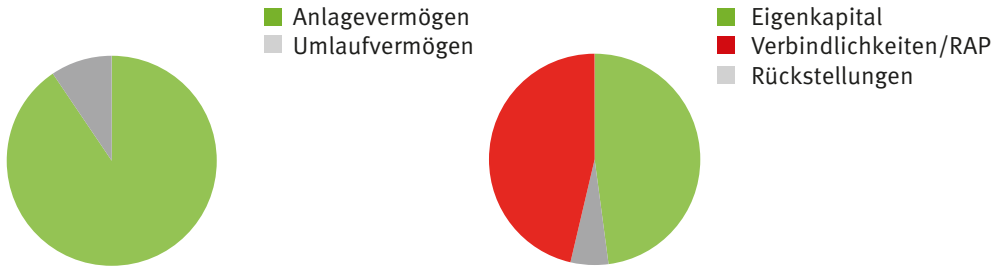
Wohnungsbestand nach Stadtteilen

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Darstellung der Lage

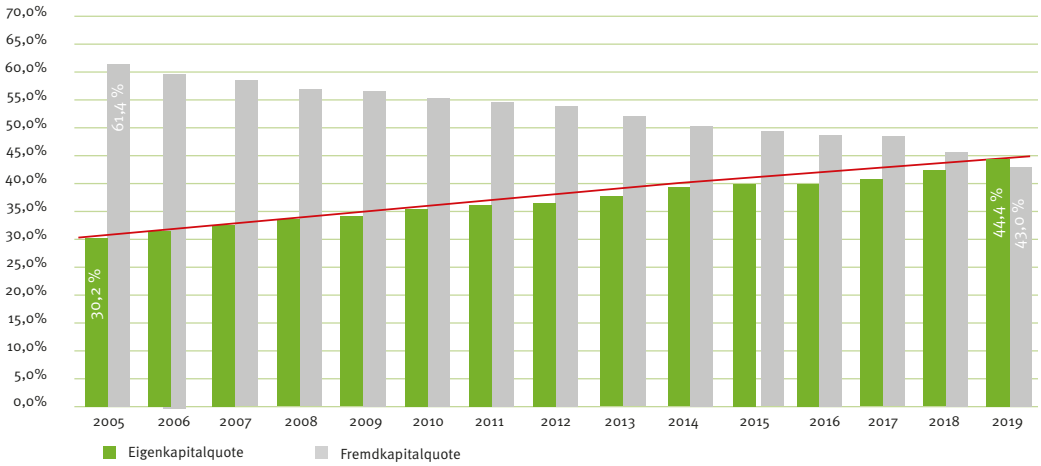
Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse der Genossenschaft sind geordnet und nachfolgend dargestellt:



Vom Gesamtvermögen entfallen 90,7 % auf das Anlagevermögen und 9,3 % auf das Umlaufvermögen. Das Gesamtkapital besteht zu 44,4 % aus Eigenkapital und zu 43,0 % aus langfristigem durch Grundpfandrechte gesichertem Fremdkapital.

Eigen- und Fremdkapitalquote



Finanzlage

Die Liquiditätslage erlaubte auch im Geschäftsjahr 2019 die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen.

Stichtagsbezogen stehen den kurzfristigen Aktiva in Höhe von 16.145.500,00 € kurzfristige Passiva in Höhe von 13.826.100,00 € gegenüber. Damit ergibt sich eine stichtagsbezogene Überdeckung in Höhe von 2.319.400,00 €.

Die geplanten Investitionen können aus den geldrechnungsmäßigen Überschüssen der Geschäftstätigkeit des Jahres 2020 und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.

Ertragslage

Der Jahresüberschuss stammt aus folgenden Quellen:

	2018 in Euro	2019 in Euro	Differenz in Euro
Hausbewirtschaftung	1.102.500,00	1.580.800,00	478.300,00
sonstiger Geschäftsbereich	833.200,00	678.200,00	- 155.000,00
	1.935.700,00	**2.259.000,00**	**323.300,00**

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2019 sind vorab in die satzungsmäßigen Rücklagen 250.000,00 € und in die anderen Ergebnisrücklagen 1.750.000,00 € eingestellt worden. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 258.976,66 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Verbundene Unternehmen

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages wurden auch im Jahr 2019 die Geschäfte der 100 %igen Tochtergesellschaft, der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, durch das Personal der Genossenschaft abgewickelt. In diesem Zusammenhang wurden für 2019 Leistungen aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von 60.172,56 € sowie Zinsen in Höhe von 20.000,00 € für Ausleihungen an verbundene Unternehmen abgerechnet. Der Jahresüberschuss von 442.401,24 € wurde aufgrund des seit 01.01.2019 gültigen Gewinnabführungsvertrages zwischen der Wohnungsverein Hagen eG und der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH in voller Höhe an die Genossenschaft abgeführt.

Der Gewinnabführungsvertrag ist zur Vermeidung von Steuerzahlungen bei der Tochtergesellschaft geschlossen worden. Dazu können bei der Genossenschaft bestehende Verlustvorträge aus der Körperschafts- und Gewerbesteuer genutzt werden.

Aufgrund des Wegfalls zentraler Geschäftsfelder (Bauträgergeschäft) bestehen die Aktivitäten der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH im Wesentlichen nur noch in der Bewirtschaftung des eigenen Hausbestandes. Es ist daher geplant, die Gesellschaft nach der Mindestlaufzeit des Gewinnabführungsvertrages von 5 Jahren ggf. mit der Genossenschaft zu verschmelzen.

Ergänzende Angaben nach § 289 Absatz 2 HGB

Zweigniederlassungen der Genossenschaft oder ein Geschäftsbereich „Forschung und Entwicklung“ bestehen nicht.

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Risikobericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Stadt Hagen ist nach einigen Jahren des Bevölkerungszuwachses durch die Zuwanderung von Flüchtlingen und EU-Bürgern wieder von rückläufigen Einwohnerzahlen betroffen. Prognosen und Gutachten gehen ohne Zuwanderung aus dem Ausland von weiter sinkenden Einwohnern am Standort aus und sehen am Wohnungsmarkt einen großen Konsolidierungsbedarf hinsichtlich des Angebots und der Qualität des Wohnungsbestands.

Durch Abbruch von nicht mehr zeitgemäßem Wohnraum und Schrottimmobilien muss einerseits das Angebot reduziert und Wohnquartiere aufgewertet werden. Andererseits sind vielfach umfassende Modernisierungen notwendig, um Immobilien dem aktuellen Standard anzupassen und im Rahmen der nachhaltigen Bewirtschaftung einen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten.

Die Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur und die rückläufige Wohnungsnachfrage haben sich wie in den vergangenen Jahren nicht spürbar auf die Genossenschaft ausgewirkt. Im Rahmen des aktiven Portfolio-Managements wird der Wohnungsbestand sukzessive energetisch modernisiert und nicht mehr zeitgemäße Immobilien werden durch Abbruch vom Markt genommen. Spezielle Wohnformen wie betreutes Wohnen werden für Mitglieder in Neubauten oder Bestandsimmobilien angeboten.

Durch den guten Zustand des Wohnungsbestandes, fairen Mieten und einem umfassenden Angebot an Dienstleistungen für die Mitglieder der Genossenschaft wird die starke Markt- und Wettbewerbsposition trotz verschlechterter Standortbedingungen nicht zu einem signifikanten Anstieg der Fluktuation oder der Leerstände führen.

In den Stadtteilen bestehen weitere Herausforderungen darin, die hohe Quote an Ausländern mit den vielschichtigen ethnischen Gruppen in die Wohnquartiere zu integrieren und das Entstehen sozialer Brennpunkte zu verhindern. Bisher konnte dies durch eine geeignete Bewerberauswahl und intensive Zusammenarbeit mit den beteiligten Institutionen erreicht werden. Es bleibt allerdings abzuwarten, wie sich diese Entwicklungen langfristig auf einen schwachen Arbeits- und Wohnstandort Hagen auswirken und wie sensibel die Sozialstrukturen in den Quartieren zukünftig gemanagt werden müssen.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen der unternehmerischen Entwicklung, die aus den Unternehmens- und Marktdaten konsequent abgeleitet und entwickelt werden müssen. Dementsprechend richtet sich die strategische Grundausrichtung der Genossenschaft nach wie vor an den langfristigen Marktentwicklungen aus mit der Folge, dass neben der klassischen Modernisierung über den Verkauf und den „Rückbau“ von Liegenschaften nachgedacht werden muss, sofern durch Modernisierungsmaßnahmen eine langfristige Vermietbarkeit nicht erreicht werden kann oder eine Wirtschaftlichkeit nicht gegeben ist.

Dazu bildet ein seit 2004 aktiv betriebenes Portfoliomanagement die Grundlage, das im Zeitablauf den geänderten Rahmenbedingungen angepasst wird und die Schwerpunkte bei energetischer Modernisierung und Konsolidierung durch Abriss und Neubau bzw. vereinzelten Verkäufen setzt. Die Umsetzung der Ergebnisse des Portfoliomanagements sowie die konsequente Einbindung der Bedürfnisse der relevanten Zielgruppen in die Geschäftspolitik haben im zunehmenden Wettbewerb auf dem Hagener Wohnungsmarkt zu einer gesteigerten Wettbewerbsfähigkeit der Genossenschaft geführt.

Durch die gezielte Steuerung des Immobilienportfolios aus Sicht der Nachfrager und unter Berücksichtigung der speziellen regionalen und demographischen Entwicklungstendenzen nutzt das Unternehmen bereits in einer frühen Marktphase mit modernisierungs- und zielgruppenorientierten Vermarktungsstrategien sowie einer stetigen Entwicklung und Verbesserung von mieternahen Dienstleistungen die Chancen der zukünftigen Entwicklung.

Der Ankauf von Erbbaugrundstücken in den Jahren 2008 bis 2013 sowie die Ablösung aller öffentlichen Mittel in den Geschäftsjahren 2010 bis 2015 verbessert zudem die nachfragegerechte Steuerung des Wohnungsbestandes und deren Belegungsstrukturen.

Die zunehmende Digitalisierung bietet die Chance, die Geschäftsbeziehung und das Angebot für unsere Kunden zu verbessern und eine erhöhte Bindung an die Genossenschaft zu erreichen. Dazu wird eine digitale Agenda erarbeitet, die in den nächsten Jahren sukzessive umgesetzt werden soll.

Finanzinstrumente

Von Termin-, Options- und Swapgeschäften oder ähnlichen risikobehafteten Finanzinstrumenten wurde kein Gebrauch gemacht. Durch diese konservative Finanzierungsstruktur sowie ein stetiges und aktives Management des Kreditportfolios sind im Kreditportfolio des Unternehmens keine besonderen Risiken erkennbar.

Prognosebericht

Die strategische Unternehmensausrichtung und das frühe Reagieren auf Marktveränderungen werden in den nächsten Jahren dazu führen, dass sich regionale und demographische Entwicklungen nur abgemildert auf das Unternehmen auswirken. Dazu beitragen werden einerseits der gute bauliche Zustand und die kontinuierliche Modernisierung des Wohnungsbestandes sowie die Förderung der Mitglieder durch umfangreiche mieternahe Dienstleistungen und Vergünstigungen.

In Fokus der Genossenschaft wird weiterhin die nachhaltige Entwicklung des Wohnungsbestandes stehen sowie die Betreuung der Mitglieder durch eine enge Kundenbeziehung und nachfragegerechte Angebote rund um das Wohnen. Damit wird langfristig die Marktposition der Genossenschaft gesichert.

Für die nächsten Geschäftsjahre werden Jahresüberschüsse von 1,5 bis 2,0 Mio. € erwartet. Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach dem 31.12.2019 nachhaltig negativ beeinflussen können, sind nicht zu erkennen.

58097 Hagen, 20. Februar 2020

Der Vorstand

Lüdecke Schmieta Suckau

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 vom Vorstand laufend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in neun Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus sind die Ausschüsse des Aufsichtsrates ihren satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen.

Die ordentliche Vertreterversammlung hat am 27. Mai 2019 stattgefunden. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2018, dem Lagebericht 2018 sowie dem Prüfungsbericht 2018 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Auf Vorschlag von Aufsichtsrat und Vorstand wurde in dieser Vertreterversammlung wiederum beschlossen, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten und die so zusätzlich zur Verfügung stehenden Mittel für die barrierefreie Umgestaltung der Wohnumfelder zu verwenden. Der Aufsichtsrat dankt an dieser Stelle allen Vertretern, insbesondere aber auch allen Mitgliedern für ihr großes Verständnis für dieses Anliegen.

Turnusmäßig sind mit der Vertreterversammlung am 27.05.2019 die Damen Caroline Feiertag und Vanessa Reiff sowie die Herren Martin Sendler und Reinhold Stirblies ausgeschieden.

Die Vertreterversammlung hat die Damen Caroline Feiertag und Vanessa Reiff sowie die Herren Martin Sendler und Reinhold Stirblies für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Mit der Vertreterversammlung am 26. Mai 2020 scheiden turnusmäßig die Damen Renate Klemm und Sahra Schüler sowie Herr Reinhold Schürmann aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2019 einschließlich Anhang und der Lagebericht 2019 werden vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf geprüft. Das Prüfungsergebnis ist regelmäßig Gegenstand einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand, bei der der Jahresabschluss und die Lage der Genossenschaft zusammen mit dem Prüfer eingehend erörtert werden.

Der Aufsichtsrat billigt den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 mit Anhang sowie den Lagebericht 2019 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von 258.976,66 € in die “Anderen Ergebnisrücklagen” einzustellen.

Der Aufsichtsrat beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen, und dankt ihm und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit.

58097 Hagen, 12. März 2020

Der Vorsitzende des Aufsichsrates

Joachim Lüdicke

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2019

Wohnungsverein Hagen eG, 58097 Hagen, GnR 214 beim Amtsgericht Hagen

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	8.760,51	46.226,00
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	148.616.100,99	151.451.883,17
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.546.811,79	5.121.899,88
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	256.590,73	311.461,64
Technische Anlagen und Maschinen	564.381,00	433.970,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	201.302,00	275.902,00
Bauvorbereitungskosten	20.632,12	20.268,92
	155.205.818,63	
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	2.480.835,53
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	150.000,00	500.000,00
Sonstige Ausleihungen	7.240,00	9.256,00
	2.638.075,53	
Anlagevermögen insgesamt	157.852.654,67	160.651.703,14
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	10.181.000,00	9.805.000,00
Andere Vorräte	29.678,47	39.342,95
	10.210.678,47	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	178.129,47	207.700,57
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	53.101,32	41.343,31
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	450.561,75	61.742,10
Sonstige Vermögensgegenstände	828.717,47	559.030,76
	1.510.510,01	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.394.614,76	6.031.203,22
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	54.709,89	44.243,90
BILANZSUMME	**174.023.167,80**	**177.441.309,95**

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedenen Mitglieder	291.157,12	288.996,00
der verbleibenden Mitglieder	5.619.725,04	5.637.635,81
	5.910.882,16	
rückständige, fällige Mindesteinzahlungen: 1.150,00 Euro		(1.279,51)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	7.913.000,00	7.663.000,00
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 250.000,00 Euro		(200.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.388.790,70	10.388.790,70
Andere Ergebnisrücklagen	52.833.176,49	50.847.470,70
davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vorjahr: 235.705,79 Euro		(255.224,64)
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 1.750.000,00 Euro		(1.500.000,00)
	71.134.967,19	
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.258.976,66	1.935.705,79
Einstellung in Ergebnisrücklagen	- 2.000.000,00	- 1.700.000,00
	258.976,66	235.705,79
Eigenkapital insgesamt	77.304.826,01	75.061.599,00
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	8.741.701,00	8.004.729,00
Sonstige Rückstellungen	614.749,25	682.950,51
	9.356.450,25	
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.758.235,06	80.974.175,75
Erhaltene Anzahlungen	10.586.615,13	10.571.471,22
Verbindlichkeiten aus Vermietung	327.842,12	581.114,15
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.586.913,49	1.399.715,76
Sonstige Verbindlichkeiten	102.285,74	165.242,88
davon aus Steuern: 55.365,30 Euro		(51.523,05)
	87.361.891,54	93.691.719,76
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN	0,00	311,68
BILANZSUMME	**174.023.167,80**	**177.441.309,95**

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2019 – 31.12.2019

Wohnungsverein Hagen eG, 58097 Hagen, GnR 214 beim Amtsgericht Hagen

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	34.488.326,28	34.410.072,83
aus Betreuungstätigkeit	1.378,54	1.378,54
aus anderen Lieferungen und Leistungen	277.807,33	182.524,60
	34.767.512,15	
Erhöhung/Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	376.000,00	- 17.798,33
Andere aktivierte Eigenleistungen	170.904,17	196.865,58
Sonstige betriebliche Erträge	1.053.533,83	2.137.499,39
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	22.104.577,42	22.140.857,47
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	90.790,82	50.758,80
	22.195.368,24	
Rohergebnis (+)	14.172.581,91	14.718.926,34
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	2.734.999,28	2.741.443,33
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.272.769,29	1.068.229,44
davon für Altersversorgung: 792.128,68 Euro		(615.107,82)
	4.007.768,57	
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	5.290.019,88	5.352.594,69
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.050.975,80	1.355.300,39
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	442.401,24	0,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 442.401,24 Euro		(0,00)
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	20.000,00	34.666,67
davon aus verbundenen Unternehmen: 20.000,00 Euro		(34.666,67)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	161,10	65,41
	462.562,34	
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	1,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.027.403,34	2.297.063,85
davon Aufzinsung: 254.764,00 Euro		(271.351,00)
Ergebnis nach Steuern (+)	2.258.976,66	1.939.025,72
Sonstige Steuern	0,00	3.319,93
Jahresüberschuss	2.258.976,66	1.935.705,79
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	2.000.000,00	1.700.000,00
BILANZGEWINN	**258.976,66**	**235.705,79**

Anhang

Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen Wohnungsverein Hagen eG. Sie hat ihren Sitz in 58097 Hagen und ist im Genossenschaftsregister 214 beim Amtsgericht 58097 Hagen eingetragen.

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches.

I. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen sind zu fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Bei Neubaumaßnahmen und bei aktivierten Modernisierungen wurden die eigenen Verwaltungs- und Architektenleistungen in die Herstellungskosten einbezogen (Ausnahme: aktivierte Anschaffungskosten der Rauchwarnmelder). Von der Möglichkeit, Fremdkapitalzinsen in die Herstellungskosten einzubeziehen, wurde kein Gebrauch gemacht.

Die planmäßigen Abschreibungen der immateriellen Vermögensgegenstände, der Betriebs- und Geschäftsausstattung und der technischen Anlagen und Maschinen wurden entsprechend der jeweiligen Nutzungsdauer nach der linearen Methode zeitanteilig berechnet.

Die Wohngebäude sowie die Geschäfts- und anderen Bauten werden mit festen Abschreibungssätzen bezogen auf die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten planmäßig abgeschrieben. Nachträglich angefallene Herstellungskosten erhöhen dementsprechend ganzjährig die Berechnungsbasis.

Die Rauchwarnmelder wurden entsprechend der Vertragslaufzeit (01.01.2017 bis 31.12.2026) planmäßig gemäß der 10jährigen Nutzungsdauer abgeschrieben.

Angewandte Abschreibungssätze bzw. Nutzungsdauern:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 Jahre
Wohnbauten	1,5 Prozent
Geschäfts- und andere Bauten	4,0 Prozent
Technische Anlagen und Maschinen	20 Jahre
Betriebs- und Geschäftsausstattung	3 – 23 Jahre

Davon abweichend werden nach Restnutzungsdauer abgeschrieben:

ein Einkaufszentrum	bis 2040
das selbstgenutzte Verwaltungsgebäude	bis 2021

Zwei Heizwerke werden nach Restnutzungsdauer bis zum Jahr 2027 und 2032 abgeschrieben.

Vollmodernisierte Objekte werden – beginnend mit dem Modernisierungsjahr – nach Restnutzungsdauer max. 50 Jahre abgeschrieben. Angekaufte Liegenschaften werden mit einer Nutzungsdauer von 28 bis 40 Jahren – beginnend mit dem Anschaffungsjahr – abgeschrieben. Bei wirtschaftlichem oder technischem Objektverbrauch erfolgt eine Abschreibung auf Basis der jeweils kürzeren Restnutzungsdauer.

Zugänge gem. § 6 Abs. 2a Satz 1 EStG der Betriebs- u. Geschäftsausstattung wurden in einen Sammelposten eingestellt und gem. § 6 Abs. 2a Satz 2 EStG abgeschrieben.

Finanzanlagen

Bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen erfolgte der Ansatz zu den Anschaffungskosten bzw. Nominalwerten.

Vorräte

Die Vorräte sind zu Einstandspreisen bewertet. Die Bewertung der Brennstoffvorräte (Pellets) erfolgte nach dem FiFo-Verfahren.

Forderungen

Uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Für zweifelhafte Forderungen wurde eine Pauschalwertberichtigung entsprechend dem erkennbaren Risiko gebildet und aktivisch abgesetzt.

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Zugrundelegung eines durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 2,71 % (Vorjahr 3,21 %) bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren auf der Basis der Richttafeln 2018 G nach Heubeck ermittelt worden (Gehaltssteigerungen 2 %, Rentensteigerungen 1,0 %).

Zur Abmilderung der Belastung von Altersversorgungsverpflichtungen durch die aktuelle Niedrigzinsphase sieht § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB die Verlängerung des Ermittlungszeitraumes für den durchschnittlichen Marktzinssatz von 7 auf 10 Jahre vor. Der sich zum 31.12.2019 hieraus ergebende Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 954.702,00 €.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB gebildet. Für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung ist im Geschäftsjahr eine Rückstellung gemäß § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB i. H. v. 354.300,00 € gebildet worden (Vorjahr: 391.000,00 €).

Die Jubiläumsrückstellung wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung der Betriebsvereinbarung „Jubiläumszuwendung“ (10, 25 und 35 Jahre), der Unternehmenszugehörigkeit, des Alters und eines Rechenzinses von 1,97 % (Vorjahr: 2,32 %) gebildet. Eine Anpassung an das neue Rentenendalter (bis zu 67 Jahre) ist erfolgt. Erstmals wurde im Jahr 2018 bei der Berechnung der Fluktuationsfaktor gemäß Heubeck-Richttafeln 2018 G (Männer/Frauen) berücksichtigt.

Bei der Prozesskostenrückstellung wurden die Prozesskostenrisiken mit 50 % der erstinstanzlichen Verfahrenskosten berücksichtigt.

Die Rückstellung für „interne Jahresabschlusskosten“ wurde entsprechend des ermittelten Personal- und Sachaufwandes gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen wurden für erkennbare Belastungen gebildet, die in ihrer Höhe und dem genauen Zeitpunkt ihres Eintretens nach unbestimmt sind.

Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

II. Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in Anlage 1 (Anlagegitter) dargestellt. Die Anteile und Ausleihungen an verbundene Unternehmen betreffen die Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH.

Unfertige Leistungen

Die Position „unfertige Leistungen“ umfasst noch nicht abgerechnete Energiekosten für Sammelheizungsanlagen in Höhe von 1.756.000,00 € (Vorjahr: 1.645.000,00 €) sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.425.000,00 € (Vorjahr: 8.160.000,00 €).

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände mit bestehenden Restlaufzeiten (RLZ) von mehr als 1 Jahr sind in nachfolgendem Schema aufgeführt:

Forderungen	RLZ > 1 Jahr Euro	Vorjahr Euro
Forderungen aus Vermietung	10.944,44	6.194,15
Gesamtbetrag	**10.944,44**	**6.194,15**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Ansprüche aus „Lieferungen und Leistungen“ aus der Geschäftsbesorgung sowie Leistungen des Regiebetriebes für das Tochterunternehmen.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen. Ein Ansatz von aktiven latenten Steuern erfolgt nicht, da das bestehende Aktivierungswahlrecht ausgeübt wird.

Rückstellungen für Pensionen

Die Pensionsrückstellung beinhaltet auch Verpflichtungen, die vor 1987 entstanden sind.

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen sind für Verwaltungsaufwendungen gebildet worden.

Verbindlichkeiten

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

Gewinn- und Verlustrechnung

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Von den „sonstigen betrieblichen Erträgen“ entfallen 15.060,87 € auf frühere Geschäftsjahre, 5.187,00 € auf Erträge aus Anlageverkäufen, 44.080,91 € auf die Auflösung von Rückstellungen, und 332.625,00 € auf Tilgungszuschüsse für KFW-Modernisierungsdarlehen.

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind 26.934,82 € Abbruchkosten enthalten.

III. Sonstige Angaben

Die Genossenschaft ist zu 100% am Stammkapital in Höhe von 200.000,00 € (Vorjahr: 200.000,00 €) an der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, Humpertstraße 6, 58097 Hagen, beteiligt.

Die Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, Hagen wies im Geschäftsjahr 2018 ein Eigenkapital von 2.157.839,10 € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 190.892,56 € aus.

Ab dem 01.01.2019 besteht zwischen der Wohnungsverein Hagen eG und der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH ein Gewinnabführungsvertrag.

In der Bilanz nicht ausgewiesene laufende finanzielle Verpflichtungen bestehen aus Erbbaurechtsverträgen i. H. v. in 2020 fälligen 90.002,65 € und aus sonstigen Verpflichtungen i. H. v. 326.433,19 € bis zum jeweiligen Vertragsende.

Auf der Grundlage von § 34 Abs. 16 KStG i. d. F. des Jahressteuergesetzes 2008 wurde am 07.03.2008 ein Antrag auf Anwendung der bisherigen Rechtslage gemäß §§ 38 und 40 KStG gestellt. Dem Antrag wurde am 06.05.2008 vom zuständigen Finanzamt zugestimmt.

Es bestehen per 31.12.2019 bei der Aareal Bank AG Essen Treuhandkonten für Mietkautionen mit einem Guthabenbestand i. H. v. 84.964,76 €.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2019 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.258.976,66 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 2.000.000,00 € in die gesetzliche/andere Ergebnisrücklage eingestellt.

Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 258.976,66 € in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Zahl und organisatorische Zuordnung der Arbeitnehmer

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich vollzeitbeschäftigten Arbeitnehmer (in Klammern Teilzeitbeschäftigte) betrug:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
kaufm. Mitarbeiter	20,0 (2,0)	19,0 (1,5)
techn. Mitarbeiter	13,0 (0,0)	13,0 (0,0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	7,0 (1,0)	7,0 (1,0)
Gesamt	**40,0 (3,0)**	**39,0 (2,5)**

Außerdem wurden durchschnittlich 3,5 (3,0) Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung im Jahr 2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.356	7.391
Zugang an Mitgliedern	437	430
Abgang an Mitgliedern	466	465
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres	**7.327**	**7.356**

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 17.910,77 € (Vorjahr: 23.086,00 € Minderung) vermindert. Die Haftung ist auf den Pflichtanteil begrenzt. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Prüfungsverband

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

Organe

VERTRETERVERSAMMLUNG

Wahlbezirk 1
– Altenhagen –
Klaus-Dieter Gailler
Franz-Peter Hamelmann
Michael Kasiske
Dajana Schüler
Christa Wrede
Viktor Yukhno

Wahlbezirk 2
– Fleyer Viertel –
Klaus-Dieter Knöppel
Hans-Georg Schlotmann
Abdurrahman Tas

Wahlbezirk 3
– Eppenhausen –
Ursual Flach
Manfred Guthmann
Wilhelm Hengst
Karlheinz Irmer
Bernhard Jung
Christian Peters
Ralf-Jürgen Rohleder
Ute-Maria Winning

Wahlbezirk 4
– Emst –
Ralf Bühren
Heike Haße
Rolf Muth
Hellmuth Osthoff
Lothar Zacharias

Wahlbezirk 5
– Eilpe/Dahl –
Michael Freytag
Thomas Rüther
Czeslaw Stroka

Wahlbezirk 6
– Remberg –
Heike Göbel
Jürgen Granseuer
Hans-Werner Hoffmann
Hans-Jürgen Marker
Martin Rabe
Kyra Schüler

Wahlbezirk 7
– Stadtmitte –
Oswald Bogunski
Stephanie Kraft

Wahlbezirk 8
– Wehringhausen –
Friedrich Bald
Ulrich Bergmann
Peter Lang
Barbara Vorwerk

Wahlbezirk 9
– Vorhalle –
Markus Hildebrandt
Silvia Hirsch
Sibylle Lueg-Schmalen

Wahlbezirk 10
– Böhfeld –
Wolfgang Blokesch
Heinz-Helmut Hoerster
Dieter Kortenacker
Jennifer Suckau

Wahlbezirk 11
– Knüwenstraße –
Ingo Bauer
Paul Buchwald
Sabine Müller
Detlev Peters
Dirk Schmal

Wahlbezirk 12
- Boele/Kabel -
Bernd Homberger
Helmut Isenberg († 25.06.2019)
Thomas Noetzel
Ralf Steinke
Heinz-Georg Weitzel
Britta Wiggershaus

Wahlbezirk 13
- Helfe -
Siegfried-Horst Friebe
Michael Froese
Andreas Schumann
Roman Soßna

Wahlbezirk 14
- Boelerheide -
Pascal Ebert
Michael Sander
Franz-Lothar Wölki

Wahlbezirk 15
- Hohenlimburg -
Stefan Reh
Bernd Steffenhagen

AUFSICHTSRAT

Joachim Lüdicke, Bürokaufmann
– Vorsitzender –
Reinhold Stirblies, Kraftfahrer i. R.
– stv. Vorsitzender –
Caroline Feiertag, Innenarchitektin
Renata Klemm, Immobilienkauffrau i. R.
Vanessa Reiff, Bürokauffrau
Sahra Schüler, Immobilienkauffrau
Reinhold Schürmann, EDV-Organisator
Wolfgang Selbach, Schweißer i. R.
Martin Sendler, Installateur

VORSTAND

Matthias Lüdecke, Dipl.-Kaufmann – Vorsitzender –
Petra Schmieta, Kommunalbeamtin,
– nebenamtlich –
Petra Suckau, kfm. Angestellte
– nebenamtlich –

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Entwicklung des Anlagevermögens

- Anlage 1 -

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2019 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Zuschreibungen Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**728.713,16**	**6.069,72**	**- 107.508,34**	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	300.459.719,82	1.937.370,48	0,00	7.203,19	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	16.679.332,96	705.367,43	0,00	67.936,64	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	311.461,64	0,00	0,00	- 54.870,91	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	654.375,80	163.018,60	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.564.400,89	10.561,06	- 40.924,47	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	20.268,92	20.632,12	0,00	- 20.268,92	0,00
	319.689.560,03	**2.836.949,69**	**- 40.924,47**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	500.000,00	0,00	- 350.000,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	9.256,00	0,00	- 2.016,00	0,00	0,00
	2.990.091,53	**0,00**	**- 352.016,00**	**0,00**	**0,00**
Gesamtbetrag	**323.408.364,72**	**2.843.019,41**	**- 500.448,81**	**0,00**	**0,00**

Verbindlichkeitenspiegel

- Anlage 2 -

	31.12.2019 (Vorjahr) Euro	RLZ unter 1 Jahr (Vorjahr) Euro	RLZ über 1 Jahr (Vorjahr) Euro	davon 1 - 5 Jahre (Vorjahr) Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	74.758.235,06 (80.974.175,75)	5.644.536,40 (5.773.030,61)	69.113.698,66 (75.201.145,14)	23.143.599,91 (23.327.235,75)	
Erhaltene Anzahlungen	10.586.615,13 (10.571.471,22)	10.586.615,13 (10.571.471,22)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	327.842,12 (581.114,15)	327.842,12 (581.114,15)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.586.913,49 (1.399.715,76)	1.389.837,46 (1.205.277,77)	197.076,03 (194.437,99)	197.076,03 (194.437,99)	
Sonstige Verbindlichkeiten	102.285,74 (165.242,88)	63.802,99 (123.832,12)	38.482,75 (41.410,76)	38.482,75 (41.410,76)	
Gesamtbetrag	**87.361.891,54 (93.691.719,76)**	**18.012.634,10 (18.254.725,87)**	**69.349.257,44 (75.436.993,89)**	**23.379.158,69 (23.563.084,50)**	

	kumulierte Abschreibungen					
31.12.2019 Euro	01.01.2019 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Änderungen in Zusammenhang mit Abgängen Euro	31.12.2019 Euro	Buchwert 31.12.2019 Euro	Buchwert 31.12.2018 Euro
627.274,54	**682.487,16**	**43.506,21**	**107.479,34**	**618.514,03**	**8.760,51**	**46.226,00**
302.404.293,49	149.007.836,65	4.780.355,85	0,00	153.788.192,50	148.616.100,99	151.451.883,17
17.452.637,03	11.557.433,08	348.392,16	0,00	11.905.825,24	5.546.811,79	5.121.899,88
256.590,73	0,00	0,00	0,00	0,00	256.590,73	311.461,64
817.394,40	220.405,80	32.607,60	0,00	253.013,40	564.381,00	433.970,00
1.534.037,48	1.288.498,89	85.158,06	40.921,47	1.332.735,48	201.302,00	275.902,00
20.632,12	0,00	0,00	0,00	0,00	20.632,12	20.268,92
322.485.585,25	**162.074.174,42**	**5.246.513,67**	**40.921,47**	**167.279.766,62**	**155.205.818,63**	**157.615.385,61**
2.480.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.480.835,53	2.480.835,53
150.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150.000,00	500.000,00
7.240,00	0,00	0,00	0,00	0,00	7.240,00	9.256,00
2.638.075,53	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.638.075,53**	**2.990.091,53**
325.750.935,32	**162.756.661,58**	**5.290.019,88**	**148.400,81**	**167.898.280,65**	**157.852.654,67**	**160.651.703,14**

	davon über 5 Jahre (Vorjahr) Euro	Davon gesichert durch GPR (Vorjahr) Euro
	45.970.098,75 (51.873.909,39)	74.758.235,06 (80.974.175,75)
	45.970.098,75 **(51.873.909,39)**	**74.758.235,06** **(80.974.175,75)**

Der Jahresabschluss wird am 26.05.2020 der Vertreterversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

58097 Hagen, den 12. März 2020

Der Vorstand

Lüdecke Schmieta Suckau

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen.

Unsere Prüfung umfasst die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und Lagebericht einbezogen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes und der Gewerbeeinheiten. Am Bilanzstichtag wurden 742 Häuser mit 6.112 Wohnungen, 87 gewerblichen Einheiten sowie 2.226 Garagen und Stellplätzen bewirtschaftet.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 wurde ordnungsgemäß aus den Büchern der Genossenschaft entwickelt. Er entspricht den gesetzlichen Vorschriften sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Unsere Prüfung hat ergeben, dass § 264 Abs. 2 HGB beachtet wurde und der Jahresabschluss insgesamt, d.h. im Zusammenwirken von Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang, unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vermittelt.

Der Lagebericht gemäß § 289 HGB steht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den bei unserer Prüfung gewonnenen Erkenntnissen. Der Bericht vermittelt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Genossenschaft und stellt die wesentlichen Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.259. Zu dem Ergebnis hat insbesondere die Hausbewirtschaftung beigetragen. Nach dem Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2020 wird ein Jahresüberschuss von T€ 1.679 erwartet.

Die Genossenschaft ist alleinige Gesellschafterin der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH mit einem Stammkapital von T€ 200.

Die Gesellschaft wurde im Jahr 1990 zur Durchführung steuerpflichtiger Geschäfte zwecks Sicherung des Status einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft gegründet.

Der Jahresabschluss der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH zum 31. Dezember 2019 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 3.813 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 442 und ein Eigenkapital von T€ 2.158 aus.

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 13. März 2020

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Dr. Ranker	Engbert
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüfer

Wohnungsverein Hagen eG
Humpertstraße 6
58097 Hagen
Telefon 0 23 31/98 88-0
Telefax 0 23 31/98 88-114
info@wohnungsverein.de
www.wohnungsverein.de

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

WWW.WOHNUNGSVEREIN.DE