

Geschäftsbericht 2020




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 2020	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 Sandler

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

		2018	2019	2020
Bestandszahlen				
Wohnungen	WE	6.112	6.112	6.093
öffentlich gefördert	WE	1.162	1.162	392
frei finanziert	WE	4.950	4.950	5.701
Gewerbe	WE	88	87	84
Garagen/Stellplätze	WE	2.156	2.226	2.221
Wohn-/Nutzfläche	m²	446.115	447.386	445.752
Grundstücksfläche	m²	687.774	691.652	691.244
Jahresabschlusszahlen				
Anlagevermögen	T €	160.652	157.853	153.158
Geschäftsguthaben	T €	5.927	5.911	5.842
Eigenkapital	T €	75.062	77.305	79.404
Jahresüberschuss	T €	1.936	2.259	2.168
Bilanzsumme	T €	177.441	174.023	167.988
Kennzahlen				
Eigenkapitalquote	%	42,3	44,4	47,3
Eigenkapitalrentabilität	%	2,6	2,9	2,7
Fremdkapitalquote	%	45,6	43,0	39,6
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,2	2,3	2,1
Cash-Flow	T €	7.527	7.490	6.700
Bauleistungen				
Instandhaltung	T €	13.126	12.995	14.671
Modernisierung/Neubau	T €	2.399	2.826	1.087



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

Neben barrierefreien und barrierearmen Wohnungen werden besondere Wohnformen wie das betreute Wohnen im Alter angeboten. Zudem wird die Gruppe der Senioren über das Wohnkonzept „Mitten im Leben“ sehr differenziert und umfassend bei allen nachfragerlevanten Faktoren unterstützt. Dazu zählen insbesondere Wohnungsanpassungen im Alter, Hilfsmittel zur Erleichterung des täglichen Lebens, 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 werden Wohnkonzepte mit Betreuung ausgebaut sowie der Anbau von Aufzügen in verschiedenen Wohnanlagen umgesetzt.

Alle Wohnkonzepte können letztlich aber nur durch eine stetige Anpassung an die nachfragerlevanten 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 des Mietermagazins „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 CO₂ zu reduzieren und damit den weltweiten Klimaveränderungen entgegenzuwirken.

Der Wohnungsverein Hagen hat bereits sehr frühzeitig mit der Wärmedämmung von Gebäuden begonnen. Mittlerweile sind über 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 CO₂-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 2020 sind zwei Wohnanlagen mit 90 Wohnungen und einer Wohnfläche von 6051 m² umfassend energetisch saniert worden. In 2021 wird das Programm in zwei Liegenschaften mit 66 Wohnungen fortgeführt sowie ein Blockheizkraftwerk neu gebaut.



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!



Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Corona-Pandemie hat die Welt seit 2020 fest im Griff und die Wirtschaft in weiten Teilen stark einbrechen lassen. Die allgemeine Unsicherheit ist groß und beeinträchtigt sowohl die Investitionen der Unternehmen als auch den privaten Konsum. Mit einer spürbaren Erholung ist vermutlich erst ab Mitte 2021 und einer entsprechenden Impfquote zu rechnen.

Die Pandemie überlagert andere akute Handlungsfelder wie die zunehmenden Handelskonflikte, viele regionale politische oder religiöse Konflikte, den Brexit oder die humanitäre Krise vieler Flüchtlinge und lässt hier notwendiges Handeln und Hilfen vermissen.

Deutschland verzeichnet für das Jahr 2020 einen deutlichen Rückgang des Bruttoinlandsproduktes. Vom Einbruch der Wirtschaftsleistung in Europa sind besonders die Bereiche Handel, Verkehr, Gastgewerbe und personennahe Dienstleistungen betroffen.

Im Grundstücks- und Wohnungswesen sind die Auswirkungen deutlich weniger zu spüren. Die Wohnungsmärkte bleiben gespalten mit einer weiter steigenden Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten und Leerständen in ländlichen und strukturschwachen Gebieten. Sind in den Hot-spots die Mieten kaum mehr bezahlbar verzeichnen Kommunen wie Hagen sehr niedrige Mieten mit den einhergehenden strukturellen Problemen. Der GDW weist den Durchschnitt der mittleren Miete aller Mietspiegel in Deutschland mit 7,04 EUR/m² aus, Hagen liegt ca. 25 % darunter.

Das geringe Mietniveau in Hagen stellt nach wie vor aufgrund stark gestiegener Baukosten ein Hemmnis bei Investitionen im Wohnungsbau dar. Wirtschaftlich notwendige Neubaumieten sind in Hagen kaum zu erzielen und energetische Modernisierungen bringen zunehmend Haushalte an ihre finanziellen Belastungsgrenzen.

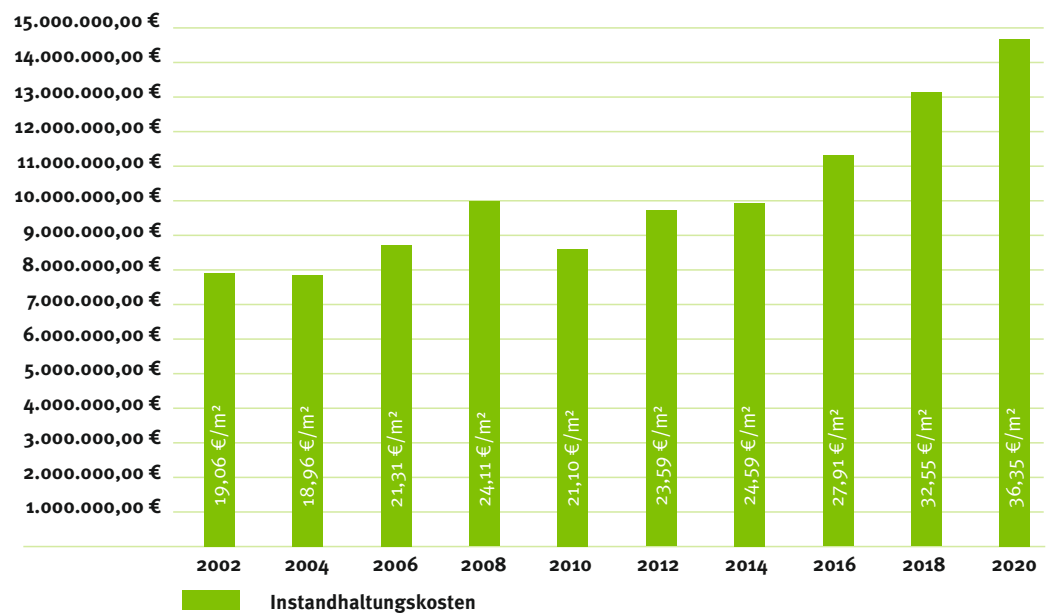
Zudem sind in Hagen die hohen Nebenkosten und auch die Energieträger ein Preistreiber bei den Wohnkosten. Die neue ab 01.01.2021 eingeführte CO₂-Steuer wird in den nächsten Jahren zu weiter steigenden Belastungen der Haushalte führen und das Mietsteigerungspotential stark einschränken. Es ist fraglich, wie unter diesen Rahmenbedingungen die dringend notwendige Restrukturierung des Hagener Immobilienmarktes mit umfangreichem Rückbau und Neubauinvestitionen gelingen soll.

Ob Hagen im kommunalen Vergleich weiter an Boden verliert, hängt auch von den konkreten Auswirkungen der Pandemie auf die Infrastruktur ab. Nur mit einem entsprechenden Angebot an Arbeitsplätzen und einem attraktiven Umfeld wird man einem fortschreitenden Bevölkerungsrückgang entgegen wirken können.



Instandhaltung

Die kontinuierliche und umfangreiche Instandhaltung des Hausbestandes sichert die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2020 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 14.670.600,00 € angefallen. Dies entspricht 36,35 € je m² Wohnfläche.



Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2021 sieht Instandhaltungsausgaben in Höhe von 15.834.400,00 € vor. Darin enthalten sind u. a. Kosten in Höhe von 5.150.000,00 € für Großinstandhaltungen und modernisierungsbedingte Instandhaltung, 1.166.000,00 € für die barrierefreie Umgestaltung von Wohnumfeldern, 417.000,00 € für die Erneuerung von haustechnischen Anlagen sowie 1.827.000,00 € 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 2.200.000,00 € kalkuliert.

Zur Instandhaltung und Verschönerung unseres Hausbestandes hat auch die Vertreterversammlung mit ihren Beschlüssen, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten, einen erheblichen Beitrag geleistet. Von 2004 bis 2012 wurde die Dividende für den Einbau von Sicherheitstechnik im Hausbestand eingesetzt. 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 2020 auf folgende wesentlichen Maßnahmen konzentriert:

Liegenschaft	WE	Kosten Euro
Knüwenstraße 45 – 49	60	3.390.600,00
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung von Balkonen		
Knüwenstraße 51	60	970.800,00
Einbau Wärmeschutzfenster		
Erneuerung der Balkon- und Laubengangbrüstungen		
Springe 8 – 10, Mühlenstraße 5	30	1.079.000,00
Wärmedämmung Fassade/Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Sanierung der Balkone		
Gesamtkosten	150	5.440.400,00

Von den Gesamtkosten in Höhe von 5.440.400,00 € sind 4.361.400,00 € in den Instandhaltungskosten 2020 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 1.079.000,00 €.



Modernisierung und barrierefreie Wohnumfeldgestaltung aus dem Jahr 2019: Knüwenstraße 41 und 43 in Boele





Für das Jahr 2021 sind folgende Modernisierungen geplant:

Liegenschaft	WE	Plankosten Euro
Knüwenstraße 68	40	2.400.000,00
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung von Balkonen		
Erneuerung des Aufzugs		
Riegerbusch 134	26	1.600.000,00
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung der Balkone		
Gesamtkosten	66	4.000.000,00

Die Gesamtkosten in Höhe von 4.000.000,00 € sind in den Instandhaltungskosten 2021 enthalten.

Des Weiteren wird in 2021 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.

Knüwenstraße 43 in Boele: vor und nach der Modernisierung



Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!



Wohnungsbewirtschaftung

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

	31.12.2019	31.12.2020
Wohnungen	6.112	6.093
davon öffentlich gefördert	1.162	392
Gewerbe	87	84
Garagen	1.667	1.662
Einstellplätze/Carports	559	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 4,78 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,76 €). Die Fluktuationsquote betrug im Hausbestand 8,2 % (Vorjahr: 8,3 %) bei 498 Mieterwechseln (Vorjahr: 505).

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.

Aufgrund der demographischen und regionalen Entwicklung sind in den letzten Jahren die Wohnungsleerstände in der Stadt Hagen auf einem vergleichsweise hohen Niveau geblieben. Alle langfristigen Prognosen gehen von einer weiteren Verschlechterung der Rahmenbedingungen aus, in den vergangenen Jahren wurde diese Entwicklung jedoch durch die Aufnahme von Flüchtlingen am Standort zum Teil 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.

Grundstückswirtschaft

Im Geschäftsjahr 2020 sind 3 Häuser mit 33 Wohnungen und 2 Gewerbeobjekten mit wirtschaftlichem Übergang zum 31.12.20/01.01.21 veräußert worden. Ankäufe haben nicht stattgefunden.

Wohnungsbestand nach Stadtteilen



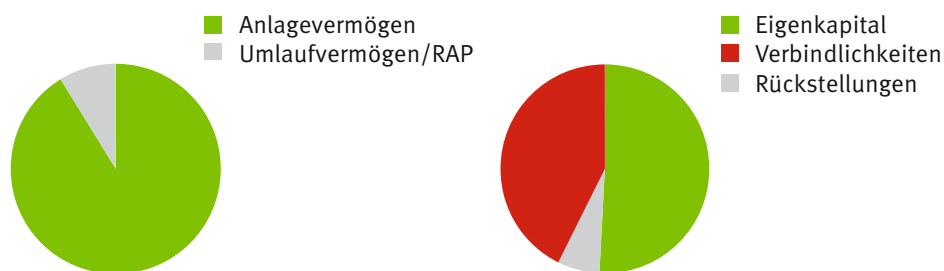
Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Darstellung der Lage

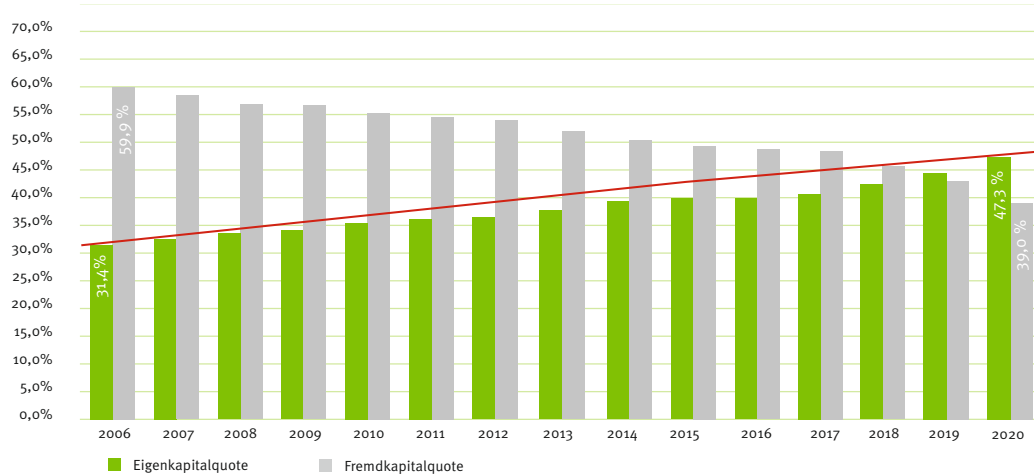
Vermögenslage

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



Vom Gesamtvermögen entfallen 91,2 % auf das Anlagevermögen und 8,8 % auf das Umlaufvermögen. Das Gesamtkapital besteht zu 47,3 % aus Eigenkapital und zu 39,0 % aus langfristigem durch Grundpfandrechte gesichertem Fremdkapital.

Eigen- und Fremdkapitalquote

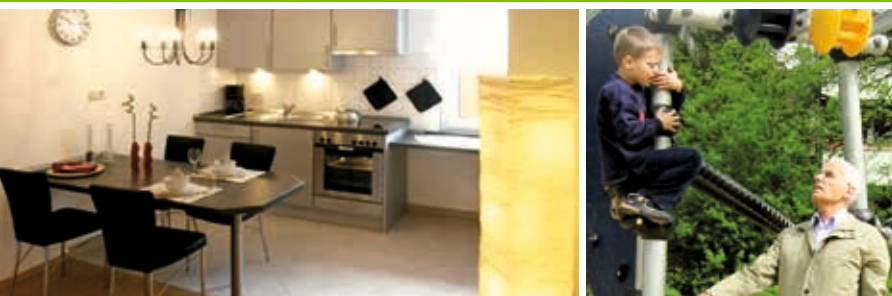


Finanzlage

Die Liquiditätslage erlaubte auch im Geschäftsjahr 2020 die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen.

Stichtagsbezogen stehen den kurzfristigen Aktiva in Höhe von 14.815.800,00 € kurzfristige Passiva in Höhe von 13.711.900,00 € gegenüber. Damit ergibt sich eine stichtagsbezogene Überdeckung in Höhe von 1.103.900,00 €.

Die geplanten Investitionen können aus den geldrechnungsmäßigen Überschüssen der Geschäftstätigkeit des Jahres 2021 und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.



DARSTELLUNG DER LAGE

Ertragslage

Der Jahresüberschuss stammt aus folgenden Quellen:

	2019 in Euro	2020 in Euro	Differenz in Euro
Hausbewirtschaftung	1.580.800,00	810.700,00	– 770.100,00
sonstiger Geschäftsbereich	678.200,00	1.357.500,00	679.300,00
	2.259.000,00	2.168.200,00	– 90.800,00

Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2020 sind vorab in die satzungsmäßigen Rücklagen 250.000,00 € und in die anderen Ergebnismrücklagen 1.650.000,00 € eingestellt worden. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 268.204,74 € in die „Anderen Ergebnismrücklagen“ einzustellen.

Verbundene Unternehmen

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages wurden auch im Jahr 2020 die Geschäfte der 100 %igen Tochtergesellschaft, der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, durch das Personal der Genossenschaft abgewickelt. In diesem Zusammenhang wurden für 2020 Leistungen aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von 60.100,21 € sowie Zinsen in Höhe von 6.000,00 € für Ausleihungen an verbundene Unternehmen abgerechnet. Der Jahresüberschuss von 150.570,48 € 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 Körperschaft- 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 Schrottimmobilen 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.

Die Corona-Pandemie wird abgesehen von zwischenzeitlich leicht gestiegenen Mietrückständen keinen Einfluss auf die Geschäftsentwicklung bei der Vermietung von Wohnraum der Genossenschaft haben. Im Geschäftsfeld der Gewerbevermietung werden allerdings in den besonders vom Lockdown betroffenen Branchen Insolvenzen erwartet, die sich zumindest kurz- bis mittelfristig negativ auf die Infrastruktur sowie Nahversorgung und damit auf die Attraktivität der Stadtteile auswirken können. Ebenso ist mit erhöhten Mietausfällen zu rechnen.

Chancen der zukünftigen Entwicklung

Die strategische Grundausrichtung der Genossenschaft richtet sich 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. vereinzelt 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.

Im 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 das nächste Geschäftsjahr wird ein Jahresüberschuss von ca. 1.200.000,00 € erwartet. Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach dem 31.12.2020 nachhaltig negativ beeinflussen können, sind nicht zu erkennen.

58097 Hagen, 11. März 2021

Der Vorstand

Lüdecke

Schmieta

Suckau



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!



Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 vom Vorstand laufend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in sieben 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 21. Oktober 2020 stattgefunden. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2019, dem Lagebericht 2019 sowie dem Prüfungsbericht 2019 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 21.10.2020 die Damen Renate Klemm und Sahra Schüler sowie Herr Reinhold Schürmann ausgeschieden.

Die Vertreterversammlung hat die Damen Renate Klemm und Sahra Schüler sowie Herrn Reinhold Schürmann für weitere drei Jahre in ihrem Amt bestätigt.

Mit der Vertreterversammlung in 2021 scheiden turnusmäßig die Herren Joachim Lüdicke und Wolfgang Selbach aus dem Aufsichtsrat aus. Für Herrn Joachim Lüdicke ist eine Wiederwahl zulässig. Herr Wolfgang Selbach kann aus Altersgründen nicht wiedergewählt werden.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2020 einschließlich Anhang und der Lagebericht 2020 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 2020 mit Anhang sowie den Lagebericht 2020 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von 268.204,74 € 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, 11. März 2021

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Joachim Lüdike



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2020

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

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	12.816,51	8.760,51
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	144.514.385,53	148.616.100,99
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.182.954,79	5.546.811,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	256.590,73	256.590,73
Technische Anlagen und Maschinen	525.276,00	564.381,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.965,00	201.302,00
Bauvorbereitungskosten	18.881,89	20.632,12
	150.659.053,94	
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	2.480.835,53
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	150.000,00
Sonstige Ausleihungen	5.224,00	7.240,00
	2.486.059,53	
Anlagevermögen insgesamt	153.157.929,98	157.852.654,67
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	10.470.000,00	10.181.000,00
Andere Vorräte	49.466,92	29.678,47
	10.519.466,92	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	120.260,22	178.129,47
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	98.434,11	53.101,32
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	156.837,09	450.561,75
Sonstige Vermögensgegenstände	1.302.285,45	828.717,47
	1.677.816,87	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.577.333,32	4.394.614,76
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	55.370,20	54.709,89
BILANZSUMME	167.987.917,29	174.023.167,80

HANDELSBILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2020

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedenen Mitglieder	266.904,60	291.157,12
der verbleibenden Mitglieder	5.574.935,80	5.619.725,04
	5.841.840,40	
rückständige, fällige Mindesteinzahlungen: 4.476,91 Euro		(1.150,00)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	8.163.000,00	7.913.000,00
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 250.000,00 Euro		(250.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.388.790,70	10.388.790,70
Andere Ergebnisrücklagen	54.742.153,15	52.833.176,49
davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vorjahr: 258.976,66 Euro		(235.705,79)
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 1.650.000,00 Euro		(1.750.000,00)
	73.293.943,85	
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	2.168.204,74	2.258.976,66
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-1.900.000,00	- 2.000.000,00
	268.204,74	258.976,66
Eigenkapital insgesamt	79.403.988,99	77.304.826,01
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.168.877,00	8.741.701,00
Sonstige Rückstellungen	999.934,32	614.749,25
	10.168.811,32	
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.612.206,44	74.758.235,06
Erhaltene Anzahlungen	10.764.862,28	10.586.615,13
Verbindlichkeiten aus Vermietung	218.931,77	327.842,12
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	719.392,24	1.586.913,49
Sonstige Verbindlichkeiten	99.724,25	102.285,74
davon aus Steuern: 48.451,61 Euro		(55.365,30)
	78.415.116,98	87.361.891,54
BILANZSUMME	167.987.917,29	174.023.167,80



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!



Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2020 – 31.12.2020

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	34.782.421,18	34.488.326,28
aus Betreuungstätigkeit	1.484,47	1.378,54
aus anderen Lieferungen und Leistungen	207.241,37	277.807,33
	34.991.147,02	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	289.000,00	376.000,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	97.071,41	170.904,17
Sonstige betriebliche Erträge	2.092.201,09	1.053.533,83
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	24.082.992,01	22.104.577,42
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	93.289,44	90.790,82
	24.176.281,45	
Rohergebnis (+)	13.293.138,07	14.172.581,91
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	2.678.595,02	2.734.999,28
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.007.972,12	1.272.769,29
davon für Altersversorgung: 542.606,29 Euro		(792.128,68)
	3.686.567,14	
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.877.544,32	5.290.019,88
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.106.576,23	1.050.975,80
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	150.570,48	442.401,24
davon aus verbundenen Unternehmen: 150.570,48 Euro		(442.401,24)
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	6.000,00	20.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 6.000,00 Euro		(20.000,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	283,41	161,10
	156.853,89	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.611.099,53	2.027.403,34
davon Aufzinsung: 234.779,00 Euro		(254.764,00)
Ergebnis nach Steuern (+)	2.168.204,74	2.258.976,66
Jahresüberschuss	2.168.204,74	2.258.976,66
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.900.000,00	2.000.000,00
BILANZGEWINN	268.204,74	258.976,66



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. Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO), wobei für die Gewinn- und Verlustrechnung das Gesamtkostenverfahren Anwendung findet.

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. 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.



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!



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. 2 a Satz 1 EStG der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden in einen Sammelposten eingestellt und gem. § 6 Abs. 2 a 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 2,30 % (Vorjahr 2,71 %) 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 31.12.2020 hieraus ergebende Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB beträgt 948.029,00 €.

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. 720.300,00 € gebildet worden (Vorjahr: 354.300,00 €).

Die Jubiläumsrückstellung wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung der Betriebsvereinbarung „Jubiläumszuwendung“ (10, 25 und 35 Jahre), der Unternehmenszugehörigkeit, des Alters und eines Rechenzinses von 1,60 % (Vorjahr: 1,97 %) gebildet. Eine Anpassung an das neue Rentenendalter (bis zu 67 Jahre) ist erfolgt. Seit 2018 wird bei der Berechnung der Fluktuationsfaktor gem. 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 1.644.000,00 € (Vorjahr: 1.756.000,00 €) sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.826.000,00 € (Vorjahr: 8.425.000,00 €).

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		12.060,30		10.944,44
Gesamtbetrag		12.060,30		10.944,44

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Ansprüche aus dem Gewinnabführungsvertrag, aus „Lieferungen und Leistungen“ aus der Geschäftsbesorgung sowie aus 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 4.063,61 € auf frühere Geschäftsjahre, 767.007,73 € auf Erträge aus Anlageverkäufen, 73.435,64 € auf die Auflösung von Rückstellungen, und 624.425,00 € auf Tilgungszuschüsse für KfW – Modernisierungsdarlehen.

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind 16.364,15 € Abbruchkosten enthalten.



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!



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 2019 ein Eigenkapital von 2.157.839,10 € und einen Jahresüberschuss in Höhe von 0,00 € 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 2021 fälligen 89.928,00 € und aus sonstigen Verpflichtungen i. H. v. 223.172,67 € bis zum jeweiligen Vertragsende.

Es bestehen per 31.12.2020 bei der Aareal Bank AG Essen Treuhandkonten für Mietkautionen mit einem Guthabenbestand i. H. v. 79.997,47 €.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2020 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.168.204,74 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses im Rahmen einer Vorwegzuweisung 1.900.000,00 € in die gesetzliche/andere Ergebnismrücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 268.204,74 € in die anderen Ergebnismrücklagen einzustellen.

Zahl und organisatorische Zuordnung der Arbeitnehmer

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

	Geschäftsjahr	Vorjahr
kaufm. Mitarbeiter	19,5 (2,0)	20,0 (2,0)
techn. Mitarbeiter	14,0 (0,0)	13,0 (0,0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	7,0 (0,0)	7,0 (1,0)
Gesamt	40,5 (2,0)	40,0 (3,0)

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

Mitgliederbewegung im Jahr 2020

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.327	7.356
Zugang an Mitgliedern	385	437
Abgang an Mitgliedern	442	466
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres	7.270	7.327

Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 44.789,24 € (Vorjahr: 17.910,77 € 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**– Eppenhause –**

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

Wahlbezirk 4**– Emst –**

Ralf Bühnen
Heike Haße
Rolf Muth
Hellmuth Osthoff
Lothar Zacharias

Wahlbezirk 5**– Eilpe/Dahl –**

Michael Freytag
Thomas Rütter
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 –**

Britta Gosch
Bernd Homberger
Thomas Noetzel
Ralf Steinke
Heinz-Georg Weitzel

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
(bis 31.05.2020)

AUFSICHTSRAT

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

VORSTAND

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



Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Entwicklung des Anlagevermögens

- Anlage 1 -

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
	01.01.2020 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/-) Euro	Zuschreibungen Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	627.274,54	11.027,73	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	302.404.293,49	1.082.521,41	- 1.598.868,72	4.964,21	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.452.637,03	1.214,82	- 18.111,92	0,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	256.590,73	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	817.394,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.534.037,48	19.855,96	- 89.125,42	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	20.632,12	3.213,98	0,00	- 4.964,21	0,00
	322.485.585,25	1.106.806,17	- 1.706.106,06	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	150.000,00	0,00	- 150.000,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	7.240,00	0,00	- 2.016,00	0,00	0,00
	2.638.075,53	0,00	- 152.016,00	0,00	0,00
Gesamtbetrag	325.750.935,32	1.117.833,90	- 1.858.122,06	0,00	0,00

Verbindlichkeitspiegel

- Anlage 2 -

	31.12.2020 (Vorjahr) Euro	RLZ unter 1 Jahr (Vorjahr) Euro	RLZ über 1 Jahr (Vorjahr) Euro	davon 1 - 5 Jahre (Vorjahr) Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.612.206,44 (74.758.235,06)	5.563.211,70 (5.644.536,40)	61.048.994,74 (69.113.698,66)	22.494.018,36 (23.143.599,91)
Erhaltene Anzahlungen	10.764.862,28 (10.586.615,13)	10.764.862,28 (10.586.615,13)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	218.931,77 (327.842,12)	218.931,77 (327.842,12)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	719.392,24 (1.586.913,49)	555.929,21 (1.389.837,46)	163.463,03 (197.076,03)	163.463,03 (197.076,03)
Sonstige Verbindlichkeiten	99.724,25 (102.285,74)	63.460,73 (63.802,99)	36.263,52 (38.482,75)	36.263,52 (38.482,75)
Gesamtbetrag	78.415.116,98 (87.361.891,54)	17.166.395,69 (18.012.634,10)	61.248.721,29 (69.349.257,44)	22.693.744,91 (23.379.158,69)

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 741 Häuser mit 6.093 Wohnungen, 84 gewerblichen Einheiten sowie 2.221 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 2020 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 im Einklang mit dem Jahresabschluss 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.

Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 2.168. Zum Jahresergebnis haben die Hausbewirtschaftung (T€ 811), das sonstige (T€ 34), das Beteiligungs- und Finanzergebnis (T€ -81) und das neutrale Ergebnis (T€ 1.404) beigetragen.

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

Der Jahresabschluss der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH zum 31. Dezember 2020 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 3.301 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 151 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, 12. März 2021

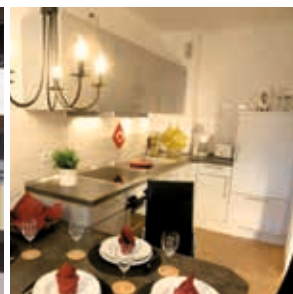
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V.

Dr. Ranker

Wirtschaftsprüfer

Nippa

Wirtschaftsprüferin



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


Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

WWW.WOHNUNGSVEREIN.DE