Geschäftsbericht 2021

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Inhalt

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

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

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

Bericht des Aufsichtsrates **16**

Jahresabschluss **18**
Handelsbilanz zum 31. Dezember 2021 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
Ingo Bauer
Caroline Feiertag
Renate Klemm
Vanessa Reiff
Reinhold Schürmann
Sahra Schüler
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

		2019	2020	2021
Bestandszahlen				
Wohnungen	WE	6.112	6.093	6.063
öffentlich gefördert	WE	1.162	392	392
frei finanziert	WE	4.950	5.701	5.671
Gewerbe	WE	87	84	82
Garagen/Stellplätze	WE	2.226	2.221	2.235
Wohn-/Nutzfläche	m²	447.386	445.752	443.986
Grundstücksfläche	m²	691.652	691.244	689.590
Jahresabschlusszahlen				
Anlagevermögen	T €	157.853	153.158	150.292
Geschäftsguthaben	T €	5.911	5.842	5.846
Eigenkapital	T €	77.305	79.404	80.783
Jahresüberschuss	T €	2.259	2.168	1.375
Bilanzsumme	T €	174.023	167.988	162.736
Kennzahlen				
Eigenkapitalquote	%	44,4	47,3	49,6
Eigenkapitalrentabilität	%	2,9	2,7	1,7
Fremdkapitalquote	%	43,0	39,6	36,0
Gesamtkapitalrentabilität	%	2,3	2,1	1,5
Cash-Flow	T €	7.490	6.700	5.930
Bauleistungen				
Instandhaltung	T €	12.995	14.671	16.530
Modernisierung/Neubau	T €	2.826	1.087	2.330

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 und deren zukünftige Entwicklung auszurichten. Drei Zielgruppen sind für eine dauerhafte „soziale Stabilität“ in der Genossenschaft von wesentlicher 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.

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 nachfragerelevanten Faktoren unterstützt. Dazu zählen u. a. Wohnungsanpassungen im Alter oder ein umfangreiches 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.

Mieternahe Dienstleistungen

Für aktuelle und potenzielle Mieter werden Maßnahmen zur Kundenbindung und mieternahe Dienstleistungen „rund um das Wohnen“ angeboten. Im Wesentlichen sind das:

- Glasfaserbasiertes Kabelnetz mit bis zu 1.000 Mbit/s. TV-Versorgung mit über 120 digitalen Fernsehprogrammen. Telefonie und schnelles Internet kann 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 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 CO_2 zu reduzieren und damit den weltweiten Klimaveränderungen entgegenzuwirken.

Der Wohnungsverein Hagen hat bereits sehr frühzeitig mit der Wärmedämmung von Gebäuden begonnen. Nach Abschluss der Restrukturierung der Wohnanlage Knüwenstraße in 2022 sind mittlerweile ca. 87 % 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.

Auf dem langen Weg zu einem CO_2-neutralen Gebäudebestand kommt den regenerativen Energien eine Schlüsselrolle zu. Die Art der Heizungs- und Warmwasserversorgung muss zukünftig bei jeder energetischen Sanierung auf den Prüfstand gestellt und der Bestand der gasversorgten Heizungen zugunsten CO_2-neutraler Heizsysteme reduziert werden. Für alle Marktteilnehmer eine erhebliche Herausforderung.

Aus der Bewertung des Wohnungsbestandes wird sich ein individueller Klimapfad 2045 ableiten, der mehr oder weniger alle Bereiche des Unternehmens mit einbeziehen wird. Neben energetischen Modernisierungen müssen die Umstellung der Heizsysteme auf regenerative Energien, eine umwelt- und klimagerechte Gestaltung des Wohnumfelds, der sparsame Umgang mit Ressourcen sowie die Elektromobilität Schwerpunkte von Quartiersentwicklungen sein. Im Zeitablauf muss letztlich der gesamte Geschäftsbetrieb auf Energie-Effizienz und CO_2-Einsparung ausgerichtet werden.

Im Jahr 2021 sind zwei Wohnanlagen mit 66 Wohnungen und einer Wohnfläche von 4.265 m² umfassend energetisch saniert sowie ein Blockheizkraftwerk neu gebaut worden. In 2022 wird das Programm in zwei Liegenschaften mit 90 Wohnungen fortgeführt. Das Wohnumfeld wird jeweils nach Modernisierung barrierefrei und umweltgerecht gestaltet.

Geschäfts- und Rahmenbedingungen

Die Belastung der Konjunktur in Deutschland hat im zweiten Jahr der Corona-Pandemie weiter angehalten. Trotz insgesamt leichter Erholung in 2021 konnte das Bruttoinlandsprodukt das Niveau vor der Krise bisher nicht erreichen.

Dazu beigetragen haben neben coronabedingten Eingriffen des Staates die anhaltenden Liefer- und Materialengpässe sowie der Fachkräftemangel. Stark anziehende Baupreise, eine anhaltend hohe Nachfrage sowie Lieferengpässe sorgen für voll ausgelastete Kapazitäten im Baugewerbe und deutlichen Preissteigerungen bei Modernisierungen und im Neubau.

Neben den damit einhergehenden Mietsteigerungen werden die privaten Haushalte mit deutlich gestiegenen Lebenshaltungskosten konfrontiert. Insbesondere die Energiekosten für Strom, Gas, Heizöl oder Benzin sind sehr stark angestiegen.

Neben politischen Einflussfaktoren belastet auch die in 2021 neu eingeführte CO_2-Abgabe die Energiepreise. Hier zeichnen sich erste Belastungen aus notwendigen Klimaschutzmaßnahmen ab, die in den nächsten Jahren von den Haushalten zu verkraften sind. Die Politik ist gut beraten diese Entwicklungen offen zu kommunizieren und einen Weg aus dem Dilemma zwischen notwendigem Neubau, hohen Baukosten, Materialengpässen, Fachkräftemangel, Belastbarkeit der Haushalte und Klimaschutz aufzuzeigen.

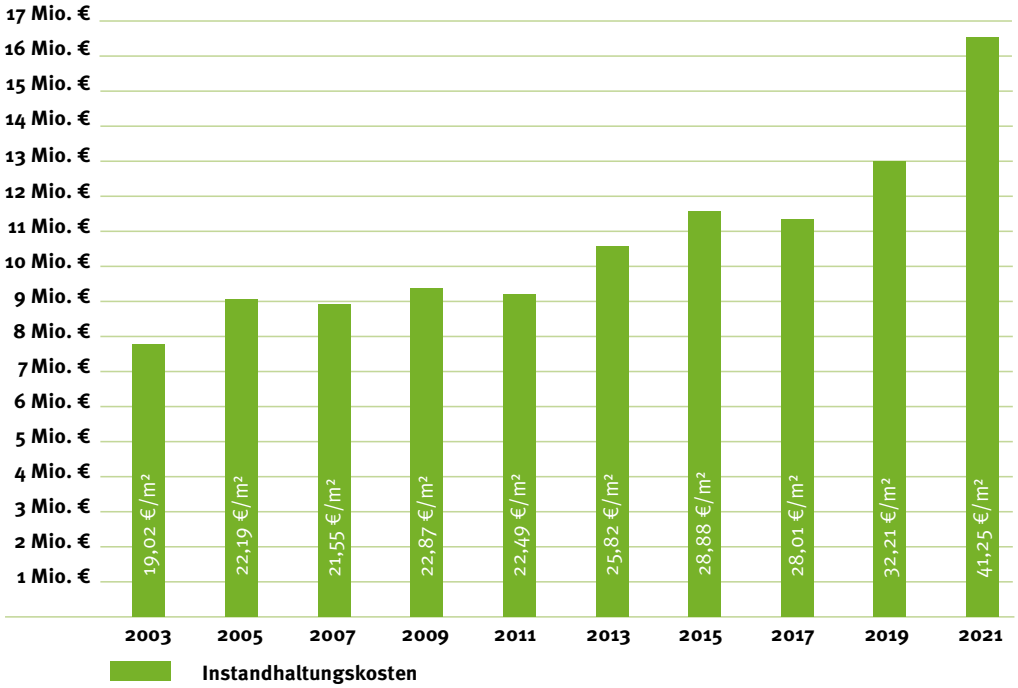
Schon jetzt bringen notwendige Mieterhöhungen bei energetischen Modernisierungen an Standorten wie Hagen zunehmend Haushalte an ihre finanziellen Belastungsgrenzen. Steigende Klimaschutzanforderungen sowie die genannten angebots- und nachfrageinduzierte Einflussfaktoren werden vermutlich für weiter steigende Preise und Mieten sorgen.

Die Spaltung der Wohnungsmärkte in prosperierende Ballungsräume mit hohem Wohnungsbedarf und strukturschwachen Gebieten mit anhaltenden Leerständen und Restrukturierungsbedarf wir dadurch weiter vorangetrieben. Das niedrige Mietniveau in Hagen sowie die geringe Kaufkraft stellen mittlerweile ein kaum überwindbares Hemmnis bei Investitionen im Wohnungsneubau dar.

Die Pandemie sowie das Starkregenereignis im Juli 2021 haben zudem bei der Infrastruktur deutliche Spuren hinterlassen. Es bleibt fraglich, wie unter diesen Rahmenbedingungen die dringend notwendige Restrukturierung des Hagener Immobilienmarktes mit umfangreichem Rückbau und Neubauinvestitionen gelingen soll. Zudem wird die wirtschaftliche Umsetzbarkeit von energetischen Modernisierungen in erster Linie von der Höhe staatlicher Förderprogramme abhängen.

Instandhaltung

Die kontinuierliche und umfangreiche Instandhaltung des Hausbestandes sichert die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes der Genossenschaft. Im Geschäftsjahr 2021 sind Instandhaltungskosten in Höhe von 16.526.900,00 € angefallen. Dies entspricht 41,25 € je m² Wohnfläche.



Der Wirtschaftsplan für das Geschäftsjahr 2022 sieht Instandhaltungsausgaben in Höhe von 15.768.000,00 € vor. Darin enthalten sind u. a. Kosten in Höhe von 4.751.000,00 € für Großinstandhaltungen und modernisierungsbedingte Instandhaltung, 642.000,00 € für die barrierefreie Umgestaltung von Wohnumfeldern, 145.000,00 € für die Erneuerung von haustechnischen Anlagen sowie 1.178.000,00 € 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 3.300.000,00 € kalkuliert.

Zur Instandhaltung und Verschönerung unseres Hausbestandes hat auch die Vertreterversammlung mit ihren Beschlüssen, auf eine Dividendenausschüttung zu verzichten, einen erheblichen Beitrag geleistet. Ab 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 2021 auf folgende wesentlichen Maßnahmen konzentriert:

Liegenschaft	WE	Kosten Euro
Knüwenstraße 68	**40**	**2.364.700,00**
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung der Balkone		
Erneuerung des Aufzugs		
Riegerbusch 134	**26**	**1.535.300,00**
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung der Balkone		
Gesamtkosten	**66**	**3.900.000,00**

Von den Gesamtkosten in Höhe von 3.900.000,00 € sind 3.048.700,00 € in den Instandhaltungskosten 2021 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 851.300,00 €

Des Weiteren wurde in 2021 im Stadtteil Boelerheide eine Garagenanlage mit 7 Garagen und 17 Stellplätzen mit Herstellungskosten in Höhe von 221.400,00 € sowie 11 Stellplätze in Altenhagen mit Kosten in Höhe von 49.400,00 € neu erstellt.

Modernisierung und barrierefreie Wohnumfeldgestaltung aus dem Jahr 2020: Knüwenstraße 45–49

Für das Jahr 2022 sind folgende Modernisierungen geplant:

Liegenschaft	WE	Kosten Euro
Knüwenstraße 66	**48**	**3.729.500,00**
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung von Balkonen		
Erneuerung des Aufzugs		
Riegerbusch 12	**26**	**2.471.000,00**
Sanierung der Fassade		
Wärmedämmung Keller/Dach		
Einbau Wärmeschutzfenster		
Abbruch/Erneuerung von Balkonen		
Gesamtkosten	**74**	**6.200.500,00**

Von den Gesamtkosten in Höhe von 6.200.500,00 € sind 4.521.100,00 € in den Instandhaltungskosten 2022 enthalten. Eine Aktivierung erfolgt in Höhe von 1.679.400,00 €.

Die Häuser in der Knüwenstr. 66 und 68 sind nach der Modernisierung barrierefrei und werden zu einer betreuten Wohnanlage mit 85 Wohnungen zusammengefasst. In diesem Zusammenhang werden 3 Wohnungen im Erdgeschoss der Knüwenstr. 66 zu einem Mieterzentrum umgebaut. Dafür fallen zusätzliche Kosten in Höhe von 250.000,00 € an.

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Wohnungsbewirtschaftung

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

	31.12.2020	31.12.2021
Wohnungen	6.093	6.063
davon öffentlich gefördert	392	392
Gewerbe	84	82
Garagen	1.662	1.654
Einstellplätze/Carports	559	581

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 4,85 € pro m² Wohnfläche (Vorjahr: 4,78 €). Die Fluktuationsquote betrug im Hausbestand 8,7 % (Vorjahr: 8,2 %) bei 525 Mieterwechseln (Vorjahr: 498).

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 am Standort aus. Die Aufnahme von Flüchtlingen in den vergangenen Jahren und der anhaltend starke Zuzug von EU-Ausländern werfen zudem schwierige Fragestellungen zur Integration und Steuerung der Sozialstrukturen innerhalb der Quartiere auf.

Grundstückswirtschaft

Im Geschäftsjahr 2021 sind 4 Häuser mit 28 Wohnungen und 1 Gewerbeobjekt mit wirtschaftlichem Übergang zum 01.01.21/01.09.21 veräußert worden. Ankäufe haben nicht stattgefunden.

Wohnungsbestand nach Stadtteilen

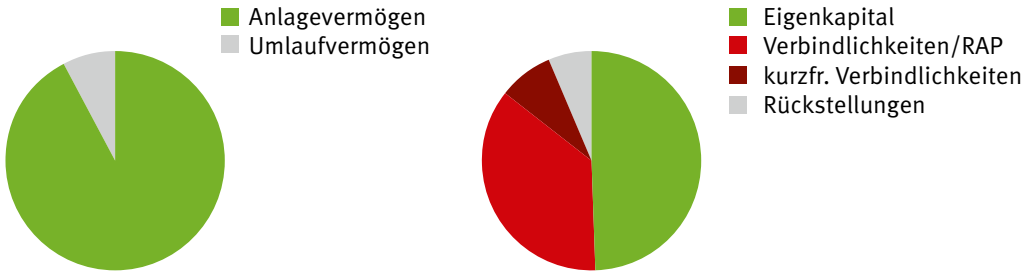
Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Darstellung der Lage

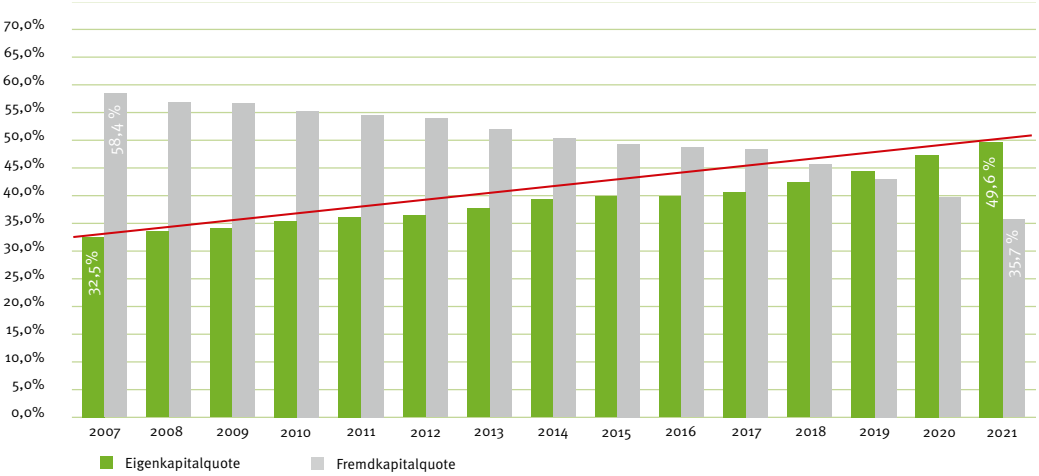
Vermögenslage

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



Vom Gesamtvermögen entfallen 92,3 % auf das Anlagevermögen und 7,7 % auf das Umlaufvermögen. Das Gesamtkapital besteht zu 49,6 % aus Eigenkapital und zu 35,7 % aus langfristigem durch Grundpfandrechte gesichertem Fremdkapital.

Eigen- und Fremdkapitalquote



Finanzlage

Die Liquiditätslage erlaubte auch im Geschäftsjahr 2021 die Erfüllung der finanziellen Verpflichtungen.

Stichtagsbezogen stehen den kurzfristigen Aktiva in Höhe von 12.359.200,00 € kurzfristige Passiva in Höhe von 14.378.000,00 € gegenüber. Damit ergibt sich eine stichtagsbezogene Unterdeckung in Höhe von 2.018.800,00 €.

Die geplanten Investitionen können aus den geldrechnungsmäßigen Überschüssen der Geschäftstätigkeit des Jahres 2022 und durch Kreditaufnahmen am Kapitalmarkt finanziert werden.

Ertragslage

	2020 in T€	2021 in T€	Differenz in T€
Umsatzerlöse	34.991	35.132	141
Bestandsveränderungen	289	28	– 261
Andere aktivierte Eigenleistungen	97	110	13
Gesamtleistung	**35.377**	**35.270**	**– 107**
Andere betriebliche Erträge	575	1.010	435
Betriebsleistung	**35.952**	**36.280**	**328**
Aufwendungen für Betriebsleistung	35.107	36.911	1.804
Betriebsergebnis	**845**	**– 631**	**– 1.476**
Beteiligungs- und Finanzergebnis	– 81	– 42	39
Neutrales Ergebnis	1.404	2.048	644
Jahresüberschuss	**2.168**	**1.375**	**– 793**

Der Jahresüberschuss stammt aus folgenden Quellen:

	2020 in Euro	2021 in Euro	Differenz in Euro
Hausbewirtschaftung	810.700,00	– 772.600,00	– 1.583.300,00
sonstiger Geschäftsbereich	1.357.500,00	2.147.600,00	790.100,00
	2.168.200,00	**1.375.000,00**	**– 793.200,00**

Der Jahresüberschuss liegt insbesondere durch erhöhte Instandhaltungsausgaben um 793.200,00 € unter dem Vorjahresergebnis. Aus dem Ergebnis des Geschäftsjahres 2021 sind vorab in die satzungsmäßigen Rücklagen 150.000,00 € und in die anderen Ergebnisrücklagen 950.000,00 € eingestellt worden. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 275.052,13 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ einzustellen.

Verbundene Unternehmen

Im Rahmen des Geschäftsbesorgungsvertrages wurden auch im Jahr 2021 die Geschäfte der 100 %igen Tochtergesellschaft, der Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH, durch das Personal der Genossenschaft abgewickelt. In diesem Zusammenhang wurden für 2021 Leistungen aus der Geschäftsbesorgung in Höhe von 53.157,47 € abgerechnet. Der Jahresüberschuss von 173.614,61 € wurde aufgrund des seit 01.01.2019 gültigen Gewinnabführungsvertrages mit der Wohnungsverein Hagen eG in voller Höhe an die Genossenschaft abgeführt.
Der Gewinnabführungsvertrag ist zur Vermeidung von Steuerzahlungen bei der Tochtergesellschaft geschlossen worden. Es ist geplant, die Gesellschaft nach der Mindestlaufzeit des Gewinnabführungsvertrages von 5 Jahren mit der Genossenschaft zu verschmelzen.

Ergänzende Angaben nach § 289 Absatz 2 HGB

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

Wohnungsverein Hagen
Mein Lieblingsplatz!

Risikobericht

Risiken der zukünftigen Entwicklung

Die Stadt Hagen sieht sich nach einigen Jahren des Bevölkerungszuwachses durch die Zuwanderung von Flüchtlingen und EU-Bürgern wieder mit stagnierenden Einwohnerzahlen und einem deutlich gestiegenen Ausländeranteil konfrontiert. Prognosen und Gutachten gehen ohne Zuwanderung aus dem Ausland von 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 den notwendigen Beitrag zum Umweltschutz zu leisten. Dass die ambitionierten Klimaziele 2045 im Spannungsfeld zwischen CO_2-Neutralität von Gebäuden, Handwerkermangel und hohen Baukosten erreicht werden ist allerdings zur Zeit schwer vorstellbar.

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 wurde der Wohnungsbestand weiter sukzessive energetisch modernisiert und nicht mehr zeitgemäße Immobilien durch Abbruch vom Markt genommen. Spezielle Wohnformen wie betreutes Wohnen werden für Mitglieder in Bestandsimmobilien angeboten, da freifinanzierte Neubauten aufgrund der hohen Baukosten und der damit verbundenen hohen Eingangsmieten von über 10 €/m² am Standort nicht umsetzbar sind.

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 allerdings die Herausforderungen darin, die hohe Quote an Ausländern mit den vielschichtigen ethnischen Gruppen in die Wohnquartiere zu integrieren und das Entstehen sozialer Brennpunkte zu verhindern.

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 sind allerdings in den besonders vom Lockdown betroffenen Branchen Insolvenzen oder Geschäftsaufgaben zu verzeichnen, die sich kurz- bis mittelfristig negativ auf die Infrastruktur sowie Nahversorgung der Stadtteile auswirken.

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 bei vereinzelten Verkäufen setzt.

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 in den nächsten Jahren sukzessive umgesetzt.

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 weiterhin Jahresüberschüsse erwartet. Wesentliche oder existenzgefährdende Risiken, die die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage nach dem 31.12.2021 nachhaltig negativ beeinflussen können, sind nicht zu erkennen.

58097 Hagen, 17. Februar 2022

Der Vorstand

Lüdecke Schmieta Suckau

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat ist im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 vom Vorstand laufend über die geschäftliche Entwicklung unserer Genossenschaft unterrichtet worden.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in fünf 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 26. August 2021 stattgefunden. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2020, dem Lagebericht 2020 sowie dem Prüfungsbericht 2020 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 26.08.2021 die Herren Joachim Lüdicke und Wolfgang Selbach ausgeschieden. Herr Selbach konnte wegen Erreichen der satzungsmäßigen Altersgrenze nicht wiedergewählt werden.

Die Vertreterversammlung hat Herrn Joachim Lüdicke für weitere drei Jahre im Amt bestätigt und Herrn Ingo Bauer als Nachfolger für Herrn Selbach für drei Jahre neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Mit der im Mai/Juni 2022 geplanten Vertreterversammlung scheiden turnusmäßig die Damen Caroline Feiertag und Vanessa Reiff sowie die Herren Reinhold Stirblies und Martin Sendler aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl ist zulässig.

In der Sitzung vom 30.09.2021 sind die Wiederbestellungen der nebenamtlichen Vorstandsmitglieder von Frau Petra Schmieta bis zum 19.04.2027 und Frau Petra Suckau bis zum 05.07.2027 erfolgt.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2021 einschließlich Anhang und der Lagebericht 2021 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 2021 mit Anhang sowie den Lagebericht 2021 und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes an, den Bilanzgewinn in Höhe von 275.052,13 € 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, 10. März 2022

Der Vorsitzende des Aufsichtsrates

Joachim Lüdicke

Handelsbilanz zum 31. Dezember 2021

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

AKTIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
ANLAGEVERMÖGEN		
Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Lizenzen	30.954,51	12.816,51
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	141.526.651,09	144.514.385,53
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	5.090.932,79	5.182.954,79
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	256.590,73	256.590,73
Technische Anlagen und Maschinen	644.335,00	525.276,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	258.908,00	160.965,00
Bauvorbereitungskosten	0,00	18.881,89
	147.777.417,61	
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	2.480.835,53
Sonstige Ausleihungen	3.158,00	5.224,00
	2.483.993,53	
Anlagevermögen insgesamt	150.292.365,65	153.157.929,98
UMLAUFVERMÖGEN		
Andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	10.498.384,74	10.470.000,00
Andere Vorräte	53.677,65	49.466,92
	10.552.062,39	
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	129.159,23	120.260,22
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	62.215,40	98.434,11
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	178.758,78	156.837,09
Sonstige Vermögensgegenstände	787.273,96	1.302.285,45
	1.157.407,37	
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	630.561,15	2.577.333,32
RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	103.737,40	55.370,20
BILANZSUMME	162.736.133,96	167.987.917,29

PASSIVA	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
EIGENKAPITAL		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres		
ausgeschiedenen Mitglieder	287.724,09	266.904,60
der verbleibenden Mitglieder	5.558.315,15	5.574.935,80
	5.846.039,24	
rückständige, fällige Mindesteinzahlungen: 2.109,88 Euro		(4.476,91)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	8.313.000,00	8.163.000,00
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 150.000,00 Euro		(250.000,00)
Bauerneuerungsrücklage	10.388.790,70	10.388.790,70
Andere Ergebnisrücklagen	55.960.357,89	54.742.153,15
davon eingestellt aus Bilanzgewinn Vorjahr: 268.204,74 Euro		(258.976,66)
davon eingestellt aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr: 950.000,00 Euro		(1.650.000,00)
	74.662.148,59	
Bilanzgewinn		
Jahresüberschuss	1.375.052,13	2.168.204,74
Einstellung in Ergebnisrücklagen	– 1.100.000,00	– 1.900.000,00
	275.052,13	
Eigenkapital insgesamt	80.783.239,96	79.403.988,99
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	9.418.642,00	9.168.877,00
Sonstige Rückstellungen	961.239,29	999.934,32
	10.379.881,29	
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.640.283,62	66.612.206,44
Erhaltene Anzahlungen	10.879.602,28	10.764.862,28
Verbindlichkeiten aus Vermietung	230.132,07	218.931,77
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.723.668,29	719.392,24
Sonstige Verbindlichkeiten	99.326,45	99.724,25
davon aus Steuern: 46.502,14 Euro		(48.451,61)
	71.573.012,71	
BILANZSUMME	162.736.133,96	167.987.917,29

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

Gewinn- und Verlustrechnung für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021

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

	Geschäftsjahr Euro	Vorjahr Euro
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	34.795.172,03	34.782.421,18
aus Betreuungstätigkeit	1.419,60	1.484,47
aus anderen Lieferungen und Leistungen	335.847,35	207.241,34
	35.132.438,98	
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	28.384,74	289.000,00
Andere aktivierte Eigenleistungen	110.395,34	97.071,41
Sonstige betriebliche Erträge	3.250.272,44	2.092.201,09
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	25.678.747,90	24.082.992,01
Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	112.069,36	93.289,44
	25.790.817,26	
Rohergebnis (+)	12.730.674,24	13.293.138,07
Personalaufwand		
Löhne und Gehälter	2.676.125,21	2.678.595,02
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	1.432.666,63	1.007.972,12
davon für Altersversorgung: 960.365,97 Euro		(542.606,29)
	4.108.791,84	
Abschreibungen		
auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	4.861.348,57	4.877.544,32
Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.219.784,43	1.106.576,23
Erträge aus Gewinnabführungsvertrag	173.614,61	150.570,48
davon aus verbundenen Unternehmen: 173.614,61 Euro		(150.570,48)
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	0,00	6.000,00
davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro		(6.000,00)
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.077,65	283,41
	174.692,26	
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	1.340.389,53	1.611.099,53
davon Aufzinsung: 208.944,00 Euro		(234.779,00)
Ergebnis nach Steuern (+)	1.375.052,13	2.168.204,74
Jahresüberschuss	1.375.052,13	2.168.204,74
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	1.100.000,00	1.900.000,00
BILANZGEWINN	**275.052,13**	**268.204,74**

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 GuV entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen (FormblattVO), wobei für die GuV 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 (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.

Alle Rauchwarnmelder wurden im Jahr 2021 außerplanmäßig ausgetauscht und abgeschrieben. Die neuen Geräte werden entsprechend der neuen Vertragslaufzeit (01.10.2021 bis 30.09.2031) 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.

Geringwertige Wirtschaftsgüter, die im Geschäftsjahr 2021 angeschafft wurden, wurden bis zu einem Betrag von 800,00 € in voller Höhe 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 1,87 % (Vorjahr 2,30 %) 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 31.12.2021 hieraus ergebende Unterschiedsbetrag gem. § 253 Abs. 6 HGB beträgt 725.370,00 €.

Rückstellungen für ungewisse Verbindlichkeiten wurden gemäß § 249 Abs. 1 Satz 1 HGB gebildet. Für unterlassene Aufwendungen für Instandhaltung ist im Geschäftsjahr eine Rückstellung gem. § 249 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 HGB i. H. v. 647.500,00 € gebildet worden (Vorjahr: 720.300,00 €).

Die Jubiläumsrückstellung wurde nach handelsrechtlichen Grundsätzen unter Berücksichtigung der Betriebsvereinbarung „Jubiläumszuwendung“ (10, 25 und 35 Jahre), der Unternehmenszugehörigkeit, des Alters und eines Rechenzinses von 1,35 % (Vorjahr: 1,60 %) 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 an verbundenen Unternehmen betreffen die Wohnungsverein Hagen Grundstücks GmbH.

Unfertige Leistungen

Die Position „unfertige Leistungen“ umfasst noch nicht abgerechnete Energiekosten für Sammelheizungsanlagen in Höhe von 1.802.668,46 € (Vorjahr: 1.644.000,00 €) sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 8.695.716,28 € (Vorjahr: 8.826.000,00 €).

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	29.107,57	12.060,30
Gesamtbetrag	**29.107,57**	**12.060,30**

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen betreffen Ansprüche aus dem Gewinnabführungsvertrag in Höhe von 173.614,61 € (Vorjahr: 150.570,48 €), aus „Lieferungen und Leistungen“ aus der Geschäftsbesorgung sowie aus Leistungen des Regiebetriebs in Höhe von 5.144,17 € (Vorjahr: 6.266,61 €) 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 unterlassene Instandhaltung sowie Personal- und 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 1.537.160,17 € auf Erträge aus Anlageverkäufen, 688.734,34 € auf die Auflösung von Rückstellungen, 380.600,00 € auf Tilgungszuschüsse für KFW-Modernisierungsdarlehen und 4.987,48 € auf frühere Geschäftsjahre.

In den „sonstigen betrieblichen Aufwendungen“ sind 76.433,77 € Buchverluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens sowie 16.527,55 € 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 2021 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 2022 fälligen 90.488,50 € und aus sonstigen Verpflichtungen i. H. v. 222.056,27 € bis zum jeweiligen Vertragsende.

Es bestehen per 31.12.2021 bei der Aareal Bank AG Essen Treuhandkonten für Mietkautionen mit einem Guthabenbestand i. H. v. 79.410,36 €.

Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2021 sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.375.052,13 € ab. Gemäß § 39 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses 1.100.000,00 € in die gesetzliche/andere Ergebnisrücklage eingestellt.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Bilanzgewinn in Höhe von 275.052,13 € 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	19,0 (1,0)	19,5 (2,0)
techn. Mitarbeiter	15,5 (0,0)	14,0 (0,0)
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte	7,0 (0,0)	7,0 (0,0)
Gesamt	**41,5 (1,0)**	**40,5 (2,0)**

Außerdem wurden durchschnittlich 4,0 (VJ 3,5) Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung im Jahr 2021

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Mitgliederbestand am Anfang des Geschäftsjahres	7.270	7.327
Zugang an Mitgliedern	425	385
Abgang an Mitgliedern	458	442
Mitgliederbestand am Ende des Geschäftsjahres	**7.237**	**7.270**

Mitgliederbewegung Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 16.620,65 € (Vorjahr: 44.789,24 € 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 – gewählt 2020

Wahlbezirk 1
– Altenhagen –
Claudia Adam
Michael Kasiske
Petra Kasiske
Hans-Georg Panzer
Hubert Schmachtel
Christa Wrede
Viktor Yukhno

Wahlbezirk 2
– Fleyer Viertel –
Bernd Elftmann
Klaus-Dieter Knöppel
Dajana Schüler

Wahlbezirk 3
– Eppenhausen –
Ute Maria Bethge
Ursula Flach
Manfred Guthmann
Karlheinz Irmer
Monika Lekys
Reinhard Lüdicke
Ralf-Jürgen Rohleder
Adalbert Ulrich

Wahlbezirk 4
– Emst –
Ralf Bühren
Heike Haße
Martin Philippent
Helmut Sommer
Tanja Welter

Wahlbezirk 5
– Eilpe/Dahl –
Thomas Rüther
Czeslaw Stroka

Wahlbezirk 6
– Remberg –
Barbara Finocchiaro
Heike Göbel
Jürgen Granseuer
Heinz-Werner Hoffmann
Vanessa Konetzka
Hans-Jürgen Marker
Kyra Schüler

Wahlbezirk 7
– Stadtmitte –
Stephanie Kraft
Jürgen Simon

Wahlbezirk 8
– Wehringhausen –
Friedrich Bald
Peter Lang
Michael Rehorst
Barbara Vorwerk

Wahlbezirk 9
– Vorhalle –
Markus Hildebrandt
Silvia Hirsch
Werner Schönke

Wahlbezirk 10
– Böhfeld –
Wolfgang Blokesch
Jennifer Suckau

Wahlbezirk 11
– Knüwenstraße –
Paul Buchwald
Michael Klinger
Sabine Müller
Detlef Peters
Dirk Schmal

Wahlbezirk 12
– Boele/Kabel –
Britta Gosch
Bernd Homberger
Claus Klepzig
Ralf Steinke
Heinz-Georg Weitzel

Wahlbezirk 13
– Helfe –
Siegfried-Horst Friebe
Michael Froese
Bernhard Kupjetz
Gerhard Nolte
Andreas Schumann

Wahlbezirk 14
– Boelerheide –
Pascal Ebert
Michael Sander
Silvio Vittuozzo

Wahlbezirk 15
– Hohenlimburg –
Stefan Reh

AUFSICHTSRAT

Joachim Lüdicke, Bürokaufmann
– Vorsitzender –
Reinhold Stirblies, Kraftfahrer i. R.
– stv. Vorsitzender –
Ingo Bauer, Kraftfahrer (ab 26.08.2021)
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. (bis 26.08.2021)
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				
	01.01.2021 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Abgänge des Geschäftsjahres Euro	Umbuchungen (+/–) Euro	Zuschreibungen Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Lizenzen	**638.302,27**	**35.917,01**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	301.892.910,39	1.784.982,03	– 1.188.220,70	1.428,00	0,00
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	17.435.739,93	267.092,25	– 8.102,43	17.453,89	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	158.803,73	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.464.768,02	159.006,42	– 108.615,40	0,00	0,00
Bauvorbereitungskosten	18.881,89	0,00	0,00	– 18.881,89	0,00
	321.886.285,36	**2.369.884,43**	**– 1.304.938,53**	**0,00**	**0,00**
Finanzanlagen					
Anteile an verbundenen Unternehmen	2.480.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00
Sonstige Ausleihungen	5.224,00	0,00	– 2.066,00	0,00	0,00
	2.486.059,53	**0,00**	**– 2.066,00**	**0,00**	**0,00**
Gesamtbetrag	**325.010.647,16**	**2.405.801,44**	**– 1.307.004,53**	**0,00**	**0,00**

Verbindlichkeitenspiegel

- Anlage 2 -

	31.12.2021 (Vorjahr) Euro	RLZ unter 1 Jahr (Vorjahr) Euro	RLZ über 1 Jahr (Vorjahr) Euro	davon 1 – 5 Jahre (Vorjahr) Euro	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	58.640.283,62 (66.612.206,44)	5.121.874,93 (5.563.211,70)	53.518.408,69 (61.048.994,74)	19.617.565,12 (22.494.018,36)	
Erhaltene Anzahlungen	10.879.602,28 (10.764.862,28)	10.879.602,28 (10.764.862,28)			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	230.132,07 (218.931,77)	230.132,07 (218.931,77)			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.723.668,29 (719.392,24)	1.565.906,85 (555.929,21)	157.761,44 (163.463,03)	157.761,44 (163.463,03)	
Sonstige Verbindlichkeiten	99.326,45 (99.724,25)	66.677,51 (63.460,73)	32.648,94 (36.263,52)	32.648,94 (36.263,52)	
Gesamtbetrag	**71.573.012,71** **(78.415.116,98)**	**17.864.193,64** **(17.166.395,69)**	**53.708.819,07** **(61.248.721,29)**	**19.807.975,50** **(22.693.744,91)**	

	kumulierte Abschreibungen					
31.12.2021 Euro	01.01.2021 Euro	Zugänge des Geschäftsjahres Euro	Änderungen in Zusammenhang mit Abgängen Euro	31.12.2021 Euro	Buchwert 31.12.2021 Euro	Buchwert 31.12.2020 Euro
674.219,28	**625.485,76**	**17.779,01**	**0,00**	**643.264,77**	**30.954,51**	**12.816,51**
302.491.099,72	157.378.524,86	4.379.904,94	793.981,17	160.964.448,63	141.526.651,09	144.514.385,53
17.712.183,64	12.252.785,14	374.968,41	6.502,70	12.621.250,85	5.090.932,79	5.182.954,79
256.590,73	0,00	0,00	0,00	0,00	256.590,73	256.590,73
976.198,13	292.118,40	39.744,73	0,00	331.863,13	644.335,00	525.276,00
1.515.159,04	1.303.803,02	48.951,48	96.503,46	1.256.251,04	258.908,00	160.965,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	18.881,89
322.951.231,26	**171.227.231,42**	**4.843.569,56**	**896.987,33**	**175.173.813,65**	**147.777.417,61**	**150.659.053,94**
2.480.835,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2.480.835,53	2.480.835,53
3.158,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.158,00	5.224,00
2.483.993,53	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**2.483.993,53**	**2.486.059,53**
326.109.444,07	**171.852.717,18**	**4.861.348,57**	**896.987,33**	**175.817.078,42**	**150.292.365,65**	**153.157.929,98**

	davon über 5 Jahre (Vorjahr) Euro	davon gesichert durch GPR (Vorjahr) Euro
	33.900.843,57 (38.554.976,38)	58.640.283,62 (66.612.206,44)
	33.900.843,57 **(38.554.976,38)**	**58.640.283,62** **(66.612.206,44)**

Der Jahresabschluss wird der Vertreterversammlung in 2022 zur Beschlussfassung vorgelegt.

58097 Hagen, den 10. März 2022

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 737 Häuser mit 6.063 Wohnungen, 82 gewerblichen Einheiten sowie 2.235 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 2021 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 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 1.375. Zum Jahresergebnis haben die Hausbewirtschaftung (T€ – 773), das sonstige (T€ 142), das Beteiligungs- und Finanzergebnis (T€ – 42) und das neutrale Ergebnis (T€ 2.048) 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 2021 weist bei einer Bilanzsumme von T€ 3.259 einen Jahresüberschuss vor Ergebnisabführung von T€ 174 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, 11. März 2022

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

Engbert	Nippa
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

Wohnungsverein Hagen

Mein Lieblingsplatz!

WWW.WOHNUNGSVEREIN.DE

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!