

MITGLIEDERINFORMATION

2022

mit dem



BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR

2021



Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Inhalt:

Mitgliederinformation 2022

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein	Seite 5
Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen	Seite 11
Was ist ein Notfall?	Seite 13
Geburtstage / Mitgliederjubiläen	Seite 14

Bericht über das Geschäftsjahr 2021

I. Organe	
Aufsichtsrat / Vorstand	Seite 17
Mitgliederversammlung 2021	Seite 18
II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)	Seite 20
III. Mitarbeiter	Seite 22
IV. Bericht des Aufsichtsrates	Seite 23
V. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021	Seite 24
VI. Jahresabschluss 2021	
1. Bilanz	Seite 32 / 33
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 34
3. Anhang	Seite 35

<u>Kontakt</u>	Seite 3 / 4
----------------	-------------

<u>Impressum</u>	Seite 11
------------------	----------

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG



Rudolf-Breitscheid-Straße 14a

22880 Wedel

Tel.: 04103 / 91 85 31 - Fax: 04103 / 91 85 32

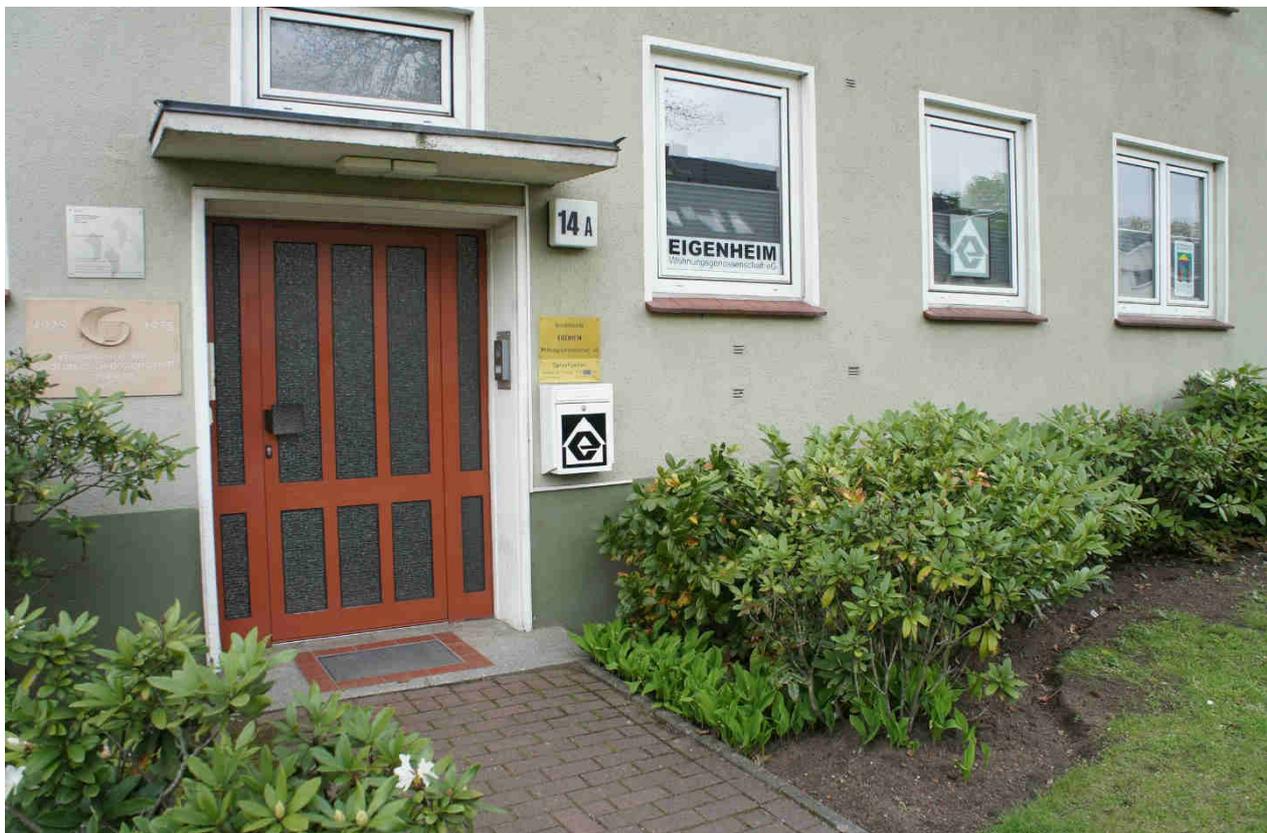
E-Mail: eigenheim-wedel@t-online.de

Internet: www.eigenheim-wedel.de

Gegründet am 11. Februar 1925

Im Genossenschaftsregister am Amtsgericht Pinneberg

eingetragen unter Nr. 111



Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle in der Rudolf-Breitscheid-Straße 14a:

**Montag bis Freitag von 8.30 - 11.30 Uhr und
Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr**

**Vorstandssprechstunde und Interessentenaufnahme:
(nur nach vorheriger, telefonischer Terminabsprache)**

Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr

**Bitte richten Sie Ihre Probleme und Reparaturaufträge direkt an
unsere Geschäftsstelle**

Tel.: 0 41 03 - 91 85 31

Haben Sie auch keine Scheu, unseren Anrufbeantworter zu benutzen.
Bitte beachten Sie, dass wir Ihren Auftrag nur bearbeiten können, wenn Sie
Name, Adresse, ggf. Telefonnummer und Art der Störung auf Band spre-
chen.

Bei Störungen der Elektro- oder Wasserversorgung und Ausfall der
Heizung während der Heizperiode, sind wir außerhalb unserer Ge-
schäftszeiten zu erreichen unter der

„Notfall“-Nr. 0 41 03 - 1 88 25 97.



Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein



Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die über viele Jahre insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung fand 2020 coronabedingt auch in Schleswig-Holstein ein vorläufiges Ende. Wie erwartet, zog die wirtschaftliche Entwicklung infolge der möglichen Lockerungen im 1. Halbjahr 2021 wieder an. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 2,3 % (davor - 1%). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 0,6 % (davor - 3,8 %). In Deutschland insgesamt betrachtet, stieg die Wirtschaftsleistung um 4,4 % nominal bzw. 2,9 % real (davor - 4,2 % nominal | - 3,8 % real). Verglichen mit der bundesweiten Entwicklung fiel die wirtschaftliche Erholung in Schleswig-Holstein damit schwächer aus. Allerdings war der vorausgesehene wirtschaftliche Einbruch hier auch deutlich weniger heftig.

Nach mehreren Jahren mit rückläufiger Wirtschaftsleistung im schleswig-holsteinischen verarbeitenden Gewerbe gab es wieder einen leichten Anstieg. Bundesweit stieg der Beitrag aus diesem Sektor dagegen deutlich. Positive Impulse lieferten u.a. der Maschinenbau und die Herstellung chemischer/pharmazeutischer Erzeugnisse. Im Ernährungsgewerbe kam es zu Rückgängen. Mit dem gesamtdeutschen Niveau sank auch im hiesigen Baugewerbe die Wirtschaftsleistung. Hier stehen sehr hohe Auftragseingänge sinkenden Umsätzen gegenüber. Der Beitrag des Energiebereichs fiel infolge geringerer erneuerbarer Erzeugung. Der Leistungsbeitrag des Gastgewerbes sank corona-bedingt weiter. Entsprechend der Bundesentwicklung stieg dagegen der Beitrag des Dienstleistungssektors.

Stabilität bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen

Laut den bisher vorliegenden Zahlen wurden trotz Corona in Schleswig-Holstein wieder mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (984.620 | 1.000.213 | 1.002.902 2018 bis 2020). Für 2021 liegen erst Zahlen zum 1. Quartal vor (1.015.922). Wesentlich für die Erklärbarkeit ist der erneut coronabedingte Anstieg der Kurzarbeit. Während 2019 jahresdurchschnittlich 1.300 Menschen in Kurzarbeit waren, waren es 2020 gut 30.000. Im 1. Quartal 2021 waren es im Mittel sogar knapp 62.000.

Coronabedingt gab es 2020 das erste Mal seit 14 Jahren einen leichten Rückgang der Erwerbstätigkeit (- 0,4 %). Die stärksten prozentualen Rückgänge kamen aus dem Dienstleistungsbereich, insbesondere aus dem Gastgewerbe (- 7 %). Die Erwerbstätigkeit im Baugewerbe stieg dagegen (+ 2,1 %). Die ersten drei Quartale 2021 lassen auch für das Gesamtjahr eine leicht steigende Zahl erwarten. Deutschlandweit gab es 2020 einen Rückgang von 0,8 %. 2021 gab es keine nennenswerte Veränderung.

Der mögliche Verzicht auf coronabedingte Einschränkungen spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2020/2021 leicht gesunken (von 5,8 auf 5,6 %). Im Bundesschnitt betrug die Quote 5,7 % (Vorjahr 5,9 %). Tatsächlich liegt die Quote in Schleswig-Holstein damit weiter auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. 2017 lag sie bei 6,0 % und in den Jahren davor teils deutlich darüber. 2005 waren es 11,6 % und im Jahr 2007 8,4 %.

Stabil blieb die Zahl der Schleswig-Holsteiner die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 9 % Datenstand 2020). Ebenso stabil blieb die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). Landesweit waren es knapp 7 % (2020). In den Städten ist der Anteil in der Regel deutlich höher. Auch 2021 gab es nach derzeitigem Berechnungsstand keine nennenswerte Veränderung.

20.900 Haushalte bezogen Ende 2020 in Schleswig-Holstein Wohngeld (+ 25,5 % gegenüber dem Vorjahr). Corona hat hier einen Einfluss, doch auch durch das Wohngeldstärkungsgesetz ist die

Zahl der Empfangsberechtigten gestiegen (auf etwa 23.000). 2015 gab es noch 55 % weniger Empfängerhaushalte.

Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2.800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2020 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 4 % verbuchen - auf 2.911 Mio. Auch 2021 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2.915 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg Ende 2020 gegenüber 2019 um 12.744 auf 250.798.

Die Bevölkerungsentwicklung wird weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+ 19.065 |Datenstand 2020). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 10.807) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung lag bei 45,6 Jahren (davor 45,4). Im Jahr 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,6 bzw. 47,6 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein insgesamt die Prognose der mittlerweile 14. Koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2018). Danach soll die Einwohnerzahl bis 2030 noch einmal zulegen (je nach Wanderungsszenario auf 2,919 bis 2,950 Mio.). Von einer Fortsetzung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand sollen die Einwohnerzahlen noch steigen, während die Entwicklung in der Landesfläche eher gegenläufig ist. Infolge einer im Weiteren unterstellten nicht mehr so hohen Zuwanderung sinkt die Einwohnerzahl bis 2040 (je nach Wanderungsszenario auf 2,824 bzw. 2,921 Mio.). Über den gesamten Prognosezeitraum wird mit einer weiterwachsenden der Zahl älterer Menschen gerechnet (Altersgruppe 60 +).

1,470 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2019) – darunter 610.000 mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77 % der Privathaushalte. Damit liegen die aktuellen Zahlen weiter über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wird bis 2025 mit 1,438 Mio. Haushalten gerechnet.

Ende 2019 (letzter Datenstand) lebten im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt knapp 2 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung setzt sich fort. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte 2020 jedoch eine Fläche von 93,6 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2020 bei 48,8 m² (Bundesschnitt 47,4 m²). 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m².



Neubaubedarf

1,517 Mio. Wohnungen gab es Ende 2020 in Schleswig-Holstein (davor 1,503 Mio.). Rein rechnerisch teilen sich 1,92 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten begründen einen nennenswerten Neubaubedarf. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u.a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein war aber 1978 bereits gebaut – knapp 46 % sind allein zwischen 1949 und 1978 entstanden. Das jeweils in den Standards der damaligen Zeit.

Das Land Schleswig-Holstein hat in seiner letzten Wohnungsmarktprognose (2016) den landesweiten Neubaubedarf bis einschließlich 2030 auf gut 154.000 Einheiten beziffert – ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburg-Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten durchschnittlich rund 10.000 Wohnungen p.a. fertig gestellt werden – kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es ca. 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.640 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.390.

Baugenehmigungen / Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), gab es in den drei Folgejahren eine Erholung (14.846, 15.435, 16.558). 2020 war der höchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2021 liegen erst bis einschließlich November vor (14.663 | Vorjahreszeitraum 14.696).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 28.712 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2020 nicht fertiggestellt - der 14. Anstieg in Folge (davor 27.021). Rechnerisch sind das zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 | 11.823 Wohnungen). Vor dem Hintergrund des weiterhin hohen Auftragseingangs beim schleswig-holsteinischen Bauhauptgewerbe ist mit einem weiterhin hohen Bauüberhang zu rechnen. Die ersten drei Quartale 2021 verzeichnen ein Auftragsplus von 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum (auf rund 2,1 Mrd. Euro). Das ist der mit Abstand höchste Wert seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2008. Das größte Plus steuerte der Wohnungsbau bei. Allein hier stieg der Auftragseingang um knapp ein Drittel. Damit steigt perspektivisch das Risiko von Angebotsüberhängen zumindest in einzelnen Wohnungsteilmärkten.

Baufertigstellungen

Für 2021 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Die Vergangenheit zeigt aber, dass die Genehmigungszahlen zeitversetzt sich auch in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln. Im Gesamtjahr 2020 gab es gegenüber 2019 ein Plus bei den Fertigstellungen (14.077 zu 13.668). Das ist der zweithöchste Wert seit 2000. Nur in den Jahren 2000 (14.794) konnten mehr Fertigstellungen verbucht werden. Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern stieg 2020 gegenüber dem Vorjahr (+ 10,2 % bzw. 5.785). Der Geschosswohnungsbau steuerte 53 % der neu fertiggestellten Wohnungen bei (6.925). Die meisten Wohnungen entstanden in den Kreisen Herzogtum Lauenburg, Pinneberg und Segeberg.

Wohnungswirtschaft - Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter senken (Ø 1,7 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 7,1 %.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalt und weitere demografiebedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse einer hohen Nachfrage hinterherhinkt (fehlende bzw. teure Grundstücke, anforderungsbedingt sehr hohe Baukosten, die zusätzlich durch fehlende Kapazitäten auf der bauausführenden Seite und zunehmend auch Materialengpässe nach oben getrieben werden).

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 6,30 Euro und damit in



aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Aber auch hier finden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum notwendig ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietschnitt von 8,28 Euro netto-kalt ermittelt (alle Wohnungsmarktakteure Stand 2020 | ohne preisgebundenen Wohnraum). Ein Jahr davor waren es 7,98 Euro. Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand. Bei den VNW-Mitgliedsunternehmen lagen die Angebotsmieten bei 6,52 (Ø 11 Euro im Neubau | 6,48 Euro im Bestand). Auch 2021 ist, den äußeren Rahmenbedingungen ge-

schuldet, ein weiterer Anstieg zu erwarten. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./ Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 % (27,2 % Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 % auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33 %, während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9 % kommt (31,1 bzw. 22,6 % Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen (zuletzt erhielten knapp 5 % aller Beschäftigten lediglich Mindestlohn).

Die Zunahme älterer Haushalte, das noch hohe Interesse am urbanen Wohnen sowie die weiter hohen Studierendenzahlen wirken sich auf die Richtung der Wohnungsnachfrage aus. Auch die gerade in den Städten zahlreichen SGB-II-Haushalte fragen vor allem kleine und günstige Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung nach, was die Konkurrenz in diesem Marktsegment verschärft. Allein nachfragegerechter Neubau kann hier für Entastung sorgen.

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither nachgelassen. Nach 35.000 Asylsuchende im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 3.804 in 2016 bzw. 2020 wurden 2021 4.209 und damit wieder mehr Neuankömmlinge gezählt. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Dies sind mit deutlichem Abstand Afghanistan, Irak, Syrien und im Weiteren Türkei und Iran.

Weiterhin anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter und sehr deutlich gestiegen. Kostentreiber waren vor allem ordnungsrechtliche Vorgaben, die zunehmende Komplexität im Wohnungsbau und dadurch steigende Kosten für Planung, auf der Materialseite und in den Ausbaugewerken. Gleiches gilt für zusätzliche kommunale Auflagen. Erschwerend kamen zuletzt noch Lieferkettenprobleme als Nebenwirkung der Corona-Pandemie dazu. Zudem machen sich weitere Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise deutlich. Ausdruck dessen ist u.a. der im Oktober 2021 neu geschlossene Tarifvertrag für das Bauhauptgewerbe.

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind stark gestiegen: Im November 2021 lagen sie 14,4 % über dem Vorjahreswert. Das ist der stärkste Anstieg im Vergleich zu einem Vorjahresmonat seit August 1970. Treiber war auch durch Lieferkettenprobleme begründet deutlich teureres Baumaterial.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2020 bis November 2021 um 15,7 %. Der stärkste Anstieg unter den Gewerken war bei Zimmer- und Holzbauarbeiten zu verzeichnen (+ 38,9 %). Auch die Preise für Dachdeckungs- und Abdichtungsarbeiten legten zu (+ 17,1 %), Klempnerarbeiten (+ 16,8 %) und Betonarbeiten (+16,5%).

Ausbauarbeiten verteuerten sich um 13,5 %, Metallarbeiten um 17,3 %, Estricharbeiten um 15,6 %. Tischlerarbeiten kosteten 14,6 % mehr und für Gas-/Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden mussten Bauherren 14,5 % mehr aufwenden. Raumluftechnische Anlagen verteuerten sich um 16,4 %, Heizungen und zentrale Warmwasseranlagen um 13,5 %, Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen um 16,7 %, Wärmedämm-Verbundsysteme um 12,6 %, hinterlüftete Fassaden um 17,7 % und Verglasungsarbeiten um 14,1 %.

Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 14,2 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2021 um 91 % gestiegen. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 39 % zugelegt. Einschließlich des ersten Quartals 2022 wird mit einem Plus von 102 % gerechnet (ausweislich ARGE für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise. Die öffentliche Hand geht vor diesem Hintergrund immer mehr dazu über, eigene Flächen primär über Erbbaurechte zu vergeben. Aus Perspektive der bestandshaltenden Wohnungswirtschaft ist das eine schwierige Entwicklung.

Neben hohen Kosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts. Auch der Ausblick ist vor dem Hintergrund einer neuen Bundesregierung und einiger Landesregierungen spannend. Am 08.05.2022 wird auch in Schleswig-Holstein neu gewählt.

Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland, das Fehlen von Planungssicherheit behindern die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für viele.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Gleichwohl investieren die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Gleichwohl lässt sich vor dem Hintergrund der wohnungsbaubezogenen Kostenentwicklung damit (zumindest tendenziell) immer weniger in konkreten Projekten umsetzen. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2021 rund 457 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der in der Sache richtigen Bindungsverkürzung durch das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (rund 10.000 zwischen 2011/2021). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.585 Wohnungen mit Zweckbindung.

In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde im 1. Förderweg jetzt noch einmal erhöht (auf einheitlich 600 Euro/m²). Vorausgegangen waren auch Verbesserungen für den 2. Förderweg.

Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. Zudem wird das Förderprogrammangebot laufend zielorientiert

weiterentwickelt. In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 hat mittlerweile ein Gesamtvolumen von 880 Mio. Euro. 6.400 Mietwohnungen können damit gefördert werden (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht – 1.600 p.a.). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen unterstützt werden. 2021 wurden gut 127 Mio. Euro für den Bau bezahlbarer Mietwohnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden damit 743 Einheiten neu gefördert. (VNW)

**GUTE
WOHNUNGEN
SIND MODER-
NISIERT.**

**GUTE
BÜROKRATIE
AUCH.**

Wir wollen mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen. Und das geht besser mit weniger Auflagen und Regularien.

www.wohnungswirtschaft.de

Die Wohnungswirtschaft
Deutschland



Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen

Seit dem 01.01.2015 sind wir bei Dividendenzahlungen gesetzlich verpflichtet, bei einer bestehenden Kirchensteuerpflicht zusätzlich zum Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen. Bisher war dies nur möglich, wenn Sie uns dazu schriftlich beauftragt haben und dabei Ihre Religionszugehörigkeit offenbarten. Dies hat der Gesetzgeber nun geändert.

Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs notwendigen Daten werden vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Verfügung gestellt. Einmal im Jahr (immer im Zeitraum vom 01.09. bis 31.10.) sind wir gesetzlich verpflichtet, die Daten unserer Mitglieder beim BZSt abzurufen und im Folgejahr einen eventuellen Kirchensteuerabzug zugrunde zu legen.

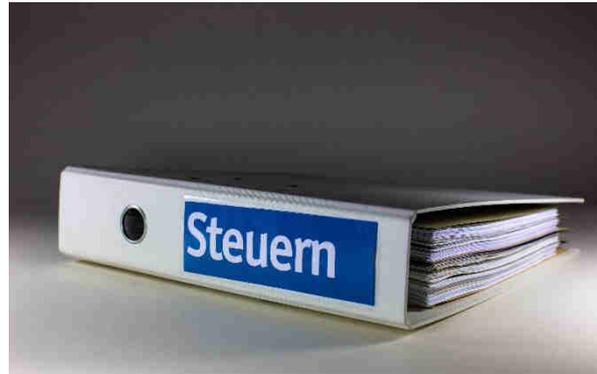


Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Sie können der Herausgabe Ihrer Daten durch das BZSt widersprechen. Hierfür müssen Sie gegenüber dem BZSt einen sog. Sperrvermerk erteilen. Der Kirchensteuerabzug durch uns unterbleibt dann. Ein einmal erteilter Sperrvermerk bleibt bis auf Ihren schriftlichen Widerruf bestehen.

Für die Erteilung des Sperrvermerks ist ein vorgegebenes Formular zu verwenden. Auf der Folgeseite haben wir besagtes Formular zu Ihrer Verwendung abgedruckt. Alternativ könne Sie dieses auch im Internet herunterladen oder bei uns in der Geschäftsstelle beziehen.

(www.formulare-bfinv.de → Formularcenter → Suchbegriff „Kirchensteuer“ oder „Sperrvermerk“)

Wollen Sie einen Sperrvermerk erteilen, muss dieser bis zum 30.06.2022 beim BZSt eingehen!

Haben Sie einen Sperrvermerk erteilt, sind Sie allerdings verpflichtet, wie bisher eine Einkommensteuererklärung abzugeben, um zur Kirchensteuer veranlagt werden zu können.

Falls Sie Fragen haben oder Hilfe beim Ausfüllen des genannten Formulars benötigen, wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle.

Impressum

Herausgeber:

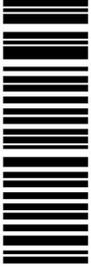
EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

Redaktion:

Gerhard Dehn
Jörg Mach

Druck:

KAEMMERER
Wedel



010156-01-01

Erklärung zum Sperrvermerk

§ 51a Einkommensteuergesetz (EStG)

Automatisierter Datenabruf der rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft

Posteingang BZSt

Eintrag KISTAM

1 Bundeszentralamt für Steuern
 2 Dienstsitz Berlin
 3 Arbeitsbereich Kirchensteuerabzug
 4 11055 Berlin

Hinweis zur Erklärung

Die Erklärung ist in jedem Fall zu unterschreiben.
 Der Sperrvermerk verpflichtet den Kirchensteuerpflichtigen zur Abgabe einer **Steuererklärung** zum Zwecke der Veranlagung nach § 51a Absatz 2d Satz 1 EStG. Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) übermittelt für jeden Veranlagungszeitraum, in dem der Sperrvermerk abgerufen worden ist, an das Wohnsitzfinanzamt Name und Anschrift des abrufenden Kirchensteuerabzugsverpflichteten.

1. Eintragung eines Sperrvermerks

Hiermit beantrage ich gemäß § 51a Abs. 2e EStG, dass der automatisierte Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft bis auf schriftlichen Widerruf unterbleibt (Sperrvermerk).

2. Löschung eines Sperrvermerks

Hiermit widerrufe ich meinen Sperrvermerk gegen den automatisierten Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft.

3. Angaben zur Person, für die die Erklärung abgegeben wird 1)

(Bitte in Großbuchstaben ausfüllen)

7 Identifikationsnummer (IdNr.) 2) 8 Nachname 9 Vorname 10 Namenszusatz / Akademischer Grad 11 Geburtsdatum (TTMMJJJJ)12 Straße 13 Haus-Nr., Zusatz 14 PLZ, Ort 15 Telefonnummer **4. Die Erklärung erfolgt durch** (Nur auszufüllen, wenn die Erklärung durch eine andere als die unter Nr. 3 genannte Person erfolgt.)16 Nachname 17 Vorname 18 Straße 19 Haus-Nr., Zusatz 20 PLZ, Ort 21 Telefonnummer

Die Erklärung erfolgt in meiner Eigenschaft als

22 sorgeberechtigter Elternteil gerichtlich bestellter Betreuer
 (Bitte eine Kopie der gerichtlichen Bestellsurkunde beifügen!)

23 als Bevollmächtigter (z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater)

5. Unterschrift

24 _____ X _____
 Datum Unterschrift

1) Für jede Person ist eine gesonderte Erklärung abzugeben. Der Familienstand ist ohne Bedeutung.
 2) Ihre Identifikationsnummer (IdNr.) finden Sie z.B. auf Ihrem Einkommensteuerbescheid, dem Mitteilungsschreiben des BZSt, der Lohnsteuerbescheinigung Ihres Arbeitgebers.

Was ist ein Notfall?

Der Richtige Umgang mit der „Notfall“-Nummer

Gemäß *wikipedia.org* gilt als Notfall „.....jede (*unvorhergesehene*) Situation, in der eine drohende Gefährdung für Sachen, Tiere oder die körperliche Unversehrtheit von Menschen eintritt.....“.

Seit vielen Jahren ist unsere Genossenschaft für **Not- und akute Reparaturfälle außerhalb der Geschäftszeiten** unter der sogenannten „Notfall“-Nummer **0 41 03 - 188 25 97** telefonisch zu erreichen (siehe auch Seite 4). Dabei wird die genannte Notfall-Nummer im wöchentlichen Wechsel auf das Mobiltelefon des jeweiligen Diensthabenden umgeleitet. Kosten für externe Dienstleister (z. B. sogenannte „Call-Center“) fallen dabei nicht an, da dieser Dienst von den drei Vorstandsmitgliedern der Genossenschaft sowie unserem Haustechniker übernommen wird.



Thorben Wengert / pixelio.de

Was ist ein **Notfall**:

- **Feuer**
- **Explosion**
- **Gasgeruch**

Rufen Sie hier bitte umgehend die Feuerwehr oder die Polizei unter den Rufnummern 112 oder 110 an. Erst im Anschluss informieren Sie bitte uns, unter der oben genannten „Notfall“-Nummer.

Was ist ein **akuter Reparaturfall**:

- **Heizungsausfall während der Wintermonate**
- **Stromausfall**
- **Rohrbruch**
- **Sturmschäden**
- **Verstopfung der Abwasserleitungen**
- **defekte Treppenhausbeleuchtung**
- **Glasbruch an der Außen- bzw. Fensterverglasung**

Bitte beachten Sie, dass jeder Notdiensteinsatz außerhalb der üblichen Arbeitszeiten hohe Kosten verursacht. Überlegen Sie daher bitte, ob der vermeintliche Notdiensteinsatz nicht bis zum nächsten Arbeitstag warten kann. **In folgenden Fällen ist die „Notfall“-Nummer zum Beispiel nicht zuständig** (melden Sie diese Fälle bitte während der üblichen Geschäftszeiten an die Geschäftsstelle):

- Wasserhahn tropft
- Waschbecken verstopft
- Elektroherd defekt
- Badlüfter defekt
- Regenrinne läuft über
- Warmwasserversorgung ausgefallen
- Kabelfernsehen / Internet ausgefallen
- elektrischer Türöffner defekt

(EIGENHEIM)

Geburtstage / Mitgliederjubiläen

Vollendung des 95. Lebensjahres

Retzlaff, Erna (November 2021)

Vollendung des 90. Lebensjahres

Mach, Ursula (Februar 2021)



Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Vollendung des 85. Lebensjahres

Firus, Ellen (Februar 2021)

Wrigge, Ewald (Februar 2021)

Maczurek, Waltraud (März 2021)

Kunkel, Lubow (April 2021)

Thiede, Jutta (Juli 2021)

Vollendung des 80. Lebensjahres

Keil, David (August 2021)

Ott, Elke (Oktober 2021)

Kruse, Hans-Dieter (November 2021)

50 Jahre Mitgliedschaft

Hirsch, Heinz (August 2021)

Knauthe, Siegfried (Dezember 2021)

Wir gratulieren allen Jubilaren auf diesem Wege noch einmal recht herzlich!



BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR
2021



Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

**Wir gedenken unserer im Jahre 2021
verstorbenen Mitglieder**

Andreas Burghardt

Heinz Krueger

Ursula Mach

Dorit Pansegrau

Ingrid Dombrowski

Heino Schmidt

Robert Battige

Siegfried Karrow

Helga Lüdtkke

I. Organe

Aufsichtsrat

Manfred Nagel (Vorsitzender)

Katharina Puls

Michael Jürß

Maik Pigors

Svea Wichmann

Vorstand

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Michael Zacher

Stand 31.12.2021

Mitgliederversammlung 2021

Geschäftsjahr 2019

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019 wurde am 22. Juni 2021 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde aus dem Jahresabschluss 2019 lediglich die Verwendung des Bilanzgewinns beschlossen. Gemäß Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, wurde die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und der Anhang bereits am 29.04.2020 ausnahmsweise durch den Aufsichtsrat der Genossenschaft festgestellt. Hierüber wurden die Mitglieder mit Schreiben vom 29.05.2020 informiert. Ein diesbezüglicher Beschluss war dementsprechend hier nicht mehr notwendig. Außerdem unterlagen der Kenntnisnahme und Beratung der Lagebericht des Vorstandes, der Bericht des Aufsichtsrates sowie der Bericht über die gesetzliche Prüfung (Jahresabschluss 2018).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Geschäftsjahr 2020

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2020 wurde ebenfalls am 22. Juni 2021 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2020 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie die Verwendung des Bilanzgewinns) verabschiedet. Außerdem unterlagen der Kenntnisnahme und Beratung der Lagebericht des Vorstandes, der Bericht des Aufsichtsrates sowie der Bericht über die gesetzliche Prüfung (Jahresabschluss 2019).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Es wurde der folgende Beschluss im Sinne § 49 Genossenschaftsgesetz (Beschränkungen für Kredite) gefasst: *Im Rahmen von Nutzungsverträgen über Wohnungen ist die Stundung von Nutzungsgebühren und Betriebskosten zulässig bis zur Höhe von höchstens 6 (sechs) monatlichen Entgelten.*

Die Mitgliederversammlung hat die vorgelegte „Satzungsneufassung 2021“ beschlossen (Anm.: Die Eintragung im Genossenschaftsregister erfolgte am 17.08.2021).

Des Weiteren informierte der Vorstand die Mitgliederversammlung über folgende Themen:

- den Beginn der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 05.07.2021 (Anm.: Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist unter II. auf Seite 20 abgedruckt),
- die Veränderung einiger ausgewählter Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr,
- die in 2020 mit Eigenmitteln getätigten Investitionen,

- die Anzahl der leerstehenden Wohnungen am 31.12.2020 und im Juni 2021,
- die in 2021 und 2022 geplanten Investitionen mit Eigenmitteln,
- den Gebührenbescheid der Stadt Wedel über 143.825,34 EUR, für die im Jahre 2018 durchgeführte, nachträgliche Erschließung der Friedrich-Großheim-Straße sowie über die sich hieraus ergebenden Auswirkungen auf die für 2021 und 2022 ursprünglich geplanten Investitionen.
- die Kostenentwicklungen im Zeitraum 2000 bis 2021 im Bereich der Baupreise (+78%), der Lebenshaltungskosten (+35%), der Durchschnittsmieten der Genossenschaft im Zeitraum 2000 bis 2020 (+30,3%) sowie die aus diesen Entwicklungen resultierende Notwendigkeit von Mieterhöhungen.

Herr Michael Jürß und Herr Maik Pigors wurden für drei Jahre neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Frau Svea Wichmann und Herr Manfred Nagel wurden für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft, durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein für das Geschäftsjahr 2020, hat in der Zeit vom 05.07.2021 bis 14.07.2021 stattgefunden.

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG waren zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Auftragsgemäß wurden in die Prüfung die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht einbezogen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde insbesondere eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vorgenommen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes wurde der schriftliche Prüfungsbericht zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 25.10.2021 eingehend beraten und gewürdigt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, auftragsgemäß erweitert um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts, wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von §§ 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

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.

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

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Der Lagebericht für 2020 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind grundsätzlich geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr unter teilweiser Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinien gesichert. Auch aus der Fortschreitung der Geschäftsentwicklung für 2021 ergibt sich unter teilweiser Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinien eine ausreichende Liquidität.

Die weitere finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist abhängig von den erzielbaren Mieteinnahmen und der Höhe der Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen und dem Kapitaldienst.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 14.07.2021

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

III. Mitarbeiter

Neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern, waren am 31.12.2021 im Unternehmen beschäftigt:

1. Zwei Angestellte, die halbtags mit 20 Wochenstunden bzw. 35 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt sind.
2. Ein Hausmeister hauptamtlich.
3. Eine Raumpflegerin, die mit 10 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt ist.

Den Vergütungen der genannten Mitarbeiter liegen außertarifliche Vereinbarungen zugrunde.

Die Abwicklung des Rechnungswesens wurde hausintern mit Hilfe einer eigenen EDV-Anlage durchgeführt. Die Lohn- u. Gehaltsabrechnung wurde von der Firma Personalabrechnung Schober e. K. abgewickelt.

Neben der Durchführung der gesetzlichen Prüfung und der Steuerberatung war uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. bei der Beantwortung fachlicher Fragen behilflich.

Für die nach wie vor gute Zusammenarbeit und Unterstützung, sagen wir unseren besten Dank.

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Wie auch in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben, wahrgenommen. In den fünf gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat konnte feststellen, dass die Geschäfte vom Vorstand ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt wurden.

Der Aufsichtsrat ist während des Berichtszeitraumes lückenlos über die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft vom Vorstand unterrichtet worden.

Wirtschaftliche Grundsatzfragen wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2021 und den Lagebericht geprüft und sachlich für richtig befunden.

In der gemeinsamen Sitzung am 25.04.2022 wurde dieser Jahresabschluss gebilligt und gegen den Lagebericht für das vergangene Jahr wurden keine Einwände erhoben.

Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstands Verwendung des Bilanzgewinns, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen entspricht, an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Jahr 2021 zuzustimmen,
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2021 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets gute vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr. Im Besonderen gilt der Dank dem geleisteten Einsatz für die Genossenschaft, der in Hinblick auf die COVID-19-Pandemie, durch eine außerordentliche Arbeitsbelastung geprägt war.

Wedel, den 25.04.2022

Der Aufsichtsrat

gez. Nagel
(Vorsitzender)

V.

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

der **EIGENHEIM** Wohnungsgenossenschaft eG Rudolf-Breitscheid-Straße 14a 22880 Wedel

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Wedel verfügt über 503 eigene Wohnungen und 274 Stellplätze – davon 36 in Garagen – und verwaltet weitere 59 Wohnungen ausschließlich in Wedel. Damit ist die Anzahl der eigenen und verwalteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, dem Preis-/Leistungsverhältnis entsprechenden Wohnungen ist nach wie vor unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund des nach wie vor angespannten Wedeler Wohnungsmarktes, im von uns bedienten preisgünstigen Bereich, ist die Vermietungssituation innerhalb der Genossenschaft unverändert gut. Auch bedingt durch die Randlage zu Hamburg und dem hohen Naherholungswert in und um Wedel, wird sich an dieser günstigen Vermietungssituation in absehbarer Zeit nichts ändern.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach, zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamt-

wirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2021 €	Ist 2021 €	Ist 2020 €
Umsatzerlöse aus Mieten	1.773.067,56	1.802.689,54	1.753.114,86
Instandhaltungsaufwendungen	752.593,00	806.192,11	722.611,01
Zinsaufwendungen	139.315,72	139.383,97	170.896,80
Jahresüberschuss (+)	159.290,38	97.549,59	43.304,68

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der gegenüber der Planung geringere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus höheren Instandhaltungsaufwendungen, höheren Verwaltungsaufwendungen sowie einer, so in der Planung nicht berücksichtigten und sich negativ auf das Ergebnis der Hausbewirtschaftung auswirkenden, Differenz aus den Umlagen der abgerechneten Betriebskosten des Vorjahres (inklusive der Bestandserhöhungen der noch nicht abgerechneten Betriebskosten des Geschäftsjahres), zu den im Geschäftsjahr angefallenen Betriebskosten. Dem stehen, im Vergleich zu den geplanten Erträgen, die höheren Umsatzerlöse aus Mieten gegenüber.

Die Netto-Kaltmieten im Bereich der Bestandswohnungen wurden im Jahr 2021 im gesetzlich vorgegebenen Rahmen leicht erhöht und betragen durchschnittlich 5,74 € (2020: 5,68 €) je m² Wohnfläche. Wie bereits in den Vorjahren konnten wir unseren Wohnungsbestand vollständig vermieten. Wohnungsleerstände waren wie schon in den vergangenen Jahren modernisierungs- bzw. renovierungsbedingt. Die Fluktuationsrate ist im Vergleich zum Vorjahr gesunken und erreichte Ende 2021 eine Quote von 5,96 % (2020: 8,15 %). Die Anzahl der Vertragsbeendigungen liegt bei 30 (2020: 41). Darin enthalten sind 7 Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes (2020: 8).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 31,14 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr 27,91 €/m²-Wohnfläche). Zusätzlich wurden 22.121,00 € (Vorjahr € 30.844,00) für den aktivierungspflichtigen Einbau von Einbauküchen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren durch Zinsdegression und Umschuldungen rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung fortgeführt und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Bei gruppenweiser Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungs- kosten	14.223,93	92,6	14.165,03	93,2	58,90
Umlaufvermögen	1.129,17	7,4	1.037,53	6,8	91,64
Bilanzsumme	<u>15.353.10</u>	<u>100.0</u>	<u>15.202.56</u>	<u>100.0</u>	<u>150.54</u>
Eigenkapital	2.606,41	17,0	2.556,57	16,8	49,84
langfristiges Fremdkapital	11.147,70	72,6	11.550,67	76,0	- 402,97
kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen	1.598,99	10,4	1.095,32	7,2	503,67
Bilanzsumme	<u>15.353.10</u>	<u>100.0</u>	<u>15.202.56</u>	<u>100.0</u>	<u>150.54</u>

Das Anlagevermögen, einschließlich Geldbeschaffungskosten für langfristige Finanzierungsmittel, beträgt 92,6 % der Bilanzsumme. Es ist bis auf 469,82 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Bei zwei Kreditinstituten werden zusätzliche Kredite in laufender Rechnung, in ausreichender Höhe, zur Verfügung gestellt. Das Eigenkapital nahm um 49,84 T€ zu. Davon entfallen 97,55 T€ auf den Jahresüberschuss und 18,36 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile, abzüglich der Dividende 2019 (32,03 T€) und der Dividende 2020 (34,04 T€). Die Eigenkapitalquote beträgt 17,0 % (Vorjahr 16,8 %), bei um 0,99 % gestiegener Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kredite geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zah-

lungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote mittelfristig unter ein erträgliches Maß abgesenkt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,19 % (Vorjahr 1,42 %).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die nach dem DRS ¹⁾ 21 aufgestellt wurde.

	2021	2020
	€	€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Cashflow nach DVFA/SG ²⁾	481.294,1	449.955,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	991.429,6	565.571,2
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-490.430,5	-179.177,6
davon Auszahlung in Bausparguthaben	-48.086,7	-48.051,3
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-589.837,3	-550.536,0
davon planmäßige Tilgungen	-602.968,8	-374.225,1
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-88.838,2	-164.142,4
Finanzmittelbestand zum 01.01.	-46.313,9	117.828,5
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>-135.152,1</u>	<u>-46.313,9</u>

¹⁾ Deutscher Rechnungslegungsstandard

²⁾ Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse & Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßigen Tilgungen und die Zahlungen der Dividenden für 2019 und 2020 ausreichte, sondern darüber hinaus für den Investitionsbereich zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 88,84 T€ ab. Die Aufnahme von zusätzlichen langfristigen Darlehen ist vorerst nicht vorgesehen. Es bestanden bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 380 T€, von denen 135,23 T€ in Anspruch genommen wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten sowie der anstehenden Veräußerung einer Bestandswohnung innerhalb einer Wohnungseigentümergeinschaft, wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2021 €	2020 €	Veränderung €
Hausbewirtschaftung	124.866,96	64.633,09	60.233,87
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-27.317,37	-21.318,42	-5.998,95
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	-9,99	9,99
Jahresüberschuss (+)	<u>97.549,59</u>	<u>43.304,68</u>	<u>54.244,91</u>

Das im Vergleich zum Vorjahr bessere Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch die höheren Umsatzerlöse aus Mieten, der Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen sowie geringere Zinsaufwendungen bestimmt. Dem stehen hohe Instandhaltungskosten, insbesondere bei den Wohnungsmodernisierungen/-sanierungen, den Sanierungen von Abwasserleitungen sowie bei nachträglichen Erschließungskosten entgegen.

Das negative Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde im Wesentlichen durch die Verwaltungskosten der Mitgliederbetreuung sowie die nichtaktivierten Verwaltungsleistungen für Bautätigkeit bestimmt. Dem gegenüber stehen Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte, Kapitalerträge, Eintrittsgelder, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige Erträge.

3. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien). Dies betrifft in unserem Fall im Wesentlichen den Bereich

Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit von der Politik überdacht und an die Realität angepasst werden muss. Es wird aber deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Erdgas mildern.

Zu alledem stellen die sogenannte Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es wird daher mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen in Kürze begonnen. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Daher werden vom Vorstand wie bisher alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden würden.

Mit Leerständen durch eine sinkende Nachfrage ist, auf Grund der für uns günstigen Vermietungssituation, auch zukünftig nicht zu rechnen. Durch die verhältnismäßig günstigen Mieten und dem guten Zustand unserer Wohnungen wird die Genossenschaft nach wie vor kaum Vermietungsprobleme aufweisen. Die Geschäftsbesorgung für ein anderes Unternehmen wird nach wie vor zu einer positiven Beeinflussung unserer Ertragslage führen.

Durch die recht gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen, die eventuelle Nutzung von fällig werdenden Bausparverträgen zur Tilgung und die Nutzung des niedrigen Zinsniveaus durch Abschluss von sogenannten Forward-Darlehen halten sich Zinsänderungsrisiken für die Genossenschaft nach wie vor im überschaubaren Rahmen.

Zusammenfassend sind zwar keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, jedoch sind offenkundig entwicklungsbeeinträchtigende Risiken vorhanden, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

4. Prognosebericht

Wie bisher gilt für die weitere Entwicklung der Genossenschaft, dass insbesondere die laufende Anpassung unseres Bestandes an die Bedürfnisse unserer Klientel, unter Beibehaltung von fairen, zumeist günstigen Mieten, Vorrang vor der kurzfristigen Stichtagsurteilungen von Geschäftsverläufen hat, ohne dabei die langfristige Wirtschaftlichkeit unseres Handelns aus den Augen zu verlieren. Investitionen in den Bestand werden in den nächsten Jahren deutlich Vorrang vor Neubautätigkeit haben.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir laut Wirtschaftsplan mit Mieterträgen von 1.819,04 T€, Zinsaufwendungen von 129,25 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung

mit 821,40 T€. Als Jahresergebnis rechnen wir, auch bedingt durch einen Verkaufserlös, mit einem Betrag von 389,25 T€. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Wedel, den 25. April 2022

Der Vorstand



Dehn



Mach



Zacher

VI.

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

der

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Rudolf-Breitscheid-Straße 14a
22880 Wedel

GNR 111
Amtsgericht Pinneberg

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		2.635,37	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	13.882.749,10		13.827.029,78
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	208.900,18		206.339,93
3. Bauvorbereitungskosten.....	42.090,34	14.133.739,62	42.090,34
Anlagevermögen insgesamt.....		14.136.374,99	14.075.460,05
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen.....		846.787,85	784.455,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung.....	50.145,55		48.840,75
2. Sonstige Vermögensgegenstände.....	74.006,70	124.152,25	93.656,74
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	80,73		510,50
2. Bausparguthaben.....	158.148,38	158.229,11	110.061,71
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten.....		87.559,29	89.568,14
Bilanzsumme.....		15.353.103,49	15.202.553,20

Bilanz zum 31. Dezember 2021
Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	33.800,00		27.300,00
2. der verbleibenden Mitglieder.....	1.171.300,00		1.157.620,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	1.300,00	1.206.400,00	3.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.560,00 € (Vorjahr: 2.760,00 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage.....	759.528,81		749.728,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 9.800,00 € (Vorjahr: 4.331,00 €)			
2. Andere Ergebnisrücklagen.....	598.982,23	1.358.511,04	550.232,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 48.750,00 € (Vorjahr: 4.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr.....	0,00		33.590,09
2. Gewinnvortrag.....	2.494,77		0,00
3. Jahresüberschuss (+)	97.549,59		43.304,68
4. Einstellung (-) in Ergebnisrücklagen.....	-58.550,00	41.494,36	-8.331,00
Eigenkapital insgesamt.....		2.606.405,40	2.556.564,81
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen.....		212.494,75	99.171,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	11.178.091,84		11.484.869,01
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	105.720,37		113.503,71
3. Erhaltene Anzahlungen.....	792.846,63		726.054,16
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	15.688,49		16.407,00
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	429.135,25		179.309,96
6. Sonstige Verbindlichkeiten.....	7.357,26	12.528.839,84	19.731,72
davon aus Steuern: 2.517,18 € (Vorjahr: 15.835,29 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 1.536,67 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.363,50	6.941,83
Bilanzsumme.....		15.353.103,49	15.202.553,20

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1.2021 bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	2.584.529,03		2.479.658,83
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	12.899,76	2.597.428,79	12.899,76
2. Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		62.332,54	30.408,89
3. Sonstige betriebliche Erträge.....		35.314,27	39.275,92
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.....	1.632.028,23		1.512.726,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	1.022,22	1.633.050,45	813,26
Rohergebnis		1.062.025,15	1.048.703,93
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	206.302,88		202.449,91
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	47.387,34	253.690,22	47.391,34
davon für Altersversorgung: 2.040,00 € (Vorjahr: 2.040,00 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....		386.226,62	407.844,06
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		111.641,05	103.061,50
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....		342,15	90,44
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		141.463,00	172.936,07
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....		0,00	9,99
11. Ergebnis nach Steuern.....		169.346,41	115.101,50
12. Sonstige Steuern.....		71.796,82	71.796,82
13. Jahresüberschuss (+)		97.549,59	43.304,68
14. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr.....		0,00	33.590,09
15. Gewinnvortrag		2.494,77	0,00
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen.....		58.550,00	8.331,00
17. Bilanzgewinn.....		41.494,36	68.563,77

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde gelegt. Immaterielle Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Dazu gewährte Zuschüsse sind abgesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2021 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei Wohnbauten, die bis 1954 fertiggestellt wurden, liegt eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde, bei den übrigen Verwaltungseinheiten beträgt die voraussichtliche Nutzungsdauer 80 Jahre.

Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahr 1939 erhöhte sich 1996 die Gesamtnutzungsdauer aufgrund nachträglicher Herstellungskosten bei einzelnen Gebäudeabschnitten auf 82 Jahre. Bei einem bereits voll abgeschriebenen Scheibenhauseiner Verwaltungseinheit wurde 2014 -ebenfalls aufgrund nachträglicher Herstellungskosten- eine neue Nutzungsdauer von 41 Jahren zugrunde gelegt.

Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahr 1951 wurde bei vier Gebäuden aufgrund nachträglicher Herstellungskosten die Nutzungsdauer um 35 Jahre verlängert.

Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahre 1954 erhöhte sich die Gesamtnutzungsdauer aufgrund nachträglicher Herstellungskosten auf 70 Jahre.

Bei einer Verwaltungseinheit aus dem Jahr 1965 wurde bei einem Gebäude aufgrund nachträglicher Herstellungskosten die Nutzungsdauer um 11 Jahre verlängert.

Garagenbauten und Kraftfahrzeugabstellplätze wurden in 20 Jahren und ab 1992 fertiggestellte Kraftfahrzeugabstellplätze und Außenanlagen in 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben.

Ausstattungen (Einbauküchen) werden ab dem Jahr 2017 als Betriebs- und Geschäftsausstattung erfasst (vormals Gebäudebestandteil) und über 10 Jahre abgeschrieben.

Für die Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde von einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren ausgegangen.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 800,01 € bis 1.000,00 € werden über die gewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die **übrigen Vermögensgegenstände** wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Bestehenden Risiken wurde ggf. durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen bzw. Laufzeiten für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten gemäß § 249 Abs. 1 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

36

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 01.01.2021	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungskosten zum 31.12.2021	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung d. Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2021	Buchwert am 31.12.2020
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.252,52	3.915,00	0,00	0,00	0,00	27.167,52	23.252,52	1.279,63	0,00	24.532,15	2.635,37	0,00
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten.....	23.247.282,49	413.123,34	0,00	0,00	0,00	23.660.405,83	9.420.252,71	357.404,02	0,00	9.777.656,73	13.882.749,10	13.827.029,78
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	284.578,27	30.103,22	4.490,89	0,00	0,00	310.190,60	78.238,34	27.542,97	-4.490,89	101.290,42	208.900,18	206.339,93
Bauvorbereitungskosten.....	42.090,34	0,00	0,00	0,00	0,00	42.090,34	0,00	0,00		0,00	42.090,34	42.090,34
	23.573.951,10	443.226,56	4.490,89	0,00	0,00	24.012.686,77	9.498.491,05	384.946,99	-4.490,89	9.878.947,15	14.133.739,62	14.075.460,05
Anlagevermögen insgesamt	23.597.203,62	447.141,56	4.490,89	0,00	0,00	24.039.854,29	9.521.743,57	386.226,62	-4.490,89	9.903.479,30	14.136.374,99	14.075.460,05

2. Die unter dem **Umlaufvermögen** ausgewiesenen unfertigen Leistungen beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.
4. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Disagien in Höhe von € 87.559,29 enthalten.
6. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des VJ €	Einstellung im GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand am Ende des GJ €
a) gesetzliche Rücklage.....	749.728,81	9.800,00	0,00	759.528,81
b) andere Ergebnisrücklagen.....	550.232,23	48.750,00	0,00	598.982,23
Gesamtbetrag.....	1.299.961,04	58.550,00	0,00	1.358.511,04

7. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

- a) Rückstellung für Hausbewirtschaftung (€ 177.195,75)
- b) Rückstellung für Prüfungskosten (€ 11.000,00)
- c) Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 10.500,00)

8. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

9. Die Fristigkeiten der **Verbindlichkeiten** sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon				Art der Sicherung *
		Restlaufzeit			gesichert €	
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	11.178.091,84	538.863,53	10.639.228,31	8.957.559,11	11.042.859,04	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	105.720,37	10.983,30	94.737,07	51.689,08	105.720,37	GPR
Erhaltene Anzahlungen.....	792.846,63	792.846,63				
Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	15.688,49	15.688,49				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	429.135,25	429.135,25				
Sonstige Verbindlichkeiten.....	7.357,26	7.357,26				
Gesamtbetrag.....	12.528.839,84	1.794.874,46	10.733.965,38	9.009.248,19	11.148.579,41	GPR

* GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 781.739,49 abgerechnete Nebenkosten sowie € 12.899,76 Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte
2. Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträge** sind Andere ordentliche Erträge in Höhe von € 10.179,03, Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von € 9.079,53, Erstattungen aus Versicherungsschäden in Höhe von € 3.850,78, sowie Erstattungen von Aufwendungen für Personalgestellung in Höhe von € 3.226,13 enthalten.
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten (€ 851.806,11) und Aufwendungen für die Instandhaltung (€ 779.896,78).

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter.....	-	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.....	1	1

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2021.....	752
Zugang 2021.....	24
Abgang 2021 (inkl. Tote früherer Jahre).....	28
Ende 2021.....	748
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um€	13.680,00

3. Name und Anschrift des zuständigen **Prüfungsverbandes**:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

4. Mitglieder des **Vorstandes** (Vor- und Zuname):

Gerhard Dehn	nebenamtlich
Jörg Mach	hauptamtlich
Michael Zacher	nebenamtlich

5. Mitglieder des **Aufsichtsrates** (Vor- und Zuname):

Manfred Nagel	Vorsitzender
Katharina Puls	
Michael Jürß (ab 22.06.2021)	
Maik Pigors (ab 22.06.2021)	
Svea Wichmann	

E. Weitere Angaben

1. Abgabe der Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind:

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel "Prognosebericht und Risikobericht".

2. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 41.494,36:

a) Ausschüttung Dividende 3,00 % auf € 1.154.240,00.....	€	34.627,20
b) Vortrag auf neue Rechnung.....	€	6.867,16

Wedel, den 25.04.2022

(Der Vorstand)



Dehn



Mach



Zacher



**WIR SIND
DEUTSCHLANDS
GRÖßTE
WOHN
GEMEIN
SCHAFT**

Bei uns lebt die Gemeinschaft

wohnungsbaugenossenschaften.de

