

MITGLIEDERINFORMATION

2021

mit dem



BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR

2020



Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Inhalt:

Mitgliederinformation 2021

| | |
|--|----------|
| Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein | Seite 5 |
| Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen | Seite 10 |
| Geburtstage / Mitgliederjubiläen | Seite 12 |

Bericht über das Geschäftsjahr 2020

| | |
|---|---------------|
| I. Organe | |
| Aufsichtsrat / Vorstand | Seite 15 |
| Mitgliederversammlung 2020 | Seite 16 |
| II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG) | Seite 17 |
| III. Mitarbeiter | Seite 19 |
| IV. Bericht des Aufsichtsrates | Seite 20 |
| V. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2020 | Seite 21 |
| VI. Jahresabschluss 2020 | |
| 1. Bilanz | Seite 28 / 29 |
| 2. Gewinn- und Verlustrechnung | Seite 30 |
| 3. Anhang | Seite 31 |

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

| | |
|------------------|----------|
| <u>Impressum</u> | Seite 10 |
|------------------|----------|

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG



Rudolf-Breitscheid-Straße 14a

Postfach 12 26

22871 Wedel

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

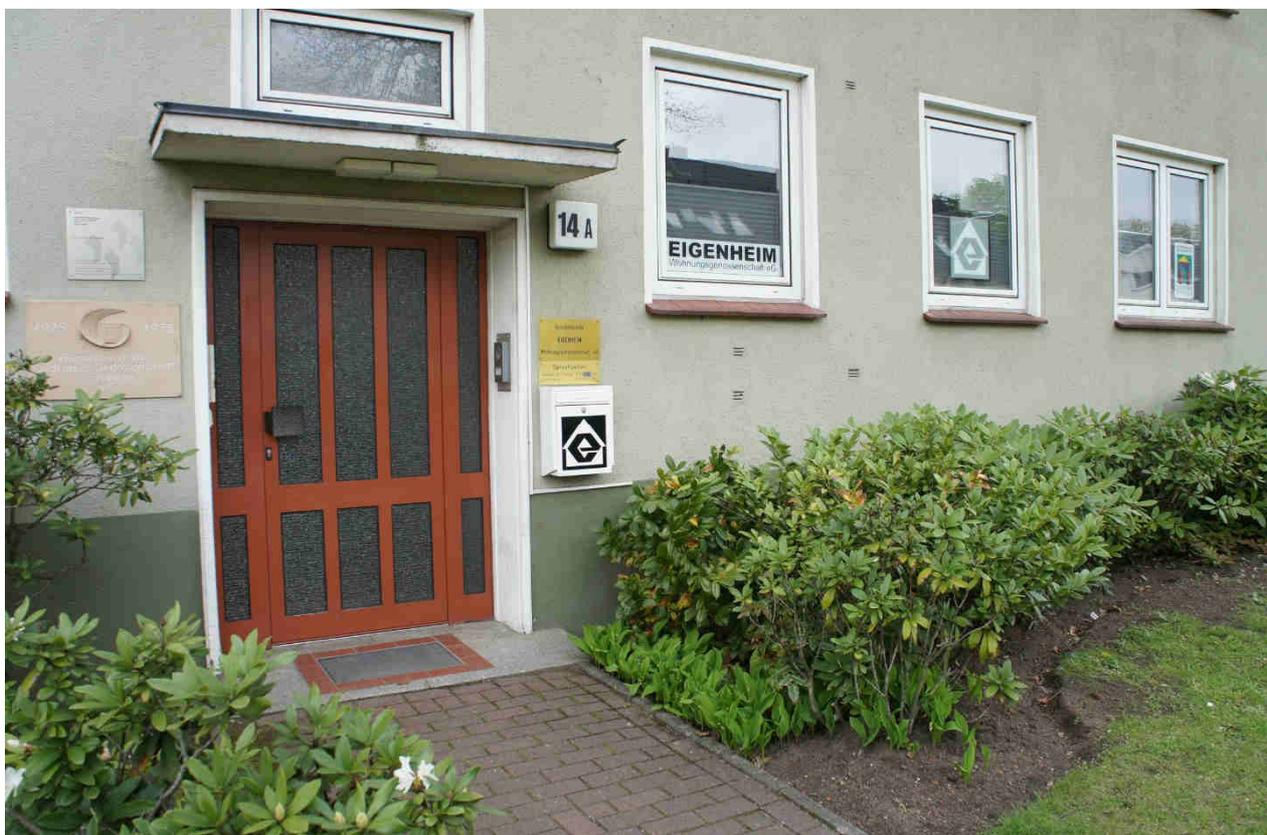
E-Mail: eigenheim-wedel@t-online.de

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)**

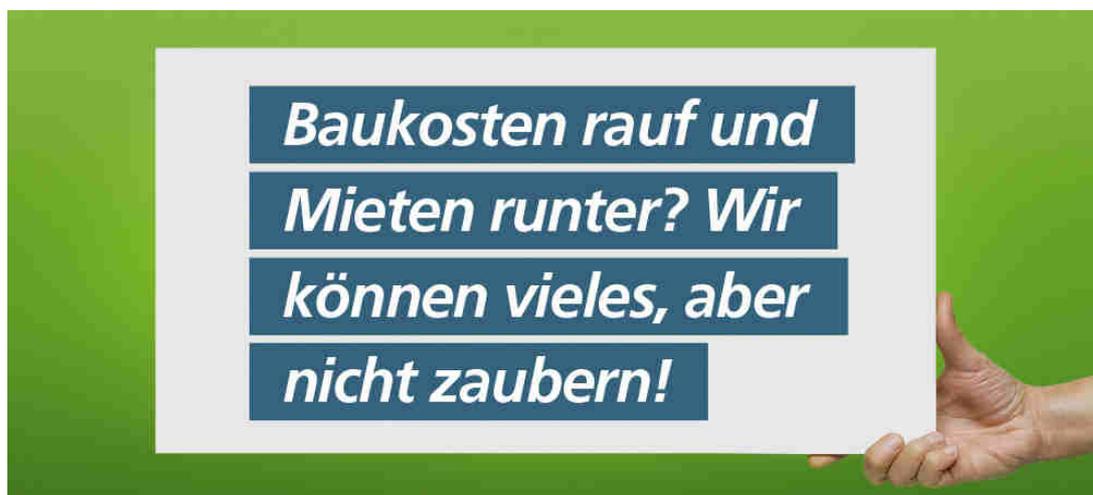
Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr

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

Tel.: 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. 1 88 25 97.



Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein



Foto: KISCart / Kim Schröder / pixelio.de

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die über viele Jahre insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung fand coronabedingt auch in Schleswig-Holstein ein vorläufiges Ende. Im 1. Halbjahr 2020 sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 1 % (davor + 3,2 %). Preisbereinigt/real sank die Wirtschaftsleistung um 3,8 % (davor + 0,9 %). Der Einbruch in Schleswig-Holstein fiel damit bisher deutlich weniger heftig aus als im Bundesdurchschnitt. Hier sank die Wirtschaftsleistung um 4,2 % nominal bzw. 3,8 % real (davor + 2,4 % nominal | + 0,9 % real).

Wie schon im Vorjahr war die Wirtschaftsleistung im Verarbeitenden Gewerbe rückläufig. Vor allem Rückgänge im Maschinenbau und bei der Herstellung chemischer Erzeugnisse trugen dazu bei. Auch im Dienstleistungsbereich sank die Wirtschaftsleistung vergleichbar dem gesamtdeutschen Niveau. Deutliche Einbußen gab es insbesondere im Gastgewerbe. Der Handel konnte sich vergleichsweise gut behaupten. Im Bundesvergleich leicht unterdurchschnittliche gleichwohl deutlich positive Beiträge kamen wieder vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe. Gleiches gilt für die Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse.

Stabilität bei den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten Rückgang der Zahl der Erwerbstätigen

Laut den bisher vorliegenden Zahlen wurden trotz Corona in Schleswig-Holstein geringfügig mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (984.620 bzw. 1.000.213 in 2018 bzw. 2019 und 1.002.902 Stand 30.06.2020). Wesentlich für die Erklärbarkeit dieser Zahl ist der parallele coronabedingte starke Anstieg der Kurzarbeit. Während noch im Januar 2020 knapp 1.900 Schleswig-Holsteiner in Kurzarbeit waren, stieg die Zahl im April sprunghaft auf 154.300. 50 % der Betriebe fuhren zu dem Zeitpunkt ganz oder in Teilen Kurzarbeit. Im Juni 2020 waren dann, den zeitweisen Corona-Lockerungen geschuldet, „nur“ noch 95.200 Menschen in Kurzarbeit.

Hingegen waren das erste Mal seit 14 Jahren Rückgänge bei der Erwerbstätigkeit zu verzeichnen. Nach letztem Datenstand sank die Zahl der Erwerbstätigen gegenüber dem Vorjahr 2019 um 1 % (auf 1.419.800 | - 14.100). Die stärksten prozentualen Rückgänge gab es erwartungsgemäß im Dienstleistungsbereich und hier insbesondere im Handel und Gastgewerbe (- 2,2 %). Im Baugewerbe war der Rückgang moderat (- 0,1 %). Deutschlandweit sank die Zahl der Erwerbstätigen im selben Zeitraum um 1,1 %.

Die belastete wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2019/2020 erstmals seit 2005 gestiegen – auf 5,8 % (5,1 % im Vorjahr). Im Bundesschnitt betrug die Quote 5,9 % (Vorjahr 5,0 %).

Tatsächlich liegt die Quote in Schleswig-Holstein damit immer noch auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Zum Vergleich: 2017 lag sie bei 6,0 % und in den Jahren davor teils deutlich darüber. 2005 waren es 11,6 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise 8,4 %.

Weiter rückläufig war die Zahl der Schleswig-Holsteiner die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 9 % Datenstand 2019 | zuvor 9,5 %). Für 2020 ist coronabedingt ggf. mit einem Anstieg zu rechnen. Stabil war zuletzt die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). Landesweit waren es 7,4 % (2019). In den Städten ist der Anteil in der Regel deutlich höher. Auch 2020 gab es nach derzeitigem Berechnungsstand keine nennenswerte Veränderung.

18.275 Haushalte bezogen Ende 2019 in Schleswig-Holstein Wohngeld (- 6 % gegenüber dem Vorjahr). Mit dem Wohngeldstärkungsgesetzes steigt die Zahl der Empfangsberechtigten auf etwa 23.000. In Folge der Corona-Pandemie kam es in 2020 zu einem deutlichen Anstieg der Wohngeldzahlungen. Das Land rechnet mit einer Verdopplung der ursprünglich eingeplanten Kosten. Entsprechend dürfte in 2020 auch die Zahl der Empfängerhaushalte deutlich gestiegen sein. Offizielle Zahlen liegen noch nicht vor.

Weiterer Anstieg der Einwohner- und Haushaltszahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2019 einen Bevölkerungszuwachs um 3,7 % verbuchen – auf 2,904 Mio. Auch 2020 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2,906 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg Ende 2019 gegenüber 2018 um 9.976 auf 239.054 (8,2 %).

Die Bevölkerungsentwicklung wird weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+ 16.316 | Datenstand 2019). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 10.308) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung lag bei 45,4 Jahren (davor 45,2). Im Jahr 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,4 bzw. 47,5 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 gibt 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 lebten im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt 1,98 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 weiterhin hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,5 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2019 in Schleswig-Holstein bei 48,4 m². 2000 waren es 40,6 m².

Neubaubedarf

1.503 Mio. Wohnungen gab es Ende 2019 in Schleswig-Holstein. Rein rechnerisch teilen sich 1,93 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 waren 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 Hamburger 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 12.350 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.215.

Baugenehmigungen / Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), gab es über 2018 und 2019 eine Erholung (14.846 bzw. 15.435). 2019 war der zweithöchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2020 liegen erst bis einschließlich November vor (14.696 | Vorjahreszeitraum 13.619).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 27.021 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2019 nicht fertiggestellt (davor 25.584). Rechnerisch sind das fast zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 | 11.823 Wohnungen).

Baufertigstellungen

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), gab es über 2018 und 2019 eine Erholung (14.846 bzw. 15.435). 2019 war der zweithöchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2020 liegen erst bis einschließlich November vor (14.696 | Vorjahreszeitraum 13.619).

Im Gesamtjahr 2019 gab es gegenüber 2018 ein Plus bei den Fertigstellungen (13.668 zu 12.025). Das ist der dritthöchste Wert seit 2000. Nur in den Jahren 2000 (14.794) und 2016 (13.803) konnten mehr Fertigstellungen verbucht werden.

Die Zahl fertiggestellter Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (5.248) stieg 2019 gegenüber dem Vorjahr leicht an (+ 3,6 %). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg im Betrachtungszeitraum um 18,4 % auf 6.849.

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 (Ø 2,1 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 8,3 %.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalte 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 nach oben getrieben werden).

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 5,99 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 7,88 Euro netto-kalt ermittelt (Stand 2019 | ohne preisgebundenen Wohnraum). Bei den VNW-Mitgliedsunternehmen lagen die Angebotsmieten bei 6,96 Euro. 2020 wird über alle Wohnungsmarktakteure ein Angebotsmietenschnitt von 8,18 Euro erwartet. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort. Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand.

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 Vierpersonenhaushalt 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 (durchschnittlich 20 % aller Beschäftigten erhalten 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 Wohnungsnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither deutlich nachgelassen. Auch 2020 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend).

Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 bzw. 4.183 in 2016 bzw. 2018 wurden 2020 3.804 Neuankömmlinge gezählt. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Irak, Afghanistan, Iran, Türkei, Eritrea und Jemen.

Weiterhin anspruchsvolles Investitionsumfeld

Auf der Investitionsseite sind die Kosten für den Wohnungsbau weiter 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. Zudem machen sich auch Markteffekte bemerkbar: aufgrund knapper Kapazitäten auf der Planungs- und Ausführungsseite steigen die Preise deutlich. Ausdruck dessen ist u.a. die letzte Tarifeinigung Baugewerbe (2,6 bzw. 2,7 % west/ost plus Einmalzahlungen).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind leicht gesunken: Im November 2020 lagen sie Dank temporärer Mehrwertsteuersenkung um 0,1 % unter dem Vorjahreswert. Das ist der erste Preisrückgang seit Februar 2002. Ohne Steuersenkung hätte die Preissteigerung gegenüber dem Vorjahresmonat 2,5 % betragen.

Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden sanken unter Berücksichtigung der Mehrwertsteuersenkung von November 2019 bis November 2020 um 0,3 %. Nennenswerte Preisrückgänge

gab es bei Betonarbeiten (-1,0 %), Wärmedämm-Verbundsystemen (-0,7 %), Putz-/Stuckarbeiten (-0,3 %) und Mauerarbeiten (-0,2 %).

Ausbauarbeiten verteuerten sich dagegen um 0,1 %. Kostensteigerungen gab es bei Nieder-/Mittelspannungsanlagen (+1,1 %), Heiz- und zentralen Wassererwärmungsanlagen (+0,6 %) sowie Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen innerhalb von Gebäuden (+0,5 %). Die Preise für die Instandhaltung von Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten um 0,5 % zu.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2019 um 71 % gestiegen. Einschließlich 2020 wird mit einem Plus von 77 % gerechnet (ausweislich Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Dagegen hat die allgemeine Teuerung/Inflation im selben Zeitraum um rund 30 % zugelegt.

Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

Neben hohen Kosten lasten auf dem Investitionsklima immer neue politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts. Und weiteres ist in Diskussion. Der Ausblick auf das Jahr 2021 ist spannend. Der Bundestag und etliche Länderparlamente werden neu gewählt.

Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland sowie 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 nachhaltiger marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2020 rund 400 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 Bindungsverkürzung durch das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (gut 9.500 zwischen 2011/2020). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 auf 20.200 sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.800 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: von 300 auf 400 Euro/m² bzw. 375 auf 500 Euro (je nach Regionalstufe). Parallel wurden die Fördermieten um 0,15 Euro erhöht. Verbessert wurden auch die Konditionen des 2. Förderweges.

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. 2020 wurden gut 143 Mio. Euro für den Bau bezahlbarer Wohnungen in Anspruch genommen. Insgesamt wurden bis November 2020 929 Wohnungen neu gefördert. (VNW)



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.

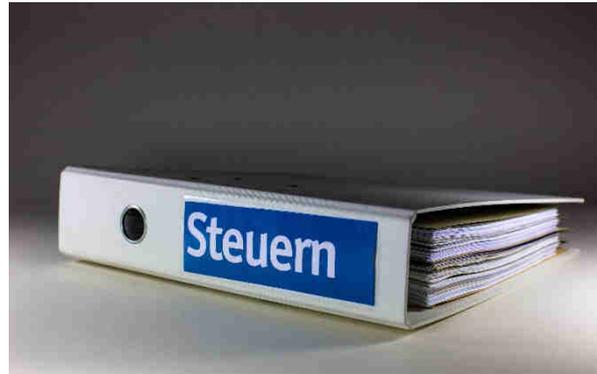


Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

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 können 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 30.06.2021 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:

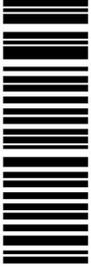
EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

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 _____
 Datum

X

 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.

Geburtstage / Mitgliederjubiläen

Vollendung des 90. Lebensjahres

| | |
|-----------------------|--------------|
| Mach, Wolfgang | (März 2020) |
| Gerner, Helmut | (April 2020) |
| Meier, Ilse | (Juli 2020) |

Vollendung des 85. Lebensjahres

| | |
|--------------------------|-----------------|
| Bugiel, Annemarie | (Januar 2020) |
| Weber, Marie | (April 2020) |
| Reuter, Harry | (Juni 2020) |
| Krüger, Heinz | (Oktober 2020) |
| Pleines, Franz | (November 2020) |
| Faget, Rosemarie | (Dezember 2020) |



Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Vollendung des 80. Lebensjahres

| | |
|----------------------|------------------|
| Jens, Ellen | (April 2020) |
| Schmidt, Inge | (April 2020) |
| Zeller, Karl | (September 2020) |

50 Jahre Mitgliedschaft

| | |
|----------------------|---------------|
| Schmidt, Inge | (Januar 2020) |
|----------------------|---------------|

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



BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR
2020



Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Wir gedenken unserer im Jahre 2020 verstorbenen Mitglieder

Wolfgang Zeume

Wolfgang Mach

Marianne Zarth

Peter Massel

Alex Kunkel

Annemarie Eckhoff

Klaus-Peter Westphal

Nachruf

Am 30. April 2020 ist unser früheres Aufsichtsrats- und
Vorstandsmitglied, Herr

Wolfgang Mach

Träger der Ehrenmedaille in Silber
des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V.

im 91. Lebensjahr verstorben.

Herr Mach lebte seit 1953 in unserer Genossenschaft und war seit 1963
zunächst als nebenamtlicher Hausmeister für uns tätig.

Von 1974 bis 1980 engagierte er sich ehrenamtlich in unserem
Aufsichtsrat und war dann bis 1997 Mitglied des Vorstandes. Darüber
hinaus war Herr Mach für viele weitere Jahre regelmäßig unterstützend
für die Genossenschaft tätig.

Durch seine langjährige und erfolgreiche Tätigkeit hat er sich
Achtung und Wertschätzung erworben.

Wir werden sein Andenken stets in Ehren halten.

Mitarbeiter, Aufsichtsrat und Vorstand

EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG

I. Organe

Aufsichtsrat

Manfred Nagel (Vorsitzender)

Katharina Puls

Svea Wichmann

Vorstand

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Michael Zacher

Stand 31.12.2020

Mitgliederversammlung 2020

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2019 wurde auf Grund der Corona-Pandemie in 2020 nicht durchgeführt.

Mit Schreiben vom 29.05.2020 wurde den Mitgliedern der Geschäftsbericht über das Geschäftsjahr 2019 übersandt und sie darüber in Kenntnis gesetzt, dass, gemäß Art. 2 § 3 Abs. 3 des Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, am 29.04.2020 ausnahmsweise der Aufsichtsrat den Jahresabschluss 2019 festgestellt hat. Des Weiteren wurde die Mitgliederversammlung vorerst auf das zweite Halbjahr 2020 verschoben.

Da die Infektionszahlen am Ende des Sommers 2020 wieder stiegen, wurden die Mitglieder mit Schreiben vom 13.10.2020 darüber informiert, dass die Mitgliederversammlung für des Geschäftsjahr 2020 auf den Sommer 2021 verschoben ist.

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 2019, hat in der Zeit vom 21.09.2020 bis 30.09.2020 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 22.02.2021 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 der § 316 ff. 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 31.12.2019 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2019 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit in 2019 war unter Berücksichtigung der bestehenden Kreditlinien gesichert.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch die Auflösung der Rückstellung für Straßenausbaukosten.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Hamburg, den 30.09.2020

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 31.12.2020 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 gute Zusammenarbeit und Unterstützung, die auch unter Pandemiebedingungen immer gegeben war, 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 sieben 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 31.12.2020 und den Lagebericht geprüft und sachlich für richtig befunden.

In der gemeinsamen Sitzung am 26.04.2021 wurde dieser Jahresabschluss gebilligt und gegen den Lagebericht für das vergangene Jahr wurden keine Einwände erhoben.

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

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Jahr 2020 zuzustimmen,
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2020 Entlastung zu erteilen.

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

Wedel, den 26.04.2021

Der Aufsichtsrat

gez. Nagel
(Vorsitzender)

V.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2020

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Coronapandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im Sozialen- als auch im Wirtschaftsleben geführt. Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen.

Vor dem Hintergrund des 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.

2.2 Geschäftsverlauf

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

| | Plan 2020 € | Ist 2020 € | Ist 2019 € |
|-----------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Umsatzerlöse aus Mieten | 1.686.805,32 | 1.753.114,86 | 1.662.309,67 |
| Instandhaltungsaufwendungen | 683.000,00 | 722.611,01 | 742.186,07 |
| Zinsaufwendungen | 170.304,44 | 170.896,80 | 197.028,94 |
| Jahresüberschuss (+) | 51.577,61 | 43.304,68 | 270.465,24 |

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 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 sowie den höheren Instandhaltungsaufwendungen. Dem stehen, im Vergleich zu den geplanten Erträgen, die höheren Umsatzerlöse aus Mieten gegenüber.

Die Netto-Kaltmieten im Bereich der Bestandswohnungen wurden in 2020 im gesetzlich vorgegebenen Rahmen leicht erhöht und betragen durchschnittlich 5,68 € (2019: 5,62 €) 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 2020 eine Quote von 8,15 % (2019: 9,02 %). Die Anzahl der Vertragsbeendigungen liegt bei 41 (2019: 44). Darin enthalten sind 8 Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes (2019: 12).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 27,91 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr 29,69 €/m²-Wohnfläche). Zusätzlich wurden 30.844,00 € (Vorjahr € 23.527,00) für den aktivierungspflichtigen Einbau von Einbauküchen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren durch Zinsdegression 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:

| | 31.12.2020 | | 31.12.2019 | | Veränderung T€ |
|--|------------------|--------------|------------------|--------------|-------------------|
| | T€ | % | T€ | % | |
| Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungs- kosten | 14.165,03 | 93,2 | 14.440,48 | 93,1 | - 275,45 |
| Umlaufvermögen | 1.037,53 | 6,8 | 1.069,72 | 6,9 | - 32,19 |
| Bilanzsumme | <u>15.202,56</u> | <u>100,0</u> | <u>15.510,20</u> | <u>100,0</u> | <u>- 307,64</u> |
| Eigenkapital | 2.556,57 | 16,8 | 2.518,98 | 16,2 | 37,59 |
| langfristiges Fremdkapital | 11.550,67 | 76,0 | 11.924,90 | 76,9 | - 374,23 |
| kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen | 1.095,32 | 7,2 | 1.066,32 | 6,9 | 29,00 |
| Bilanzsumme | <u>15.202,56</u> | <u>100,0</u> | <u>15.510,20</u> | <u>100,0</u> | <u>- 307,64</u> |

Das Anlagevermögen, einschließlich Geldbeschaffungskosten für langfristige Finanzierungsmittel, beträgt 93,2 % der Bilanzsumme. Es ist bis auf 57,79 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Bei zwei Kreditinstituten stehen zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung, in ausreichender Höhe, zur Verfügung. Das Eigenkapital nahm um 37,59 T€ zu. Davon entfallen 43,31 T€ auf den Jahresüberschuss, abzüglich verringerter Einzahlungen auf Geschäftsanteile in Höhe von 5,72 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 16,8 % (Vorjahr 16,2 %), bei um 1,98 % gesunkener Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist 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 Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbe-

standes 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 1,42 % (Vorjahr 1,46 %).

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

| | 2020 | 2019 |
|--|-------------------------|------------------|
| | € | € |
| I. laufende Geschäftstätigkeit | | |
| Cashflow nach DVFA/SG ²⁾ | 449.955,7 | 323.394,7 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 565.571,2 | -250.707,6 |
| II. Investitionsbereich | | |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -179.177,6 | -20.884,5 |
| davon Auszahlung in Bausparguthaben | -48.051,3 | -48.015,9 |
| III. Finanzierungsbereich | | |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -550.536,0 | -212.470,1 |
| davon planmäßige Tilgungen | -374.225,1 | -356.430,8 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands | -164.142,4 | -484.062,2 |
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | 117.828,5 | 601.890,7 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | <u>-46.313,9</u> | <u>117.828,5</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 ausreichte, sondern darüber hinaus für den Investitionsbereich zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 164,14 T€ ab. Die Aufnahme von zusätzlichen langfristigen Darlehen ist nicht vorgesehen. Es bestehen bei zwei Kreditinstituten zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 380 T€, von denen 46,82 T€ in Anspruch genommen wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

| | 2020 € | 2019 € | Veränderung € |
|----------------------------------|------------------|-------------------|--------------------|
| Hausbewirtschaftung | 64.633,09 | 319.380,05 | -254.746,96 |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb | -21.318,42 | -35.580,14 | 14.261,72 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -9,99 | -13.334,67 | 13.324,68 |
| Jahresüberschuss (+) | <u>43.304,68</u> | <u>270.465,24</u> | <u>-227.160,56</u> |

Das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch die Umsatzerlöse aus Mieten bestimmt. Dem stehen hohe Instandhaltungskosten, insbesondere im Bereich der Wohnungsmodernisierungen/-sanierungen, 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. Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Vom Vorstand werden wie bisher alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden würden. Bestandgefährdende Risiken werden derzeit nicht gesehen.

Obwohl unsere Genossenschaft bisher keine erkennbaren negativen wirtschaftlichen Auswirkungen auf Grund der Pandemie verzeichnen konnte, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

Davon abgesehen ist mit Leerständen durch eine sinkende Nachfrage, aufgrund 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 wie bisher 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.

Wie bisher sehen wir als wesentliche Risiken die aus unserer Sicht mangelnde Verlässlichkeit politischer Entscheidungen hinsichtlich der die Immobilienwirtschaft betreffenden notwendigen positiven Rahmenbedingungen. Dazu kommen die unserer Meinung nach immer mehr durch populistische Argumente geprägten geplanten oder bereits vollzogenen Mietrechtsänderungen und einem Gesetzgeber der in diesem Zusammenhang Sachargumenten gegenüber immer weniger zugänglich ist. Der bevorstehende Bundestagswahlkampf wird, unserer Meinung nach, diesen Effekt noch verstärken. Eine Branche wie die unsere, die Investitionsentscheidungen über immobile Wirtschaftsgüter trifft, die in der Regel eine Nutzungsdauer von mehreren Jahrzehnten erreichen, muss dies tun in der Gewissheit, dass besagte Rahmenbedingungen eine deutlich längerer Halbwertszeit als eine oder zwei Legislaturperiode haben. Nach wie vor sehen wir sehr kritisch die, wie auch immer motivierten Änderungen und zum Teil Verschärfungen von reinen Formalismen, die zu keiner positiven Veränderung der Wirtschafts-, Finanz- und Ertragslage führen, sondern im Gegenteil im Unternehmen unnötigerweise Kosten verursachen und Ressourcen binden.

4. Prognosebericht

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Wie bisher gilt, dass insbesondere die laufende Anpassung unseres Bestandes an die Bedürfnisse unserer Klientel, unter Beibehaltung von fairen, zumeist günstigen Mieten, Vorrang vor der kurzfristigen Stichtagsbeurteilungen 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.

Bei auch zukünftig moderat steigenden Nutzungsgebühren (Mieten), bei leicht sinkenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für 2021 mit Mieterträgen von 1.773,07 T€, Zinsaufwendungen von 139,32 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 752,59 T€. Als Jahresergebnis rechnen wir mit einem Betrag von 159,29 T€. Bei dieser Planung ist die Corona-Pandemie weitgehend ohne Berücksichtigung geblieben, da die wirtschaftlichen Auswirkungen und die Tragweite für unsere Genossenschaft nicht vorhersehbar sind. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Dementsprechend kann es zu Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Wedel, den 26. April 2021

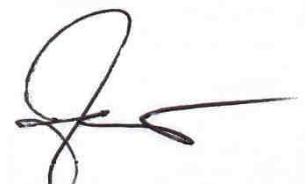
Der Vorstand



Dehn



Mach



Zacher

VI.

**Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2020**

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 | | 0,00 | 119,12 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten..... | 13.827.029,78 | | 14.114.885,21 |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung..... | 206.339,93 | | 191.813,58 |
| 3. Bauvorbereitungskosten..... | 42.090,34 | 14.075.460,05 | 42.090,34 |
| Anlagevermögen insgesamt..... | | 14.075.460,05 | 14.348.908,25 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen..... | | 784.455,31 | 754.046,42 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung..... | 48.840,75 | | 41.234,89 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände..... | 93.656,74 | 142.497,49 | 93.324,87 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten..... | 510,50 | | 118.025,72 |
| 2. Bausparguthaben..... | 110.061,71 | 110.572,21 | 62.010,44 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Geldbeschaffungskosten..... | 89.568,14 | | 91.576,99 |
| 2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten..... | 0,00 | 89.568,14 | 1.075,90 |
| Bilanzsumme..... | | 15.202.553,20 | 15.510.203,48 |

Bilanz zum 31. Dezember 2020
Passivseite

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | € | € | € |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder..... | 27.300,00 | | 58.760,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder..... | 1.157.620,00 | | 1.135.000,00 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen..... | 3.120,00 | 1.188.040,00 | 0,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 2.760,00 € (Vorjahr: 1.200,00 €) | | | |
| II. Ergebnismrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage..... | 749.728,81 | | 745.397,81 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.331,00 € (Vorjahr: 27.047,00 €) | | | |
| 2. Andere Ergebnismrücklagen..... | 550.232,23 | 1.299.961,04 | 546.232,23 |
| davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 4.000,00 € (Vorjahr: 210.000,00 €) | | | |
| für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € (Vorjahr: 205.000,00 €) | | | |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr.. | 33.590,09 | | 0,00 |
| 2. Gewinnvortrag..... | 0,00 | | 171,85 |
| 3. Jahresüberschuss (+) | 43.304,68 | | 270.465,24 |
| 4. Einstellung (-) in Ergebnismrücklagen..... | -8.331,00 | 68.563,77 | -237.047,00 |
| Eigenkapital insgesamt..... | | 2.556.564,81 | 2.518.980,13 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen..... | 0,00 | | 13.334,15 |
| 2. Sonstige Rückstellungen..... | 99.171,00 | 99.171,00 | 102.396,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten..... | 11.484.869,01 | | 11.804.984,68 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern..... | 113.503,71 | | 120.985,85 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen..... | 726.054,16 | | 682.760,95 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung..... | 16.407,00 | | 29.959,47 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen..... | 179.309,96 | | 206.818,41 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten..... | 19.731,72 | 12.539.875,56 | 22.440,90 |
| davon aus Steuern: 15.835,29 € (Vorjahr: 19.582,70 €) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 1.536,67 € (Vorjahr: 0,00 €) | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 6.941,83 | 7.542,94 |
| Bilanzsumme..... | | 15.202.553,20 | 15.510.203,48 |

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1.2020 bis 31.12.2020**

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|--------------|--------------|
| | € | € | € |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung..... | 2.479.658,83 | | 2.280.410,70 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen.... | 12.899,76 | 2.492.558,59 | 12.460,80 |
| 2. Erhöhung (+) des Bestandes an unfertigen Leistungen..... | | 30.408,89 | 141.391,73 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge..... | | 39.275,92 | 349.227,69 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.. | 1.512.726,21 | | 1.507.684,43 |
| b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen..... | 813,26 | 1.513.539,47 | 628,32 |
| Rohergebnis | | 1.048.703,93 | 1.275.178,17 |
| 5. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter..... | 202.449,91 | | 196.859,77 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung..... | 47.391,34 | 249.841,25 | 45.561,10 |
| davon für Altersversorgung: 2.040,00 €(Vorjahr: 2.040,00 €) | | | |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen..... | | 407.844,06 | 370.907,18 |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen..... | | 103.061,50 | 115.273,13 |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge..... | | 90,44 | 1.002,64 |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen..... | | 172.936,07 | 202.687,59 |
| 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag..... | | 9,99 | 13.334,67 |
| 11. Ergebnis nach Steuern..... | | 115.101,50 | 331.557,37 |
| 12. Sonstige Steuern..... | | 71.796,82 | 61.092,13 |
| 13. Jahresüberschuss (+) | | 43.304,68 | 270.465,24 |
| 14. Unverteilter Bilanzgewinn aus dem Vorjahr..... | | 33.590,09 | 0,00 |
| 15. Gewinnvortrag | | 0,00 | 171,85 |
| 16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen..... | | 8.331,00 | 237.047,00 |
| 17. Bilanzgewinn..... | | 68.563,77 | 33.590,09 |

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 Fassung vom 16.10.2020 (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. Verwertungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2020 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

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

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

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

Bei einer Verwertungseinheit 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 Außenanlage 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 Niederwertprinzip 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

33

| | Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2020 | Zugänge des Geschäftsjahres | Abgänge des Geschäftsjahres | Umbuchungen des Geschäftsjahres | Zuschreibungen des Geschäftsjahres | Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2020 | Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2020 | Abschreibungen des Geschäftsjahres | Änderung d. Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen | Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2020 | Buchwert am 31.12.2020 | Buchwert am 31.12.2019 |
|--|---|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|---|---|--|--|---|---------------------------|---------------------------|
| | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € | € |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 23.252,52 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.252,52 | 23.133,40 | 119,12 | 0,00 | 23.252,52 | 0,00 | 119,12 |
| Sachanlagen | | | | | | | | | | | | |
| Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten..... | 23.152.776,96 | 94.505,53 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 23.247.282,49 | 9.037.891,75 | 382.360,96 | 0,00 | 9.420.252,71 | 13.827.029,78 | 14.114.885,21 |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung..... | 247.889,75 | 39.890,33 | 3.201,81 | 0,00 | 0,00 | 284.578,27 | 56.076,17 | 25.363,98 | -3.201,81 | 78.238,34 | 206.339,93 | 191.813,58 |
| 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 |
| | 23.442.757,05 | 134.395,86 | 3.201,81 | 0,00 | 0,00 | 23.573.951,10 | 9.093.967,92 | 407.724,94 | -3.201,81 | 9.498.491,05 | 14.075.460,05 | 14.348.789,13 |
| | | | | | | | | | | | | |
| Anlagevermögen insgesamt | 23.466.009,57 | 134.395,86 | 3.201,81 | 0,00 | 0,00 | 23.597.203,62 | 9.117.101,32 | 407.844,06 | -3.201,81 | 9.521.743,57 | 14.075.460,05 | 14.348.908,25 |

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 € 89.568,14 enthalten.
6. Rücklagenpiegel

| Ergebnisrücklagen | Bestand am Ende des VJ € | Einstellung im GJ € | Entnahme für das GJ € | Bestand am Ende des GJ € |
|----------------------------------|--------------------------------|---------------------------|-----------------------------|--------------------------------|
| a) gesetzliche Rücklage..... | 745.397,81 | 4.331,00 | 0,00 | 749.728,81 |
| b) andere Ergebnisrücklagen..... | 546.232,23 | 4.000,00 | 0,00 | 550.232,23 |
| Gesamtbetrag..... | 1.291.630,04 | 8.331,00 | 0,00 | 1.299.961,04 |

7. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:
 - a) Rückstellung für Hausbewirtschaftung (€ 61.900,00)
 - b) Rückstellung für Prüfungskosten (€ 10.000,00)
 - c) Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 10.100,00)

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 | | | | |
|--|----------------|--------------------|------------------|-------------------------|----------------|------------------------|
| | | Restlaufzeit | | | gesichert € | Art der Sicherung * |
| | | bis zu 1 Jahr € | über 1 Jahr € | davon über 5 Jahre € | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten..... | 11.484.869,01 | 2.047.444,94 | 9.437.424,07 | 8.080.981,18 | 11.438.044,58 | GPR |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern..... | 113.503,71 | 8.658,70 | 104.845,01 | 26.696,22 | 113.503,71 | GPR |
| Erhaltene Anzahlungen..... | 726.054,16 | 726.054,16 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung... | 16.407,00 | 16.407,00 | | | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen..... | 179.309,96 | 179.309,96 | | | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten..... | 19.731,72 | 19.731,72 | | | | |
| Gesamtbetrag..... | 12.539.875,56 | 2.997.606,48 | 9.542.269,08 | 8.107.677,40 | 11.551.548,29 | GPR |

* GPR = Grundpfandrecht

Die Darstellung der Restlaufzeiten der Verbindlichkeiten wurde an die gesetzliche Vorgabe des § 268 Abs. 5 HGB angepasst.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 726.543,97 abgerechnete Nebenkosten sowie € 12.899,76 Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte
2. Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträge** sind Erstattungen aus Versicherungsschäden in Höhe von € 12.175,07, Erträge aus Auflösungen von Rückstellungen in Höhe von € 9.082,13, Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von € 8.158,65 sowie Erstattungen von Aufwendungen für Personalgestaltung in Höhe von € 3.221,08 enthalten.
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten (€ 801.842,08) und Aufwendungen für die Instandhaltung (€ 708.074,40).

D. Sonstige Angaben

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

| | Voll- beschäftigte | Teilzeit- beschäftigte |
|---|-----------------------|---------------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter..... | - | 2 |
| Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hausw arte, Reinigungspersonal, etc..... | 1 | 1 |

2. Mitgliederbewegung

| | |
|---|-----------|
| Anfang 2020..... | 733 |
| Zugang 2020..... | 37 |
| Abgang 2020 (inkl. Tote früherer Jahre)..... | 18 |
| Ende 2020..... | 752 |
| Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um€ | 22.620,00 |

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

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

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

| | |
|--------------------------------|--------------|
| Gerhard Dehn | nebenamtlich |
| Jörg Mach | hauptamtlich |
| Michael Zacher (ab 01.03.2020) | nebenamtlich |

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

| | |
|----------------------------------|-------------------------------|
| Michael Zacher (bis 29.02.2020) | Vorsitzender (bis 29.02.2020) |
| Manfred Nagel | Vorsitzender (ab 01.03.2020) |
| Katharina Puls | |
| Svea Wichmann | |
| Björn Schmidtke (bis 10.12.2020) | |

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 68.563,77:

| | | |
|--|---|-----------|
| a) Ausschüttung Dividende 3,00 % auf € 1.134.740,00..... | € | 34.042,20 |
| b) Vortrag auf neue Rechnung..... | € | 931,48 |

Im dargestellten Bilanzgewinn in Höhe von € 68.563,77 ist der nicht verteilte Bilanzgewinn aus dem Jahresabschluss des Vorjahres in Höhe von € 33.590,09 enthalten. Hinsichtlich der diesbezüglichen Dividendenausschüttung wird auf den Gewinnverwendungsvorschlag im Anhang des Jahresabschlusses zum 31.12.2019 verwiesen.

Wedel, den 26.04.2021

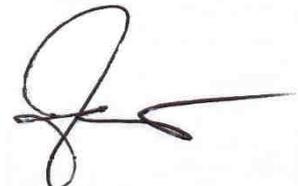
(Der Vorstand)



Dehn



Mach



Zacher

IMMOBILIEN HABEN FREIE ZONE

Hier steht der Mensch im Mittelpunkt

wohnungsbaugenossenschaften.de

