

MITGLIEDERINFORMATION

2020

mit dem



BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR

2019



Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Inhalt:

Mitgliederinformation 2020

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

Bericht über das Geschäftsjahr 2019

I. Organe	
Aufsichtsrat / Vorstand	Seite 15
Mitgliederversammlung 2019	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 2019	Seite 21
VI. Jahresabschluss 2019	
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

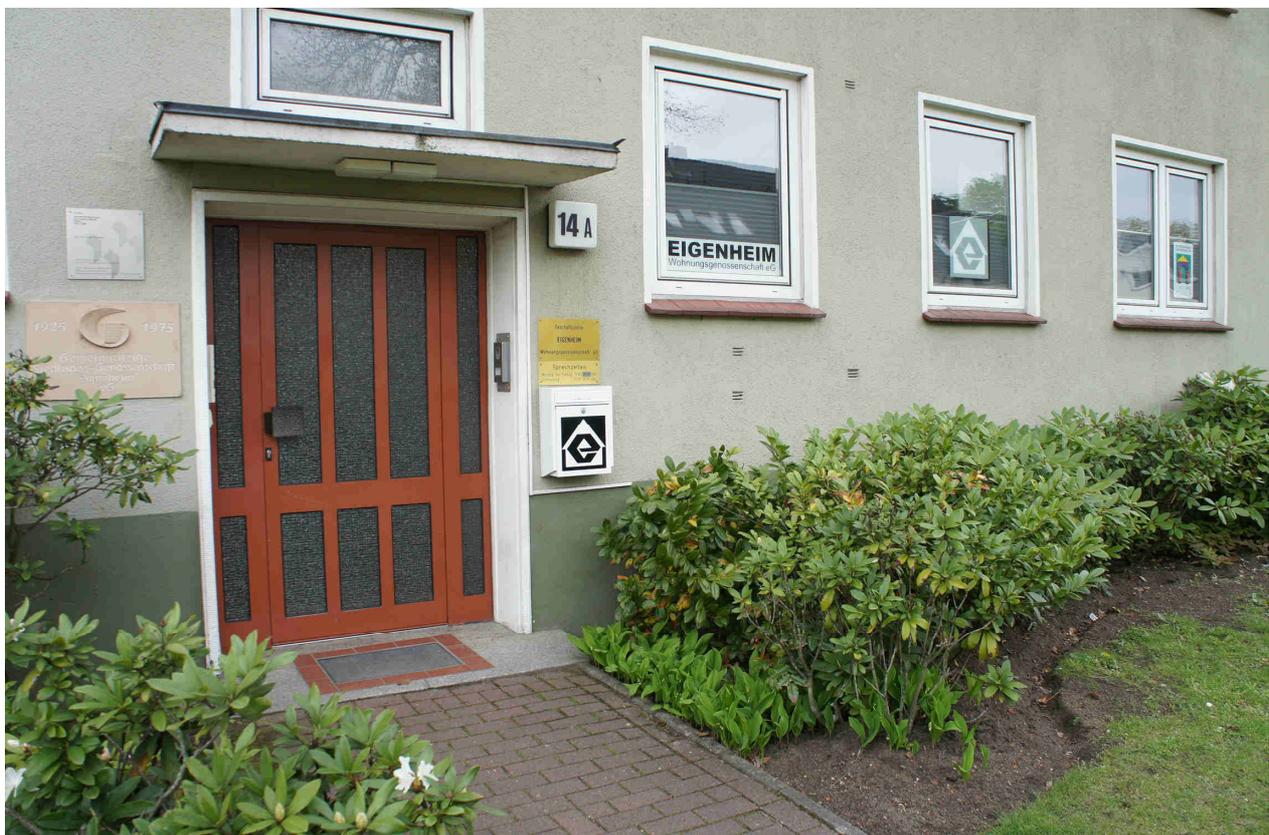
Tel.: 04103 / 91 85 31 - Fax: 04103 / 91 85 32

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

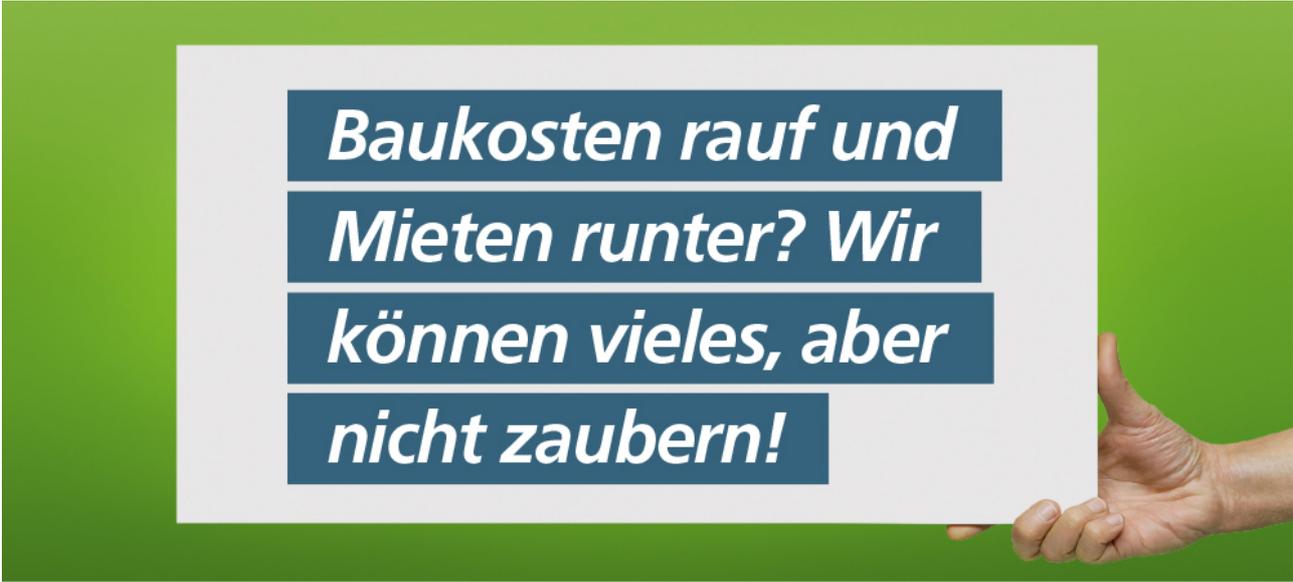
Vorstandssprechstunde: Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr

**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.



***Baukosten rauf und
Mieten runter? Wir
können vieles, aber
nicht zaubern!***

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein



Foto: KISCart / Kim Schröder / pixelio.de

Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Die positive wirtschaftliche Entwicklung fand auch im 1. Halbjahr 2019 eine Fortsetzung. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,2 Prozent (davor 3,1 Prozent). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 0,9 Prozent (davor 1,3 Prozent). Die Entwicklung lag damit leicht über dem Bundesdurchschnitt. Hier lag der Zuwachs bei 2,4 Prozent nominal bzw. 0,4 Prozent real (davor 3,7 Prozent nominal / 1,9 Prozent real).

Wie im Vorjahr war die Wirtschaftsleistung im verarbeitenden Gewerbe insgesamt rückläufig. Vor allem Rückgänge im Maschinenbau trugen dazu bei. Deutlich positive Beiträge kamen dagegen erneut vom schleswig-holsteinischen Baugewerbe. Ebenso haben das Ernährungsgewerbe und Unternehmen zur Herstellung pharmazeutischer Erzeugnisse das Wachstum unterstützt. Im Dienstleistungsbereich verlief die Entwicklung erneut uneinheitlich und im gesamtdeutschen Vergleich leicht unterdurchschnittlich.

Erneut leichte Zunahme der Zahl der Erwerbstätigen

Laut den bisher vorliegenden Zahlen (1. Quartal 2019) wurden in Schleswig-Holstein erneut mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (993.900). Im Vergleichszeitraum 2018/2019 lag das Plus bei 18.275, was einem Anstieg um 1,9 Prozent entspricht. Mit etwas weniger Dynamik wurde der Aufwärtstrend der letzten Dekade bestätigt.

Gleiches gilt mit Blick auf die Erwerbstätigkeit insgesamt: Nach letztem Datenstand (2018) lag der Anstieg gegenüber dem Gesamtjahr 2017 bei 1,3 Prozent (auf 1.418.300) und damit auf gesamtdeutschem Niveau (+1,3 Prozent).

Zum Wachstum hat insbesondere das Baugewerbe beigetragen (+3,4 Prozent). Das verarbeitende Gewerbe legte um 1,4 Prozent und der Dienstleistungssektor um 1,1 Prozent zu.

Die relativ gute wirtschaftliche Lage des Landes spiegelt sich in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Die ist im Jahresvergleich 2018/2019 noch einmal gesunken – auf 5,1 Prozent (5,5 Prozent im Vorjahr). 2005 waren es noch 11,6 Prozent und im Jahr vor der Finanz-/ Wirtschaftskrise 8,4 Prozent. Im Bundesschnitt betrug die Quote 5,0 Prozent (Vorjahr 5,2 Prozent). Erstmals seit 40 Jahren sind in Schleswig-Holstein im Jahresschnitt weniger als 80.000 Menschen arbeitslos gemeldet. Profitiert haben laut Arbeitsagentur alle Personen- und Altersgruppen.

Rückläufig ist die Zahl der Schleswig-Holsteiner, die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 9,5 Prozent bzw. 275.000 | Datenstand 2018). Gegenüber 2017 entspricht das einem Rückgang um 4,1 Prozent. 68 Prozent aller Unterstützten waren Deutsche. Rückläufig war auch die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). Landesweit waren es zuletzt 7,4 Prozent aller Haushalte. In den Städten ist der Anteil in der Regel deutlich höher.

Rund 20.000 Haushalte beziehen in Schleswig-Holstein Wohngeld. Mit dem neuen Wohngeldstärkungsgesetz steigt die Zahl der Empfangsberechtigten auf etwa 23.000.

Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2,8 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2018 einen Bevölkerungszuwachs um 3,3 Prozent verbuchen – auf 2,893 Mio. Auch 2019 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur

Jahresmitte wurden 2,9 Mio. Einwohner gezählt. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist dies ein Plus von bisher 6.900 bzw. 0,24 Prozent.

Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg zum Jahresende 2018 gegenüber 2017 um 9.740 auf 232.955 (auf 8,00 Prozent). Der Bevölkerungsanteil mit deutschem Pass sank um 2.850 auf 2.663.757.

Die Bevölkerungsentwicklung wird weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+ 18.207 | Datenstand 2018). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 10.685) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung lag bei 45,2 Jahren (davor 45,1). Im Jahr 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,2 bzw. 47,2 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 Zahl älterer Menschen gerechnet (Altersgruppe 60 +).

1,470 Mio. Haushalte gibt es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2018) – darunter 42 Prozent mit nur einer Person. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77 Prozent der Privathaushalte. Damit liegen die aktuellen Zahlen unverändert über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung des Landes. Danach wird bis 2025 mit 1,438 Mio. Haushalte gerechnet.



Ende 2018 lebten im Schleswig-Holsteinischen Durchschnittshaushalt 1,97 Personen. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung hat sich fortgesetzt. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageschiebungen 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 steigt. Die Durchschnittswohnung im Bestand hat jedoch eine Fläche von 93,5 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2018 in Schleswig-Holstein bei 48,1 m². Im Jahr 2000 waren es noch 40,6 m².

Neubaubedarf

1,490 Mio. Wohnungen gab es Ende 2018 in Schleswig-Holstein. Rein rechnerisch teilen sich 1,94 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 Prozent des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein waren aber 1978 bereits gebaut – knapp 46 Prozent 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 in Durchschnitt bei 12.000 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 18 Jahre bei 10.000.

Baugenehmigungen / Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), gab es über das Gesamtjahr 2018 eine leichte Erholung (14.846 und damit der zweithöchste Wert seit 2000).

Zahlen für das Jahr 2019 liegen erst bis einschließlich November vor (13.619 | Vorjahreszeitraum 13.395). Das ist immer noch der zweithöchste Wert seit 2000.

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 24.400 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2018 nicht fertiggestellt. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 | 11.400 Wohnungen).

Baufertigstellungen

Für 2019 liegen 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 2018 gab es gegenüber 2017 ein leichtes Plus bei den Fertigstellungen (12.025 zu 11.972). 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 der fertiggestellten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern (5.064) war 2018 gegenüber dem Vorjahr rückläufig (- 14,6 Prozent). Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern stieg im Betrachtungszeitraum um 21,5 Prozent auf 5.782.

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 Prozent). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 8,6 Prozent.

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 5,75 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes (davor 5,61). 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 Mietdurchschnitt von 7,54 Euro netto-kalt ermittelt (Stand 2018). Im Vorjahr waren es 7,30. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede bestehen fort (Spanne zwischen 5,09 und 11,30). Gestiegen sind die Mieten sowohl im Neubau als auch bei der Wiedervermietung im Bestand. Im Neubau wurden durchschnittlich 10,45 Euro festgestellt (davor 10). Im Bestand waren es 7,47 Euro (davor 7,18).

Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen im Betrachtungszeitraum bei durchschnittlich 6,00 bzw. 9,30 Euro (Bestand bzw. Neubau).

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./ Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 Prozent (27,2 Prozent Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass rund 20 Prozent 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 Prozent, während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9 Prozent kommt (31,1 bzw. 22,6 Prozent Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen (durchschnittlich 20 Prozent aller Beschäftigten erhalten lediglich Mindestlohn).

Die Zunahme älterer Haushalte, das wachsende 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 deutlich nachgelassen. Auch 2019 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend). Nach 35.000 Asylsuchenden in 2015 und 9.960 bzw. 4.427 in 2016 bzw. 2018 wurden bis einschließlich November 2019 3.720 Neuankömmlinge gezählt. Zum Vergleich: 2014 waren es 7.620, davor 3.904. Hauptherkunftsländer sind mit deutlichem Abstand Syrien, Afghanistan, Irak, Iran, Türkei und Jemen.

Steigende Wohnkostenbelastung durch steigende Nebenkosten

Grundsätzlich verteuern auch steigende Nebenkosten, insbesondere für Energie, das Wohnen seit Jahren. Laut Statistischem Bundesamt sind die Kosten für Haushaltsenergie zwischen 2000 und 2018 um 80 Prozent gestiegen (ohne Strom). Haushaltsstrom wurde um 107 Prozent teurer.

Die Nettokaltmieten über den Gesamtbestand stiegen im selben Zeitraum um 24 Prozent - die allgemeine Teuerung legte im Vergleichszeitraum um 30 Prozent zu.

Nach mehrjährigem Rückgang zog die Teuerungsrate/Inflation insgesamt zuletzt wieder an (auf 1,5 Prozent in 2017 und 1,8 Prozent in 2018). Für 2019 wird mit 1,4 Prozent gerechnet.

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 (5,7 Prozent plus Einmalzahlungen).

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind weiter stark gestiegen: Im Mai 2019 lagen sie um 4,7 Prozent über dem Vorjahreswert. Zwischen Februar und Mai 2019 erhöhten sich die Preise um 0,8 Prozent.

Die Preise für Rohbauarbeiten haben zwischen Mai 2018 und Mai 2019 um 5,2 Prozent angezogen. Betonarbeiten sind gegenüber Mai 2018 um 5,3 Prozent teurer geworden, Mauerarbeiten um 5,5 Prozent. Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten kosteten 4,4 Prozent, Erdarbeiten 7,1 Prozent und Zimmer- und Holzbauarbeiten 3,6 Prozent mehr als im Vorjahr. Ausbauarbeiten haben sich im selben Zeitraum um 4,2 Prozent verteuert. Instandhaltungsarbeiten (ohne Schönheitsreparaturen) verteuerten sich um 4,3 Prozent.

Im Ergebnis der längerfristigen Entwicklung sind die Bauwerkskosten zwischen 2000 und 2018 durchschnittlich um 65 Prozent gestiegen. Einschließlich 2019 wird mit einem Plus von 72 Prozent gerechnet (ausweislich Arge für zeitgemäßes Bauen). Der Kostenanstieg einzelner Gewerke liegt noch deutlich darüber. Deutlich steigen seit Jahren auch die Bodenpreise.

Zusätzlich wird das Investitionsklima durch politische Beschlüsse zur Verschärfung des Mietrechts belastet. So ist zum Jahresbeginn 2019 das Mietrechtsanpassungsgesetz in Kraft getreten. Weiteres ist in Diskussion. Die Summe der Anforderungen, damit verbundene Kosten, der Mangel an Bauland und das Fehlen von Planungssicherheit stellen die Schaffung von gutem, für viele bezahlbarem Wohnraum in Frage.

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 2019 gut 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 SHWoFG gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (7.436 zwischen 2011/2018). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2030 auf 20.200 sinken. Aktuell gibt es landesweit knapp 46.000 Wohnungen mit Zweckbindung.

In Anpassung an die Marktrealitäten wird seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt. Dieser wurde zuletzt noch einmal erhöht – von 250 Euro je Quadratmeter auf bis zu 375 Euro (je nach Regionalstufe und Bindungsdauer). Verbessert wurden auch die Konditionen des 2. Förderweges.

Grundsätzlich werden Förderkonditionen zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert.

Das aktuelle Wohnungsbauprogramm 2019/2022 hat ein Gesamtvolumen von 788 Mio. Euro. 6.400 Mietwohnungen sollen damit gefördert werden (was dem Ziel der aktuellen Wohnungsmarktprognose des Landes entspricht – 1.600 p.a.). Zudem können weitere 700 Einheiten in Eigenheimen gefördert werden.



(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 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 30.06.2020 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:

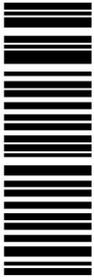
EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

Redaktion:

Gerhard Dehn
Jörg Mach

Druck:

KAEMMERER
Wedel



Erklärung zum Sperrvermerk

§ 51a Einkommensteuergesetz (EStG)

Automatisierter Datenabruf der rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft

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

5 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

6 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.

Geburtstage / Mitgliederjubiläen

Vollendung des 85. Lebensjahres

Matern, Gertrud	(Mai 2019)
Zorn, Annemarie	(Juni 2019)
Hoffmann, Hilde	(Juli 2019)
Pansegrau, Dorit	(September 2019)
Schwarz, Gerda	(Dezember 2019)



Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Vollendung des 80. Lebensjahres

Hamdorf, Ernst	(April 2019)
Selent, Ilse	(Juni 2019)
Battige, Robert	(August 2019)
Regenberg, Timm	(August 2019)
Derwehlies, Siegfried	(Dezember 2019)

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



BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR
2019



Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Wir gedenken unserer im Jahre 2019 verstorbenen Mitglieder

Doris Zühlke

Nathalie Kirschling

Rudi Schmidt

Hans-Joachim Huelsekopf

Rolf Görner

Jörn Press

Uwe Hagge

Gisela Garbers

Ralf Milchert

Sigrid Boehm

Hilde Hoffmann

Timm Regenber

Nachruf

Am 16. November 2019 ist unser
Vorstandsmitglied, Herr

Jörn Press

im 66. Lebensjahr verstorben.
Herr Press lebte seit 1977 in unserer
Genossenschaft und war von 1999 bis 2003
ehrenamtlich in unserem Aufsichtsrat aktiv.

Seit 2003 bekleidete er das Amt eines
nebenamtlichen Vorstandsmitgliedes und war
damit maßgeblich an der Entwicklung unserer
Genossenschaft beteiligt.

Wir werden ihn vermissen und
sein Andenken stets in Ehren halten.

Mitarbeiter, Aufsichtsrat und Vorstand

EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG

I. Organe

Aufsichtsrat

Michael Zacher (Vorsitzender)

Manfred Nagel (stellv. Vorsitzender)

Katharina Puls

Svea Wichmann

Björn Schmidtke

Vorstand

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Jörn Press (verstorben am 16.11.2019)

Stand 31.12.2019

Mitgliederversammlung 2019

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2018 wurde am 18. Juni 2019 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2018 (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 2017).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Des Weiteren informierte der Vorstand die Mitgliederversammlung über folgende Themen:

- den Beginn der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 15.07.2019
(Anm.: Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist unter II. auf Seite 17 abgedruckt),
- die Veränderung einiger ausgewählter Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr,
- die in 2018 mit Eigenmitteln getätigten Investitionen,
- die Anzahl der leerstehenden Wohnungen am 31.12.2018 und 18.06.2019,
- die in 2019 geplanten Investitionen mit Eigenmitteln,
- den aktuellen Stand des am 16.05.2019 bezugsfertig gewordenen Neubaus im Bereich Feldstraße / Beksberg,
- einige Änderungen durch das neue Mietrechtsanpassungsgesetz,
- den aktuellen Stand des von der Stadt Wedel durchgeführten Ausbaus der Heinrich-Schacht-Straße,
- den aktuellen Stand des von der Stadt Wedel durchgeführten Ausbaus der Friedrich-Großheim-Straße,
- Hinweise zur Erteilung des Sperrvermerks im Zusammenhang mit dem Verfahren über Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen.

Frau Katharina Puls wurde 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 2018, hat in der Zeit vom 15.07.2019 bis 25.07.2019 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 16.12.2019 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 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit in 2018 war unter Berücksichtigung der bestehenden Kreditlinien gesichert.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst vom negativen 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 25.07.2019

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 31.12.2019 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 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 31.12.2019 und den Lagebericht geprüft und sachlich für richtig befunden.

In der gemeinsamen Sitzung am 29.04.2020 wurde dieser Jahresabschluss, gemäß Art. 2 § 3 Abs. 3 Gesetz zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht, ausnahmsweise durch den Aufsichtsrat festgestellt. 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 2019 zuzustimmen,
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2019 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 dieser Dank dem geleisteten Einsatz für die Genossenschaft, der im Hinblick auf den in 2019 fertiggestellten Neubau, durch eine außerordentliche Arbeitsbelastung geprägt war.

Wedel, den 29.04.2020

Der Aufsichtsrat

gez. Nagel
(Vorsitzender)

V.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2019

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 256 Stellplätze – davon 36 in Garagen – und verwaltet weitere 59 Wohnungen ausschließlich in Wedel. Bedingt durch die Fertigstellung eines Neubaus hat sich die Anzahl der eigenen Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 45 erhöht. Die verwalteten Wohnungen sind 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 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 2019 €	Ist 2019 €	Ist 2018 €
Umsatzerlöse aus Mieten	1.632.740,84	1.662.309,67	1.527.842,84
Instandhaltungsaufwendungen	673.700,00	742.186,07	794.262,84
Zinsaufwendungen	219.543,05	197.028,94	223.973,47
Jahresüberschuss (+) / -fehlbetrag (-)	44.411,05	270.465,24	-175.947,38

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der gegenüber der Planung deutlich höhere Jahresüberschuss resultiert aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen im Bereich der Hausbewirtschaftung. Dem stehen, im Vergleich zu den geplanten Kosten, höhere Instandhaltungsaufwendungen gegenüber.

Die Netto-Kaltnieten im Bereich der Bestandswohnungen wurden in 2019 im gesetzlich vorgegebenen Rahmen leicht erhöht. Des Weiteren wurden im Mai des Berichtsjahres 45 öffentlich geförderte Wohnungen fertiggestellt. Die Mieten betragen damit durchschnittlich 5,62 € (2018: 5,54 €) 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. Unter Berücksichtigung der im Mai 2019 fertiggestellten 45 Neubauwohnungen, ist die Fluktuationsrate im Vergleich zum Vorjahr gesunken und erreichte Ende 2019 eine Quote von 9,02 % (2018: 9,61 %). Die Anzahl der Vertragsbeendigungen liegt unverändert bei 44 (2018: 44). Darin enthalten sind 12 Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes (2018: 11).

Die Instandhaltungsaufwendungen betragen durchschnittlich 29,69 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr 34,28 €/m²-Wohnfläche). Zusätzlich wurden 23.527,00 € (Vorjahr € 29.141,00) für den aktivierungspflichtigen Einbau von Einbauküchen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren trotz der Neubaufinanzierung durch Zinsdegression im Bestand rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir den Wohnungsbestand erweitert, 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:

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	T€	%	T€	%	T€
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungs- kosten	14.440,48	93,1	13.995,76	86,7	444,72
Umlaufvermögen	1.069,72	6,9	2.142,21	13,3	-1.072,49
Bilanzsumme	<u>15.510,20</u>	<u>100,0</u>	<u>16.137,97</u>	<u>100,0</u>	<u>- 627,77</u>
Eigenkapital	2.518,98	16,2	2.180,93	13,5	338,05
langfristiges Fremdkapital	11.924,90	76,9	11.996,55	74,3	- 71,65
kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen	1.066,32	6,9	1.960,49	12,2	- 894,17
Bilanzsumme	<u>15.510,20</u>	<u>100,0</u>	<u>16.137,97</u>	<u>100,0</u>	<u>- 627,77</u>

Das Anlagevermögen, einschließlich Geldbeschaffungskosten für langfristige Finanzierungsmittel, beträgt 93,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital sowie langfristiges Fremdkapital gedeckt. Das Eigenkapital nahm um 338,05 T€ zu. Davon entfallen 270,46 T€ auf den Jahresüberschuss und 97,08 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile, abzüglich der Dividende für das Vorjahr in Höhe von 29,49 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 16,2 % (Vorjahr 13,5 %), bei um 3,89 % 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 1,46 % (Vorjahr 1,82 %).

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

	2019 €	2018 €
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Cashflow nach DVFA/SG ²⁾	323.394,7	132.524,9
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-250.707,6	924.973,1
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-20.884,5	-3.586.595,0
davon Auszahlung in Bausparguthaben	-48.015,9	-123.167,8
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-212.470,1	3.265.666,6
davon planmäßige Tilgungen	-356.430,8	-342.268,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	-484.062,2	604.044,7
Finanzmittelbestand zum 01.01.	601.890,7	-2.154,0
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>117.828,5</u>	<u>601.890,7</u>

¹⁾ Deutscher Rechnungslegungsstandard

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit weder für die planmäßigen Tilgungen und Dividendenauszahlungen ausreichte, noch für den Investitionsbereich zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen dementsprechend um 484,06 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 0,2 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 2019 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2019 €	2018 €	Veränderung €
Hausbewirtschaftung	319.380,05	-121.819,19	441.199,24
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-35.580,14	-54.128,19	18.548,05
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-13.334,67	0,00	-13.334,67
Jahresüberschuss (+)/ Jahresfehlbetrag (-)	<u>270.465,24</u>	<u>-175.947,38</u>	<u>446.412,62</u>

Das positive Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch die Umsatzerlöse aus Mieten sowie die Auflösung von Rückstellungen für Straßenausbaukosten 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.

Mit Leerständen auf Grund von sinkender 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 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. 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 länger Halbwertszeit als eine oder zwei Legislaturperioden 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 unnötiger Weise Kosten verursachen und Ressourcen binden.

4. Prognosebericht

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Auch in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben geführt. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die Geschwindigkeit der Entwicklung macht es schwierig, die Auswirkung zuverlässig einzuschätzen; es ist jedoch mit Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf unserer Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Darüber hinaus ist mit einem Anstieg der Mietausfälle zu rechnen.

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 2020 mit Mieterträgen von 1.686,81 T€, Zinsaufwendungen von 170,30 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 683,0 T€. Als Jahresergebnis rechnen wir mit einem Betrag von 51,58 T€. Bei dieser Planung ist die Corona-Pandemie ohne Berücksichtigung geblieben, da die wirtschaftlichen Auswirkungen und die Tragweite für unsere Genossenschaft nicht vorhersehbar sind.

Wedel, den 29. April 2020

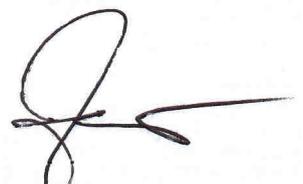
Der Vorstand



Dehn



Mach



Zacher

VI.
Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2019

- 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		119,12	475,75
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	14.114.885,21		8.086.549,58
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	191.813,58		61.575,65
3. Anlagen im Bau.....	0,00		5.708.398,59
4. Bauvorbereitungskosten.....	42.090,34	14.348.789,13	42.090,34
Anlagevermögen insgesamt.....		14.348.908,25	13.899.089,91
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen.....		754.046,42	612.654,69
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung.....	41.234,89		32.191,40
2. Sonstige Vermögensgegenstände.....	93.324,87	134.559,76	34.292,71
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	118.025,72		602.105,07
2. Bausparguthaben.....	62.010,44	180.036,16	857.792,24
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten.....	91.576,99		96.665,84
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten.....	1.075,90	92.652,89	3.172,73
Bilanzsumme.....		15.510.203,48	16.137.964,59

Bilanz zum 31. Dezember 2019
Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	58.760,00		23.140,00
2. der verbleibenden Mitglieder.....	1.135.000,00		1.068.340,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	0,00	1.193.760,00	5.200,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.200,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
II. Ergebn isrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage.....	745.397,81		718.350,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 27.047,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
2. Andere Ergebn isrücklagen.....	546.232,23	1.291.630,04	336.232,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 210.000,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € (Vorjahr: 205.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gew innvortrag.....	171,85		611,03
2. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)	270.465,24		-175.947,38
3. Einstellung (-) in / Entnahme (+) aus Ergebn isrücklagen.....	-237.047,00	33.590,09	205.000,00
Eigenkapital insgesamt.....		2.518.980,13	2.180.926,69
B. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen.....	13.334,15		17.106,83
2. Sonstige Rückstellungen.....	102.396,00	115.730,15	484.575,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	11.804.984,68		11.881.469,88
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	120.985,85		127.303,95
3. Erhaltene Anzahlungen.....	682.760,95		613.260,58
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	29.959,47		45.893,93
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	206.818,41		774.046,04
6. Sonstige Verbindlichkeiten.....	22.440,90	12.867.950,26	6.773,35
davon Steuern: 19.582,70 € (Vorjahr: 2.378,43 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		7.542,94	6.608,34
Bilanzsumme.....		15.510.203,48	16.137.964,59

**Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1.1.2019 bis 31.12.2019**

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	2.280.410,70		2.134.951,19
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen....	12.460,80	2.292.871,50	12.460,80
2. Erhöhung (+) oder Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		141.391,73	11.004,28
3. Sonstige betriebliche Erträge.....		349.227,69	30.229,88
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung..	1.507.684,43		1.410.364,21
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	628,32	1.508.312,75	628,32
Rohergebnis		1.275.178,17	777.653,62
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	196.859,77		194.987,34
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	45.561,10	242.420,87	44.119,47
davon für Altersversorgung: 2.040,00 € (Vorjahr: 1.640,00 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....		370.907,18	303.629,69
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		115.273,13	134.057,06
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....		1.002,64	7.862,01
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		202.687,59	230.031,59
10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag.....		13.334,67	0,00
11. Ergebnis nach Steuern.....		331.557,37	-121.309,52
12. Sonstige Steuern.....		61.092,13	54.637,86
13. Jahresüberschuss (+) / Jahresfehlbetrag (-)		270.465,24	-175.947,38
14. Gewinnvortrag.....		171,85	611,03
15a. Entnahme aus Rücklagen.....		0,00	205.000,00
15b. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen.....		237.047,00	0,00
16. Bilanzgewinn.....		33.590,09	29.663,65

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 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 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

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

Der Ausweis des Abgeltungsbetrages zur Ablösung des steuerfreien Eigenkapitals (EK02) ist nicht erfolgt, da ein Antrag auf Fortgeltung des bisherigen Rechts am 28.04.2008 gestellt worden ist.

Auf der Passivseite wurden die folgenden Vorjahreswerte, bedingt durch einen Darstellungsfehler, angepasst:

	Vorjahreswerte	
	alt	neu
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	28.340,00	23.140,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	0,00	5.200,00

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. Veraltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2019 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

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

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

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

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

Bei einer Veraltungseinheit 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 10 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. 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

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2019	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2019	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung d. Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	23.252,52	564,05	564,05	0,00	0,00	23.252,52	22.776,77	920,68	-564,05	23.133,40	119,12	475,75
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten.....	16.773.377,68	0,00	0,00	6.379.399,28	0,00	23.152.776,96	8.686.828,10	351.063,65	0,00	9.037.891,75	14.114.885,21	8.086.549,58
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	101.231,55	25.410,78	2.502,58	123.750,00	0,00	247.889,75	39.655,90	18.922,85	-2.502,58	56.076,17	191.813,58	61.575,65
Anlagen im Bau.....	5.708.398,59	794.750,69	0,00	-6.503.149,28	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.708.398,59
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
	22.625.098,16	820.161,47	2.502,58	0,00	0,00	23.442.757,05	8.726.484,00	369.986,50	-2.502,58	9.093.967,92	14.348.789,13	13.898.614,16
Anlagevermögen insgesamt	22.648.350,68	820.725,52	3.066,63	0,00	0,00	23.466.009,57	8.749.260,77	370.907,18	-3.066,63	9.117.101,32	14.348.908,25	13.899.089,91

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 € 91.576,99 enthalten.
6. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des VJ €	Einstellung im GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand am Ende des GJ €
a) gesetzliche Rücklage.....	718.350,81	27.047,00	0,00	745.397,81
b) andere Ergebnisrücklagen.....	336.232,23	210.000,00	0,00	546.232,23
Gesamtbetrag.....	1.054.583,04	237.047,00	0,00	1.291.630,04

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

- a) Rückstellung für Hausbewirtschaftung (€ 63.725,00)
- b) Rückstellung für Prüfungskosten (€ 10.000,00)
- c) Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 10.000,00)

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 €	zwischen 1 und 5 Jahre €	über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.....	11.804.984,68	366.940,10	1.535.081,25	9.902.963,33	11.804.787,49	GPR
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	120.985,85	8.357,69	33.104,21	79.523,95	120.985,85	GPR
Erhaltene Anzahlungen.....	682.760,95	682.760,95				
Verbindlichkeiten aus Vermietung...	29.959,47	29.959,47				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	206.818,41	206.818,41				
Sonstige Verbindlichkeiten.....	22.440,90	22.440,90				
Gesamtbetrag.....	12.867.950,26	1.317.277,52	1.568.185,46	9.982.487,28	11.925.773,34	GPR

* GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 618.101,03 abgerechnete Nebenkosten sowie € 12.460,80 Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte
2. Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträge** sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von € 321.648,20, Erstattungen aus Versicherungsschäden in Höhe von € 7.102,75 sowie Erstattungen von Aufwendungen für Personalgestaltung in Höhe von € 3.214,81 enthalten.
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten (€ 780.417,21) und Aufwendungen für die Instandhaltung (€ 723.559,86).

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 2019.....	698
Zugang 2019.....	75
Abgang 2019 (inkl. Tote früherer Jahre).....	40
Ende 2019.....	733
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um€	66.660,00

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
Jörn Press (verstorben am 16.11.2019)	nebenamtlich
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	

E. Weitere Angaben

1. Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind:
Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2020 mit einer Entrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für unsere Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmefällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

2. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 33.590,09:

a) Ausschüttung Dividende 3,00 % auf € 1.067.820,00.....	€	32.034,60
b) Vortrag auf neue Rechnung.....	€	1.555,49

Wedel, den 29.04.2020

(Der Vorstand)



Dehn



Mach



Zacher



*Wir sind
Kulturerbe!*

www.wohnungsbaugenossenschaften.de