

# **Geschäftsbericht 2020**

**EWoGe**

**Eisenbahner - Wohnungsgenossenschaft**

**Hof eG**

Eisenbahner-Wohnungsgenossenschaft Hof eG

Schollenteichstraße 12

95032 Hof

Telefon: 09281/92483

e-mail: [ewoge-hof@t-online.de](mailto:ewoge-hof@t-online.de)

Internet: [www.ewoge.de](http://www.ewoge.de)

## GLIEDERUNG

### **1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

#### 1.1. Geschäftsverlauf

##### 1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung

##### 1.1.2. Geschäftsfeld

Vermietungstätigkeit

a) Bewirtschaftung

b) Investition und Finanzierung

#### 1.2. Geschäftsergebnis

### **2. Lage der Genossenschaft**

#### 2.1. Ertragslage

#### 2.2. Finanzlage

#### 2.3. Vermögenslage

### **3. Nachtragsbericht**

### **4. Risikobericht**

#### 4.1. Risiken der künftigen Entwicklung

#### 4.2. Chancen der künftigen Entwicklung

#### 4.3. Finanzinstrumente

### **5. Prognosebericht**

Wir bitten Sie, derer zu gedenken, die in 2019 und 2020 von uns gegangen sind.

2019

Herr Thamm Manfred

Frau Köppel Erdmute

Frau Hauptmann Doris

Frau Wieder Hannelore

Frau Hoffmann Karin

Herr Estel Horst

Herr Wunschheim Peter

Herr Hauptmann Bernhard

2020

Frau Popp Ursula

Herr Rogee Jens

Frau Strohbach Anna

Herr Hohenberger Rudi

Herr Rosenblatt Hans

Herr Müller Theodor

# **1. Geschäftsverlauf und Rahmenbedingungen**

## **1.1. Geschäftsverlauf**

### **1.1.1. Rahmenbedingungen und Branchenentwicklung**

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2020 geprägt von der Corona-Pandemie. Der Ausbruch der Pandemie und der erste Lockdown im Frühjahr führten zu einem historischen Einbruch des Bruttoinlandsprodukts im 2. Quartal 2020 um 9,8%. Die Erholung im Sommer wurde zum Jahresende durch die zweite Corona-Welle und den erneuten Lockdown gebremst. Insgesamt ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 5,0% niedriger als 2019. Damit ist die deutsche Wirtschaft nach einer zehnjährigen Wachstumsphase wieder in eine tiefe Rezession gerutscht. Der konjunkturelle Einbruch fällt dabei zwar etwas weniger stark aus wie zuletzt während der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009. Damals war das Bruttoinlandsprodukt um 5,7% gesunken. Dennoch stellt die Coronakrise und die zur Eindämmung der Pandemie ergriffenen Maßnahmen, so sind sich die Experten einig, einen wirtschaftlichen Schock dar, dessen Ausmaß vermutlich alles in den Schatten stellt, was die Weltwirtschaft seit dem Zweiten Weltkrieg an Krisen erlebt hat.

Der Wohnungsbaubedarf in Deutschland bleibt hoch. Die Zahl der Fertigstellungen läuft den Baugenehmigungen seit einigen Jahren auf deutlich niedrigerem Niveau hinterher. Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten.

Der Wohnungsmarktbericht der BayernLabo geht bayernweit bis zum Prognosehorizont 2032 von einer steigenden Wohnungsnachfrage aus, wobei dies aber nicht auf alle bayerischen Regierungsbezirke zutrifft. Für Oberfranken ist das Maximum der Wohnraumnachfrage bereits 2013 erreicht.

Hier zeigt sich deutlich die Bevölkerungsentwicklung in Bayern. Für die Stadt Hof prognostiziert der Demographiebericht der Bertelsmann Stiftung bis zum Jahr 2030 einen Bevölkerungsrückgang von 7,7%. Die Bevölkerungsentwicklung ist dafür verantwortlich, dass die Wohnungsmieten sich in Hof auf einem niedrigen Niveau eingependelt haben.

### **1.1.2. Geschäftsfeld**

Die Genossenschaft ist ausschließlich im Geschäftsfeld Bewirtschaftung der eigenen Wohnungen tätig.

### **Vermietungstätigkeit**

#### **a) Bewirtschaftung**

Die Genossenschaft ist am 31. 12. 2020 Eigentümerin von 73 Häusern mit 462 (Vj. 462) Wohnungen, 2 (Vj. 2) gewerblichen Einheiten, 132 (Vj. 132) Garagen sowie 76 Stellplätzen. Die Gesamtwohn- und Nutzfläche beträgt 32.400,51 (Vj. 32.400,51) m<sup>2</sup>.

Des Weiteren verfügt die Genossenschaft über unbebaute Grundstücke mit einer Gesamtfläche von 33.845 m<sup>2</sup>. Eine Bebauung ist derzeit nicht vorgesehen.

Alle Wohnungen sind mit zeitgemäßen Sanitäreinrichtungen ausgestattet. Ca. 10% des Wohnungsbestands wurden von zentraler Ölversorgung auf zentrale Gasversorgung umgestellt. Ca. 5% der Wohnungen verfügen über zentrale Ölheizungsanlagen. Die restlichen Wohnungen sind mit Gasetagenheizungen bzw. Nachtspeicheröfen ausgestattet. Rund 40% der Wohnungen verfügen über Balkone. Durch den Einbau von Aufzugsanlagen wurden die Wohnanlagen für ältere Mieter und Mietinteressenten attraktiver gestaltet.

Durch die laufende Mietanpassung bei Mietvertragsneuabschlüssen wurde von der Genossenschaft im Geschäftsjahr eine durchschnittliche monatliche Nettomiete von 3,38€ (Vj. 3,32 €) je m<sup>2</sup> erzielt.

Im Berichtsjahr wurden 31 Mieterwechsel (Vj. 61) verzeichnet. Die Fluktuationsquote hat sich von 13,2% auf 6,7% verringert.

Neben dem Leerstand, der bei der Wiederbelegung von Wohnungen entsteht (1 bis 3 Monate), ist auch bei der Wohnungsmodernisierung von einem dreimonatigen Leerstand auszugehen. Die daraus resultierenden Erlösschmälerungen summierten sich im Berichtsjahr auf T€ 62,9 (Vj. 64,3).

Zum Bilanzstichtag betrug der Anteil der Leerstandwohnungen am Gesamtbestand 2,2% (Vj. 3,2%).

### **1.1.2.2 Investition und Finanzierung**

Die Investitionen in den Wohnungsbestand beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 867,3 (Vj. T€ 757,0).

Die aktivierungspflichtigen Investitionen in Höhe von T€ 365,3 (Vj. T€ 327,2) wurden im Berichtsjahr hauptsächlich für den Ersteinbau von Gasetagenheizungen und Wohnungseinzelmodernisierungen aufgewandt. Für nicht aktivierungsfähige Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen wurden in 2020 T€ 502,0 (Vj. T€ 429,8) ausgegeben.

Die Finanzierung dieses Investitionsvolumens wurde ausschließlich mit Eigenmitteln durchgeführt.

### **1.2 Geschäftsergebnis**

Im Geschäftsjahr wurde ein Jahresüberschuss i.H.v. T€ 267,6 (Vj. T€ 240,3) erzielt.

Die Eigenkapitalrentabilität lag im Berichtsjahr bei 4,1% (Vj. 3,8%).

## 2. Lage der Genossenschaft

### 2.1. Ertragslage

	2020	2019
	T€	T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	1.977	1.916
davon Nettomiete ohne Umlage	1.394	1.367
sonstige betriebliche Erträge	102	45
Aufwendung aus der Hausbewirtschaftung	1.088	1.019
Rohergebnis	1.055	1.030
Abschreibungen	307	281
Finanzergebnis	6	4
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>268</b>	<b>240</b>

Der Jahresüberschuss 2020 ist im Vergleich zum Vorjahr um T€ 28 höher ausgefallen. Der hauptsächliche Unterschied zeigt sich in der Aufwendung aus der Hausbewirtschaftung. Die sonstigen betrieblichen Erträge sind um T€ 57 höher ausgefallen.

Die Ertragslage wird als zufriedenstellend beurteilt.

### 2.2. Finanzlage

Die Finanzlage ist geordnet. Die Genossenschaft konnte und kann ihren Zahlungsverpflichtungen zu jederzeit nachkommen.

Cash Flow – Kennziffern haben sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt entwickelt:

	2020	2019
	T€	T€
Cash Flow aus laufender Geschäftstätigkeit	516	445
Cash Flow aus Investitionstätigkeit	-382	-331
Cash Flow aus Finanzierungstätigkeit	0	0
Veränderung Finanzmittelbestand	134	114
<b>Finanzmittelbestand am 31. 12.</b>	<b>559</b>	<b>425</b>

Aus dem laufenden Cash Flow konnte aber noch die Investitionstätigkeit zu 100% finanziert und der Finanzmittelbestand erhöht werden.

### 2.3. Vermögenslage

Die Bilanzstruktur der Genossenschaft stellt sich zum 31. 12. 2020 wie folgt dar:

Aktiva	31.12.	2020	31.12.	2019
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	5.448	69,9	5.374	71,4
Umlaufvermögen	2.344	30,1	2.155	28,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.792</b>	<b>100,0</b>	<b>7.529</b>	<b>100,0</b>

Die Aktivseite ist überwiegend durch langfristig gebundenes Vermögen geprägt, das insbesondere Wohnungsbauten beinhaltet. Zusätzlich zur Finanzierung der Investitionen in den Wohnungsbestand aus Eigenmitteln konnten auch die Bankguthaben erhöht werden. Die Relation Anlage- zu Umlaufvermögen hat sich im Geschäftsjahr nicht wesentlich verändert.

Passiva	31.12.	2020	31.12.	2019
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	6.535	83,9	6.276	83,4
lang- u. mittelfristiges Fremdkapital	596	7,6	596	7,9
kurzfristiges Fremdkapital	661	8,5	657	8,7
<b>Bilanzsumme</b>	<b>7.792</b>	<b>100,0</b>	<b>7.529</b>	<b>100,0</b>

Zum 31. 12. 2020 wird das Anlagevermögen vollständig durch Eigenkapital finanziert.

Die Eigenmittelquote beträgt (unter Berücksichtigung des eigenkapitalähnlichen Postens „Rückstellung für Bauinstandhaltung“) 91,5% (Vj. 91,3%) der Bilanzsumme.

Die Eigenkapitalquote – also das Verhältnis von Eigenkapital zur Bilanzsumme – beträgt 2020 83,9% (Vj. 83,4%) und liegt über dem Branchendurchschnitt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet.

### 3. Nachtragsbericht

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind dem Vorstand keine Vorgänge bekannt geworden, die von besonderer Bedeutung für den Jahresabschluss 2020 und die Beurteilung der wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft sind.

## **4. Risikobericht**

### **4.1 Risiken der künftigen Entwicklung**

Ein Risikofrühwarnsystem ist im Unternehmen eingerichtet.

Für die Genossenschaft sind aus heutiger Sicht keine bestandsgefährdenden wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken erkennbar.

Der sich auf niedrigem Niveau verfestigten Wohnungsmieten in Hof lassen in den wenigsten Fällen eine Großmodernisierung von Wohnbauten zu.

Mit einer weiteren Verschärfung der Wettbewerbssituation am regionalen Wohnungsmarkt ist aufgrund der Prognose der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen.

### **4.2. Chancen der künftigen Entwicklung**

Zweck der Genossenschaft als ehemals gemeinnütziges Unternehmen bleibt auch weiterhin die gute, sichere und sozial verantwortbare Versorgung der Mitglieder mit Wohnraum zu bezahlbaren Mieten.

Im Mietspiegel der Stadt Hof liegt der Mittelwert der Nettomieten eines Großteils der Wohnungen der Genossenschaft zwischen 4,00 – 4,10 €. Von der Durchschnittsmiete zum 31. 12. 2020 ausgehend besteht hier noch ein entsprechendes Anpassungspotential.

Außerdem wird die Vermietbarkeit des Wohnungsbestandes durch laufende Modernisierungstätigkeit verbessert.

## **5. Prognosebericht**

Bei unverändert branchenspezifischen Rahmenbedingungen wird die bisherige, auf die Verbesserung der Qualität des Wohnungsbestandes und des Wohnungsumfeldes gerichtete Geschäftspolitik weiterhin durch geeignete Investitionen in die Instandhaltung und Modernisierung verfolgt werden.

Nach dem mittelfristigen Unternehmensplan kann für die nächsten Jahre bei höheren Umsatzerlösen mit einem positiven Cashflow aus der Hausbewirtschaftung gerechnet werden, der die Finanzierung der geplanten Investitionen weitgehend sicherstellt.

### **Anmerkung des Vorstandes**

Der Vorstand dankt allen, insbesondere unseren Damen im Büro, unseren Handwerkern im Regiebetrieb, dem Aufsichtsrat, den Mitgliedern und den Förderern der Genossenschaft für die Unterstützung, die sie ihm bei seiner verantwortungsvollen Tätigkeit haben zuteil werden lassen.

Er bittet um freundliche Mitarbeit auch für die Zukunft.

Die Mitgliederversammlung wird ersucht, den Jahresabschluss 31. 12.2019 und 31. 12. 2020 zu genehmigen und den Vorstand für diesen Zeitraum zu entlasten.

Hof, den 04. Juni 2021

Der Vorstand

**Vorschlag zur Verteilung des Jahresüberschusses**  
**aus dem Geschäftsjahr 2019**

Es konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von

**240.299,82 €**

erwirtschaftet werden.

Der Vorstand unterbreitet dazu der Generalversammlung den folgenden  
Verteilungsvorschlag:

<b>Zuweisung zur freien Ergebnisrücklage</b>	<b>240.299,82 €</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>240.299,82 €</u></b>

**Vorschlag zur Verteilung des Jahresüberschusses**  
**aus dem Geschäftsjahr 2020**

Es konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von

**267.616,43 €**

erwirtschaftet werden.

Der Vorstand unterbreitet dazu der Generalversammlung den folgenden  
Verteilungsvorschlag:

<b>Zuweisung zur freien Ergebnisrücklage</b>	<b>267.616,43 €</b>
<b>Jahresüberschuss</b>	<b><u>267.616,43 €</u></b>