2021

GESCHÄFTS BERICHT

wewobau

Bei uns wohnt die Zukunft.®

INHALT

Inhalt

1. Editorial **3**

2. Bericht des Aufsichtsrates **4**

3. Lagebericht des Vorstandes **6**

3.1 Grundlagen des Unternehmens 6
3.2 Wirtschaftsbericht 8
3.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen 8
3.2.2 Geschäftsverlauf 9
3.2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 11
3.3 Prognosebericht 13
3.4 Chancen- und Risikobericht 14
3.5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 15

4. Mitgliederförderung **16**

4.1 Rückblick auf die Bauaktivitäten 2021 16
4.2 Aufgaben und Vorhaben für 2022 17
4.3 Veranstaltungen & Projekte d. Genossenschaft 18
4.4 Soziales Engagement 19

5. Das Geschäftsjahr in Zahlen **20**

5.1 Bilanz 20
5.2 Gewinn- und Verlustrechnung 22
5.3 Verbindlichkeitenspiegel 23
5.4 Anlagenspiegel 24
5.5 Anhang 26

6. Prüfungsergebnis **30**

1. Editorial

2021

Die wewobau ist eine regional gebundene Genossenschaft, die sich im Grundsatz um das Wohnen kümmert, genauer gesagt, um das Wohnen von fast 4.000 Familien in der Stadt Zwickau. Der Begriff *„Wohnung"* hat im Wortstamm das altdeutsche Wort *„wonen"*. Sich aufhalten, verweilen, wohnen bleiben und Wonne im Sinne von wohlfühlen und zufrieden sein stehen im engen Zusammenhang mit diesem Wort. Rein rechtlich gesehen ist eine Wohnung die Ansammlung von mehreren Räumen. Egal, ob wissenschaftlich oder juristisch betrachtet: Eine Wohnung und ein Zuhause gewinnt in aktuellen Zeiten immer mehr an Bedeutung. Hinzu kommt die Rechtsform der Genossenschaft, deren Ziel, die Gemeinschaft der Mitglieder zu fördern, dieser Bedeutung noch mehr Ausdruck verleiht.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der wewobau ist bewusst, wie wichtig die Rolle der Westsächsischen Wohn- und Baugenossenschaft eG ist, ihren bestehenden und neuen Mitgliedern ein schönes und sicheres Zuhause zu bieten. Dafür haben alle im letzten Jahr ihr Bestes gegeben.

Im Geschäftsjahr 2021 haben wir unseren im Vorjahr eingeschlagenen Kurs fortgesetzt. Die Gemeinsamkeit haben wir weiter auf unsere Geschäftspartner, Akteure aus der Stadtverwaltung und der Politik sowie auf die anderen Großvermieter übertragen. Diplomatische Pflege von Geschäftsverbindungen, offene Kommunikation und zum Teil auch intensive Vertragsverhandlungen haben uns geholfen, das Jahr 2021 erfolgreich zu beenden. Davon können Sie sich im folgenden Bericht überzeugen.

Wir haben die Rahmenbedingungen für ein bezahlbares und sicheres Zuhause gefestigt. Neuer Wohnraum wurde geschaffen – und das zu marktüblichen Preisen. Die Mietpreise der wewobau liegen deutlich unter dem Durchschnitt der Wohnungsmieten in Sachsen bzw. ganz Deutschland. Auch Menschen, die staatliche Unterstützung für ihre Wohnkosten brauchen, finden in unserer Genossenschaft ein passendes Angebot.

Komplexsanierungen sowie Grundriss- und Ausstattungsveränderungen in unseren Beständen haben das Angebot erweitert. Natürlich sind hochwertig sanierte Wohnungen etwas teurer. Dafür gibt es in Zwickau viele Interessenten, die dieses Angebot gerne annehmen bzw. annehmen werden. Diesen Bedarf haben wir in unsere strategische Planung aufgenommen. Die Umsetzung ist in vollem Gange.

Neues wird entstehen; das Altbewährte wird gewahrt.

Wir danken allen Vertretern, unserem Aufsichtsrat, dem Betriebsrat, allen Mitarbeitern beider Unternehmen der wewobau und selbstverständlich allen unseren Mitgliedern und Mietern sowie Geschäftspartnern für die tatkräftige Unterstützung.

Wir blicken weiter optimistisch in die kommende Zeit und stellen uns den anspruchsvollen Herausforderungen. Wir brauchen dabei weiterhin Ihre Unterstützung und freuen uns auf die gemeinsame erfolgreiche Zukunft.

Kathleen Uhlig
Vorstand

Thomas Müller
Vorstand

2. Bericht des Aufsichtsrates

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2021 insgesamt zu fünf Sitzungen zusammen, davon zum Teil in Videokonferenzen. Zu allen Sitzungen war der Vorstand anwesend. Zudem nahmen Mitglieder des Aufsichtsrats an der ordentlichen Gesellschafterversammlung der 100%igen Tochter, der wewobau Service GmbH, teil.

Zur Vertreterversammlung im September 2021 wurde der Aufsichtsrat neu gewählt und bei dieser Wahl um ein Mitglied ergänzt. Damit ist der Aufsichtsrat mit Vertretern aller notwendigen Fachgebiete zur umfassenden Beurteilung der Entwicklung der Genossenschaft besetzt.

In den Aufsichtsratssitzungen wurden alle gesetzlich notwendigen bzw. durch die Satzung begründeten Beschlüsse gefasst. Darüber hinaus nahm der Aufsichtsrat die Option wahr, gemäß gesetzlicher Vereinfachungen in Verbindung mit der COVID 19 Pandemie den Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2020 zu beschließen. Die Beschlussfassung zur Gewinnverwendung wurde in der Vertreterversammlung im September nachgeholt.

INHALTE DER BERATUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Die regelmäßige Berichterstattung des Vorstandes an den Aufsichtsrat war durch die elektronische Übertragung der Protokolle der Vorstandssitzungen und durch die Vorlage eines Drei-Monats-Berichts gewährleistet.

Die inhaltlichen Grundlagen für die Beschlüsse des Aufsichtsrates wurden durch den Vorstand, die Prokuristen und Mitglieder der Geschäftsleitung der Genossenschaft und der wewobau Service GmbH erstellt und bildeten eine qualitativ hochwertige Entscheidungsbasis.

Der Aufsichtsrat bestätigt außerdem die einwandfreie und ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit der Genossenschaft und der Tochter GmbH, die den Vorschriften der pandemischen Lage entsprechen.

Die Genossenschaft wurde auch 2021 gleich zu Beginn des Jahres geprüft. Der Jahresabschluss der wewobau Service GmbH lag ebenfalls im ersten Quartal 2021 vor. Das Ergebnis wurde im Abschluss der Genossenschaft wegen des Ergebnisabführungsvertrags berücksichtigt. Die Mitglieder des Aufsichtsrats wurden am 31. März 2021 vom Prüfer des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften über das Jahresergebnis 2020 und dessen Ordnungsmäßigkeit informiert und die notwendigen Beschlüsse dazu einstimmig gefasst.

2021 wurde die strategische Neuausrichtung der Genossenschaft fortgesetzt. Ab Januar 2021 bestand der Vorstand wieder aus zwei hauptamtlichen Mitgliedern. Diese Besetzung hat sich im gesamten Geschäftsjahr hervorragend bewährt.

Die Entwicklung der Wohnquartiere der Genossenschaft ist kurz- und mittelfristig unter Berücksichtigung aller notwendigen Rahmenbedingungen geplant sowie inhaltlich und wirtschaftlich gut vertretbar. Zudem besteht eine umsichtige und realistische Zukunftsstrategie, die den aktuell anspruchsvollen Marktbedingungen Rechnung trägt.

Die Tochtergesellschaft entwickelte sich 2021 nicht so positiv, wie geplant. Die Planung der Folgejahre wurde angepasst. Notwendige Maßnahmen sind in die Wege geleitet, um das Unternehmen auf eine wirtschaftlich solide Basis zu stellen.

Die Jahrespläne der Genossenschaft für den Finanzhaushalt sowie Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurden für das Jahr 2022 transparent und plausibel erstellt und durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen. Es sind keine wirtschaftlichen Risiken erkennbar.

Zusammenfassend ist das Geschäftsjahr 2021 erfolgreich und planmäßig verlaufen. Eine verantwortungsvolle und konsequente Unternehmensführung sieht der Aufsichtsrat als vollumfänglich gegeben.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der wewobau für ihre sehr gute Arbeit. Weiterhin gilt auch den Vertreterinnen und Vertretern, Ersatzvertretern und allen ehrenamtlichen Unterstützern ein herzlicher Dank.

Detlef Hastreiter
Vorsitzender des Aufsichtsrates

3. Lagebericht des Vorstandes

Lagebericht der wewobau, Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau, für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021–31.12.2021, gemäß § 289 i. V. m. § 336 Abs. 1 und 2 HGB

3.1 Grundlagen des Unternehmens

Die wewobau ist eine voll steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft. Die Anzahl der eigenen Wohnungen beträgt 4.793 und ist im Laufe des Geschäftsjahres 2021 minimal rückläufig. Zusätzlich zum Wohnungsbestand gehören der Genossenschaft 22 Gewerbeeinheiten und rd. 2.000 Stellplätze. Obwohl wir im Berichtsjahr 233 Neuzugänge hatten, d. h. 62 mehr als im Vorjahr, ist der Mitgliederbestand um 49 auf 3.915 gesunken.

Der Immobilienbestand der wewobau befindet sich in den Zwickauer Stadtgebieten Neuplanitz und Marienthal. In der Innenstadt gibt es zudem einige wenige Wohneinheiten. Das Innenstadtobjekt „Alte Münze“ wurde im Berichtsjahr verkauft.

Die in 2020 begonnene Konsolidierung haben wir 2021 fortgesetzt. Die Strukturen und Prozesse in der Genossenschaft und der wewobau Service GmbH sind weiter optimiert und gefestigt. Die Bestände sind analysiert und in Kategorien entsprechend strategischer Entwicklungschancen eingruppiert. Dies bildet die Basis für Entscheidungen zu unseren Baumaßnahmen. Somit haben wir im Geschäftsjahr 2021 zwei Komplexmaßnahmen begonnen. Eine davon ist mit einem Teilrückbau von zwei Etagen und einem Hauseingang verbunden. Strategisch planen wir in unseren beiden Wohngebieten je eine laufende Komplexmaßnahme. 2021 wurden zudem eine umfangreiche Balkon- und Fassadensanierung beendet, ein großer Parkplatz mit 57 Stellflächen in Marienthal zur Nutzung übergeben und 201 Wohnungen im Einzelausbau fertiggestellt. Zum Investitionsprogramm zählte zudem wiederum ein umfangreiches Maßnahmenpaket an kleinteiligen Modernisierungen und Instandhaltungen zum Erhalt und zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes. Insgesamt haben wir rd. 7.400 T€ in unsere Bestände investiert, davon 40 Prozent in Modernisierungen und 60 Prozent in Instandhaltungen.

Mit dem Teilrückbau tragen wir der demografischen Entwicklung der Region Rechnung. Entsprechende Fördermittel wurden genutzt und gleichfalls für Teilrückbauten in der Zukunft vorgesehen. Zudem werden wir dem Überangebot an Wohnraum in Zwickau durch geänderte Produkte, d. h. moderne Wohnungen mit zeitgemäßen Grundrissen und Abbau von Barrieren entgegenwirken.

Das umfangreiche und vielfältige Arbeitspensum der Vermietungs-, Verwaltungs- und Bauleistungen meistern in der Genossenschaft 30 Mitarbeiter und eine Auszubildende.

Die wewobau Service GmbH hat mit ihren 18 Mitarbeitern mit Handwerker- und Hausmeisterarbeiten sowie Dienstleistungen ein hohes Auftragsvolumen für die Genossenschaft und deren Mitglieder geleistet. Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zur Genossenschaft.

Die Geschäftsleitung ist sich ihrer Verantwortung als Arbeitgeber in Zeiten von knappen Personalressourcen bewusst. Die Arbeitsbedingungen in der Genossenschaft und der GmbH sind von hoher Sozialverträglichkeit geprägt, sodass jeder Mitarbeiter Beruf und Familie gut vereinbaren kann.

Neben technisch hochwertigen Arbeitsplätzen, einem Angebot von mobiler Arbeit und erweiterten Möglichkeiten an gesundheitsfördernden Maßnahmen besteht ein kollegiales Arbeitsklima mit hoch motivierten und engagierten Mitarbeitern. Eine regelmäßige Aus- und Weiterbildung ist für uns ein Selbstverständnis. Zudem profitieren wir als Mitglied von dem Know-how der „Potential Akademie" bei der stärkeorientierten Zusammensetzung unserer Teams.

Modernes und lebendiges Marketing mit unserem mittlerweile gut bekannten Corporate Design sorgt dafür, dass die wewobau am Zwickauer Markt als Player in der Wohnungswirtschaft gut ankommt. Social Media, ein Mitglieder-Login und eine App weisen den Weg in eine zunehmend digitale Zukunft als Bestandteil einer nachhaltig ökologischen Strategie.

Wohngebiet	Fläche
Neuplanitz	251.379 m²
Marienthal	319.769 m²
Zentrum	6.790 m²
Grundstücksvermögen Gesamt	**577.938 m²**

	Wohnblöcke	Eingänge	Wohnfläche
Neuplanitz	37	224	147.469,79
Marienthal	79	289	129.026,41
Emilien-/Lasanstraße	2	4	1.869,05
Mommsenstraße	5	16	5.816,90
Gesamt	**123**	**533**	**284.182,15**

	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum	5+6-Raum	Gesamt
Neuplanitz	49	578	1.516	345	18	2.506
Marienthal	41	678	1.234	196	12	2.161
Emilien-/Lasanstraße			21	9		30
Mommsenstraße	6	22	44	20	4	96
Gesamt	**96**	**1.278**	**2.815**	**570**	**34**	**4.793**

Hinweis: Die 1,5-Raum-Wohnungen in Marienthal werden seit 2012 nicht mehr als 1-, sondern als 2-Raum-Wohnungen gezählt.

3.2 Wirtschaftsbericht

3.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Stadt Zwickau hatte im Jahr 2021 87.018 Einwohner[1]. Davon sind etwas mehr als die Hälfte im erwerbsfähigen Alter. Rund ein Drittel der Bevölkerung ist 65 Jahre und älter. Die schrumpfende Entwicklung der Einwohnerzahl setzt sich fort.

Die Arbeitslosenquoten in Zwickau und Umgebung waren 2021 mit 4,1 %[2] bzw. 4,3 %[3] weiterhin auf niedrigem Niveau.

Das Jahr 2021 hat uns alle vor enorme wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Herausforderungen gestellt. In angespannten Zeiten von Corona und Rahmenbedingungen, die durch steigende Preise, Lieferengpässe und wachsenden Fachkräftemangel geprägt sind, fordern uns eine Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen. Genannt seien hier das Gebäude-Elektromobilitätsinfrastrukturgesetz (GEIG), das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG), die Energieeffizienz-Richtlinie (EED), das Gebäudeenergiegesetz (GEG) sowie das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz (TKMoG). Die Umsetzung dieser Vorschriften sind unter einer neu gebildeten Bundesregierung vorgesehen. Im Jahr 2021 haben wir dafür eine solide Basis gelegt. Zur Vollständigkeit muss hier erwähnt werden, dass die wewobau zwar von der Rückbauförderung profitieren konnte, jedoch weitere staatliche Förderungen zur Realisierung der gesetzlichen Vorschriften nur begrenzt in Aussicht stehen.

Unser Wohnungsmarkt in Zwickau hat sich zum Vorjahr nicht geändert. Es besteht weiterhin ein Überangebot an Wohnraum aus Zeiten des seriellen Wohnungsbaus vor der Wende. Die Nachfrage nach modernisierten Wohnungen mit praktischen Grundrissen, zeitgemäßer Ausstattung und Barriere armen Bedingungen ist anhaltend hoch. Durchschnittlich wohnen 1,9 Personen in einem Haushalt. Zu beobachten ist ein erhöhter Bedarf an Wohnfläche. Diese Fakten sind Grundlage unserer Strategie der Bestandsentwicklung. Die Förderung des Genossenschaftsgedankens, die Gleichbehandlung der Mitglieder und die wirtschaftliche Stabilität der wewobau stehen dabei im Focus.

Unsere Pläne sind mit allen Akteuren am Markt abgestimmt. Wir legen Wert auf eine regelmäßige und transparente Kommunikation mit anderen Großvermietern, Ver- und Entsorgern bzw. Ämtern und Behörden und tragen so zu einer positiven Entwicklung des Standortes Zwickau bei.

Wohnungswirtschaftliche Daten im Geschäftsjahr 2021	Gesamt	Neuplanitz	Marienthal
Vermietungen	**204**	**86**	**118**
an neue Mitglieder	149	58	91
– darunter im Betreuten Wohnen	12	12	-
an Bestandsmitglieder	55	28	27
– darunter im Betreuten Wohnen	5	5	-
Sonstige Vermietungen (z. B. neue Gäste-WE)	-	-	-
Kündigungen im Berichtszeitraum	**267**	**115**	**152**
Fluktuation (berücksichtigt nur Umzüge nach außerhalb)	**220**	**93**	**127**
bezogen auf 4.793 WE	4,59 %		
Vermietung an neue Mitglieder	**149**	**58**	**91**
bezogen auf 4.793 WE	3,11 %		

1= Stand 30.06.2021, https://www.landkreis-zwickau.de/statistik

2= Statistik der Bundesagentur für Arbeit

3= Angaben der Statistikstelle der Stadt Zwickau

3.2.2 Geschäftsverlauf

BEWIRTSCHAFTUNG DER BESTANDS-IMMOBILIEN

Der Anteil des Wohnungsbestandes der wewobau am Gesamtbestand in Zwickau liegt unverändert bei rd. neun Prozent. Die Genossenschaft ist nach dem ortsansässigen kommunalen Wohnungsunternehmen der zweitgrößte Vermieter am Standort.

Trotz umfangreicher Investitionen für Instandhaltung, Instandsetzung, Einzel- und Komplexsanierungen konnten wir den Leerstand nicht reduzieren. Die sinkende Einwohnerzahl spiegelt sich im Leerstand wider, der zum Bilanzstichtag 1.014 Wohnungen betrug. 21,16 Prozent unserer Einheiten sind nicht vermietet, davon ca. die Hälfte, d. h. 11,61 Prozent im vermietbaren Bestand. Wegen geplanter grundlegender Bestandsentwicklungen gibt es jedoch einen erheblichen Anteil an nicht vermietbarem Wohnraum.

Unser Wohnungsangebot passen wir regelmäßig an die Nachfrage am Markt an. Ausstattungstrends, Wohnungsgrößen und Grundrisse sowie Service und Anforderungen an das Wohnumfeld berücksichtigen wir in wirtschaftlich vertretbarem Maß.

Unsere Wohnungen, d. h. unsere Produkte, entsprechen den Bedürfnissen und Ansprüchen sowohl von Familien mit Kindern als auch von Senioren, wobei es dabei viele Gemeinsamkeiten im Komfortdenken gibt.

Von den Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen in Höhe von 7.400,0 T€ wurden 2.866,6 T€ als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Anlagevermögen aktiviert.

Die Sollmieten für Wohnungen sind im Geschäftsjahr um 219,2 T€ gestiegen. Da jedoch die Erlösschmälerungen auf 20 Prozent angestiegen sind, erreichen wir bei der Nettokaltmiete lediglich den Vorjahreswert.

Modernisierungs- und Sanierungsaufwand	T€	€ / m²
Erhöhung des Herstellungsaufwandes an Wohngebäuden sowie Außenanlagen	893,2	3,13
Anlagen im Bau / Bauvorbereitung	1.873,0	6,57
Aufwand für Instandhaltung	1.427,9	5,00
Aufwand für Instandsetzung	2.977,4	10,44
Aufwand für Modernisierung	128,0	0,45
Finanzielle Mittel insgesamt	**7.299,5**	**25,59**
Rückbau 2021 (Erstattung durch Fördermittel)	235,0	

	2020	2021
Sollmieten (Wohnungen)	16.505,6 T€	16.724,8 T€
Erlösschmälerungen	3.119,0 T€	3.342,8 T€
Nettokaltmieten	13.386,6 T€	13.382,0 T€
Erlösschmälerungsquote	18,9 %	20,0 %
Leerstandsquote	20,3 %	21,2 %
Mietenmultiplikator **Verhältnis Nettokaltmieten Wohnungen, Gewerbe & Stellplätze zum Sachanlagevermögen**	**7,8**	**7,4**

SPIEGEL DER GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR

Marienthal/Zentrum
3,50 €/m² – 11,20 €/m²
Ø 5,17 €/m²

Neuplanitz
3,00 €/m² – 6,39 €/m²
Ø 4,72 €/m²

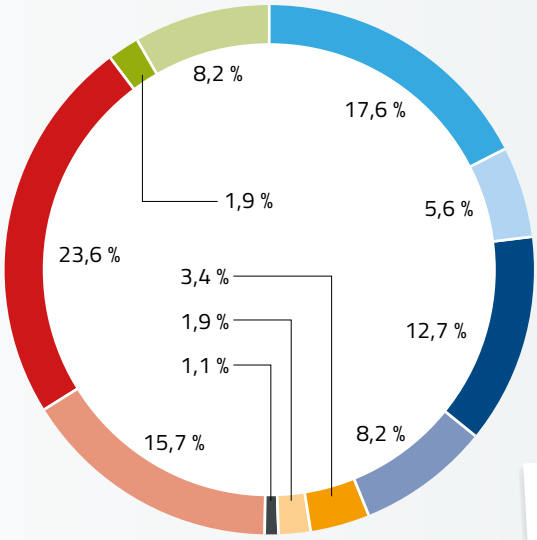
4,93 €/m²
Durchschnittliche Grundnutzungsgebühr

MITGLIEDERBEWEGUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2021

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr		Mitgliedschaft Personen	Geschäftsanteile Anzahl	Geschäftsanteile in Euro
Stand per 01.01.2021		**3.964**	**37.002**	**5.550.300,00 €**
Zugang durch Beitritte		233	1.988	298.200,00 €
Zugang durch weitere Anteile		—	16	2.400,00 €
Abgang		–282	–2.620	–393.000,00 €
davon:	· Übertragung	–57	–535	–80.250,00 €
	· Todesfall und Nachmeldung	–74	–698	–104.700,00 €
	· Kündigungen	–149	–1.369	–205.350,00 €
	· Teilkündigungen	—	—	—
	· Ausschluss	–2	–18	–2.700,00 €
Stand per 31.12.2021		**3.915**	**36.386**	**5.457.900,00 €**

KÜNDIGUNGSGRÜNDE BEI AUSZUG 2021

WE-Wechsel innerhalb der wewobau	47
Altersgerechte WE außerh. der wewobau	15
And. Miet-WE außerhalb Zwickau	34
And. Miet-WE im Stadtgebiet	22
Arbeitsplatzwechsel	9
Fristlose Kündigung/Räumung	5
Grundriss	3
Pflegeheim	42
Sterbefall	63
Wohneigentum	5
Sonstiges	22
Gesamt	**267**



3.2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist unverändert durch eine nachhaltig gute Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet. Langfristig gebundenes Vermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

Der Eigenkapitalanteil (unter Einbezug des Sonderpostens für Investitionszulagen) liegt stabil bei 66,6 %.

Die Neukreditaufnahmen im Jahr 2021 betrugen 1.500,0 T€. Kredittilgungen wurden in Höhe von 3.755,4 T€ geleistet; davon waren 1.175,6 T€ eine Sondertilgung. Damit ist der Faktor aus Kreditbelastungen im Verhältnis zu den Nettokaltmieten auf 2,2 gesunken.

Die **Finanzlage** war im Geschäftsjahr 2021 wieder durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Aus aktueller Sicht ist die Liquidität der Genossenschaft auch künftig gesichert.

Es ergibt sich folgende vereinfachte Cash-flow-Rechnung:

	2020	2021
Jahresergebnis	**166,9 T€**	**57,4 T€**
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	5.037,1 T€	4.518,0 T€
Erträge aus Auflösung des Sonderpostens	–89,0 T€	–31,1 T€
Cashflow	**5.115,0 T€**	**4.544,3 T€**

Die Investitionen wurden mit 1.500 T€ Fremdmitteln und 5.900,0 T€ Eigenmitteln finanziert. Die Zinszahlungen sanken um 46,5 T€ auf 791,6 T€. Die Tilgungsquote im Unternehmen i. H. v. 7,8 % blieb gleich. Dennoch verzeichnen wir einen Nettocashflow von 1.964,5 T€. Dieser sichert die notwendigen Eigenmittel der Maßnahmen der Folgejahre.

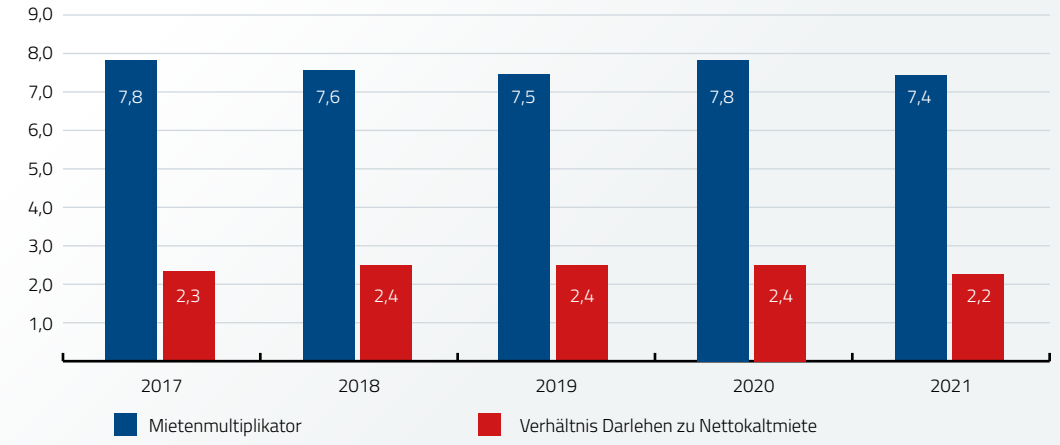
Ein Bestand an verfügbaren Mitteln in Höhe der fünffachen Monatskaltmiete bildet eine solide Finanzreserve.

Die **Ertragslage** Jahres 2021 ist im Vergleich zum Vorjahr durch folgende Faktoren geprägt:

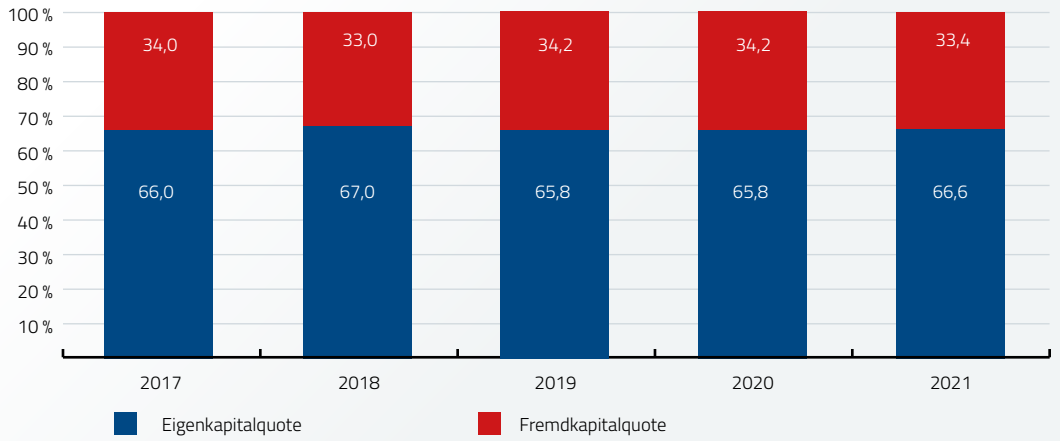
- Instandhaltungskosten einschl. Personal- und Sachaufwand sowie Kostenerstattungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 333,1 T€
- geringere Zinsaufwendungen um 46,5 T€
- niedrigere planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen i. H. v. 114,2 T€
- keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr 400 T€)
- um 117,1 T€ niedrigere Verwaltungskosten als im Vorjahreszeitraum
- Anstieg der Aufwendungen aus Verlustübernahme auf 223,5 T€ (Vorjahr 123,1 T€)

Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verringerte sich im Jahr 2021 um 245,9 T€ auf 355,3 T€ (Vorjahr 601,2 T€).

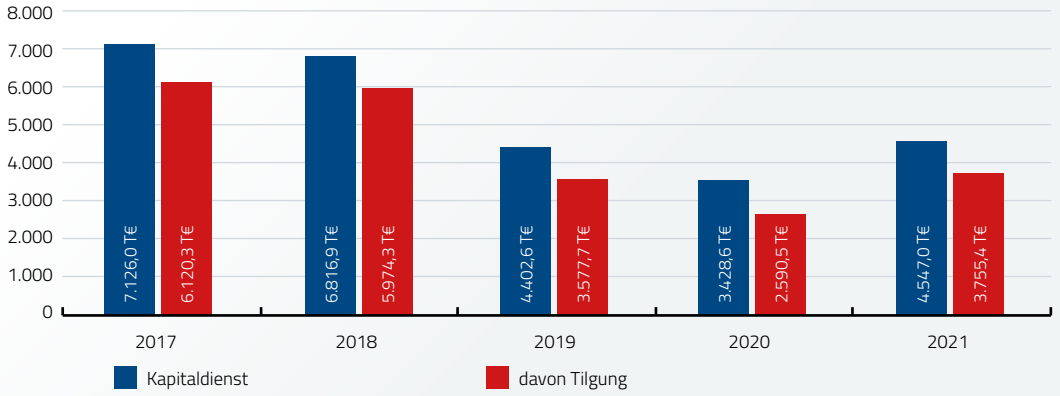
MIETENMULTIPLIKATOR UND DARLEHEN/NETTOKALTMIETE



EIGENKAPITAL- UND FREMDKAPITALQUOTE IN %



KAPITALDIENST UND TILGUNG IN T€



3.3 Prognosebericht

Die Genossenschaft hat die mittelfristige Unternehmensplanung mit folgenden finanziellen Leitplanken und Zielen aufgestellt:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes durch Teilrückbau und Zusammenlegungen unter Verwendung von Rückbauförderung
- Steigerung der Sollmieten auf 17,65 Mio. Euro bis zum Jahr 2026
- Leerstandsreduzierung um 2,2 % Punkte; Senkung der Erlösschmälerungen um 150 T€
- Investitionen i. H. v. rd. 25,6 Mio. Euro für Modernisierungen
- Instandhaltungsaufwendungen i. H. v. rd. 23,1 Mio. Euro
- Finanzierung der Maßnahmen durch 18,0 Mio. Euro Darlehensaufnahmen, diesen stehen rd. 13,3 Mio. Euro planmäßige Tilgungen gegenüber
- Einsatz von Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Sachsen entsprechend wirtschaftlicher Aspekte und Verfügbarkeit
- Systematische Reduzierung der Verlustübernahme der Tochter GmbH auf „Null“ bis 2026

Diese Planungsprämissen führen zu positiven Jahresergebnissen.

3.4 Chancen- und Risikobericht

Unser umfangreiches und detailliertes Risikomanagement ist in aktuellen Zeiten unverzichtbar und bewährt sich enorm. Ein konservativer Haushaltsplan mit umsichtiger Planung kurz-, mittel- und langfristiger Investitionen ist die Grundlage unserer Arbeit. Er bildet die Leitplanken aller weiteren Maßnahmen. Die Budgets werden sorgfältig eingeteilt und deren Einhaltung durch ein hervorragendes Controlling geprüft. Das trifft in erster Linie auf den Instandhaltungs- und Modernisierungsplan zu. Unterstützt ist diese Planung durch die Definition der Bestände in Kernbestand, Entwicklungsbestand und Beobachtungsbestand. Auch die Strategien bei der Vermietung unserer Einheiten sowie der Service bei deren Verwaltung leiten sich daraus ab. Die dafür notwendigen Arbeitsmittel sind auf zeitgemäßen Stand, die Prozesse sind optimal gestaltet und im Unternehmen für alle Beteiligten transparent dokumentiert.

Die am Anfang des Lageberichtes genannten wirtschaftlichen und politischen Rahmenbedingungen bilden somit aktuell kein finanzielles Risiko für die Genossenschaft. Alle Aktivitäten sind äußerst sorgfältig geplant. Zeitliche Verzögerungen zur Fertigstellung einiger Projekte sind jedoch aufgrund der aktuellen Marktbedingungen kaum vermeidbar.

Mit unserem neuen Freiflächenkonzept werden wir in Abstimmung mit der Stadt Zwickau den Nachfragen am regionalen Wohnungsmarkt nachkommen. Eine strategische Kombination von Errichtung von Einfamilien- und Reihenhäusern und partiellem Flächenverkauf unterstützt unsere zukunftsorientierte Quartiersgestaltung. Komplexumbaumaßnahmen und der Einzelwohnungsausbau für unterschiedliche Zielgruppen werden auch in den nächsten Jahren fortgesetzt. Die aktuellen Bedingungen in Verbindung mit Energieeffizienz der Gebäude halten wir im wirtschaftlich vertretbaren Rahmen ein. Zudem stellen wir Stellplätze für E-Mobilität zur Verfügung.

Umfassend steigende Preise und knappe Kapazitäten sind negative Tendenzen, die uns in Zukunft immer härter treffen. Umso bedeutender ist es, dass es uns gelungen ist, unsere Tochtergesellschaft mit weiteren Handwerkerkapazitäten aufzustocken. Das versetzt uns in die Lage, den Leerwohnungsausbau als schnellen Motor zur Schaffung von nutzbarem Wohnungsangebot und dementsprechend kurzfristig erreichbarer Ertragswirksamkeit fortzusetzen.

Ein wichtiges Thema für unsere Branche ist ein zunehmender Spagat zwischen bezahlbarem Wohnraum und steigenden Betriebskosten. Die Nebenkosten werden in den nächsten Jahren aus verschiedenen Gründen, die die Genossenschaft kaum beeinflussen kann, enorm steigen. Gleichfalls müssen wir zur Sicherung unserer wirtschaftlichen Ertragskraft die Mietpreisgestaltung anpassen. Basis dafür ist der neue Mietspiegel von Zwickau. Einen Lösungsansatz sehen wir darin, die Nachfrage nach dem Wohnraumangebot inhaltlich auf den Prüfstand zu stellen. Ausbaustandards werden wir nach den Bedürfnissen der Interessenten kombiniert an deren finanziellen Möglichkeiten ausrichten. Vorgenannte gesetzliche Vorgaben zur Einhaltung von Energierichtlinien haben hier hohen Einfluss.

Umliegend attraktive Quartiere zur Gewährleistung eines sozialen Miteinanders werden wir dabei nicht außer Acht lassen.

Unsere Servicequalität und örtliche Erreichbarkeit verbessern wir weiter. Voraussichtlich wird ab dem vierten Quartal 2022 ein modernes Kundenzentrum mit barrierefreiem Zugang im Neuplanitzer Herzen der neue Anlaufpunkt für unsere Mitglieder und Interessenten sein. Die vertragliche Basis dafür haben wir geschaffen.

Die Situation zur Beschaffung von Fremdmitteln ist weiterhin unverändert zum Vorjahr. Niedrige Zinsen sind positiv zu bewerten. Deutliche Differenzen zwischen Baukosten, Ertragswerten und Beleihungsansätzen der Banken erfordern hohe Eigenmitteleinsätze. Von unseren Gläubigerbanken werden wir als kreditwürdig eingeschätzt. Komplexsanierungen werden mit einem Verhältnis von 70:30 Fremdkapital zu Eigenkapital finanziert.

Die Entwicklung unserer Tochtergesellschaft, der wewobau Service GmbH, war im letzten Geschäftsjahr negativ. Personelle Ausfälle sind ein interner Grund, dem wir gegensteuern konnten und für das Jahr 2022 ff wieder optimistisch betrachten. Unumgängliche Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen am Geschäftssitz der Gesellschaft konnten zudem nicht durch Umsätze kompensiert werden. Es existiert ein Konzept zur Sicherung der qualitativen und quantitativen Verbesserung der Leistungsfähigkeit der wewobau Service GmbH. Grundlage des Konzeptes ist eine geplante Expansion mit 13 Handwerkern und Unterteilung in Teams nach Gewerken. Die Umsetzung ist bereits im Gange. Die Erweiterung ist mit finanziellem Aufwand verbunden, trotzdem rechnen wir mittelfristig bis 2026 mit ausgeglichenen Ergebnissen. Der Ergebnisabführungsvertrag zur Genossenschaft ist somit in Zukunft wieder entspannter einzuschätzen. Auszugleichende Fehlbeträge sind der Preis für den geforderten Service unserer Mitglieder.

Die Beteiligung an der Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH – GIIZ besteht weiterhin. Eine Veräußerung der Anteile streben wir unverändert an. Wegen wirtschaftlicher und gesellschaftlicher Rahmenbedingungen im Jahr 2021 konnte kein Investor gefunden werden. Die wirtschaftliche Situation der GIIZ stellt jedoch aktuell kein Risiko für uns als Gesellschafter dar.

3.5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Bei der Entscheidung über die Anlage liquider Mittel steht neben der hohen Sicherheit der Geldanlagen eine Minimierung der Verwahrentgelte im Vordergrund. Die Anlage der Mittel erfolgt nur bei systemrelevanten deutschen Kredit- und Versicherungsinstituten. Eine zweckgebundene Mittelverwendung ist durch Kontenseparierung gesichert.

Das niedrige Zinsniveau ist im Unternehmen umsichtig genutzt. Es besteht langfristige Planungssicherheit der Kreditverbindlichkeiten. Neue Kreditabschlüsse gab es 2021 nicht; lediglich wurden Mittel aus bestehenden Verträgen abgerufen. Geplante Kreditneuaufnahmen werden mit einer 10-jährigen oder längeren Zinsbindungsfrist gestaltet. Bei größeren Baumaßnahmen streben wir künftig kurzfristige Finanzierungsinstrumente zur Zwischenfinanzierung an, um Bereitstellungszinsen zu umgehen. Die Genossenschaft beobachtet regelmäßig den Geld- und Kapitalmarkt und kann somit zügig auf Marktveränderungen reagieren.

Derivative Finanzinstrumente werden wie bisher auch weiterhin nicht eingesetzt.

Zwickau, 18. Februar 2022
wewobau · Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau

Kathleen Uhlig
Vorstand

Thomas Müller
Vorstand

4. Mitgliederförderung

4.1 Rückblick auf die Bauaktivitäten 2021

Die fortlaufende Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie der Außenanlagen ist zur Sicherung einer nachhaltigen Vermietung notwendig. Dafür wurden im Geschäftsjahr 2021 ca. 7,4 Mio. € für folgende Maßnahmen eingesetzt:

KOMPLEXSANIERUNGEN

- Neuplanitzer Straße 4–12 (Teilrückbau und Komplexsanierung von 38 Wohnungen)
- Baumhaselweg 8–14 (Beginn Komplexsanierung)

BALKONANBAU UND FASSADENSANIERUNGEN

- Mommsenstraße 26–32 (Fertigstellung) inkl. Wohnumfeld

STELLPLÄTZE

- Quartier Robinienweg/Baumhaselweg/Pappelweg inkl. Lademöglichkeit E-Fahrzeuge (Fertigstellung 2022)
- Goethestraße 35

VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN UND WOHNUMFELD

Erneuerung Eingangspodeste/Treppenanlage:

- Havemannstraße 1–11 (Beginn)
- Geschwister-Scholl-Straße 2–6

Instandsetzung Wohnwege:

- Wohnweg Richard-Holz-Straße 2–8
- Einfahrt Joliot-Curie-Straße 28
- Einfahrt Joliot-Curie-Straße 1
- Wohnweg Ernst-Grube-Straße 99–129
- Wohnweg Ernst-Grube-Straße 131–161
- Wohnweg Ernst-Grube-Straße 163–193,
- Wohnweg Ernst-Grube-Straße 195–215

Umgestaltung Wohnumfeld:

- Vorgärten Jacobstraße 29-35

SANIERUNG TREPPENHÄUSER

- Maxim-Gorki-Straße 3–9 (Fertigstellung 2022)
- Maxim-Gorki-Straße 11–17 (Fertigstellung 2022)

UMRÜSTUNG SCHLIESSANLAGEN

- Ernst-Grube-Straße 163–193 (teilweise)
- Ernst-Grube-Straße 195–215
- Ernst-Grube-Straße 223–233
- Ernst-Grube-Straße 99–129 (teilweise)
- Neuplanitzer Straße 42–50
- Neuplanitzer Straße 7–13
- Otto-Riedel-Straße 4–14
- Agricolastraße 14–16 (teilweise)
- Kastanienweg 38–42
- Kastanienweg 67–73
- Kastanienweg 75–83
- Mommsenstraße 20–24 (teilweise)
- Rotdornweg 10–16 (teilweise)

FASSADENSANIERUNGEN

- Ernst-Grube-Straße 131–161 (Front und Giebel) inkl. Wohnumfeld

DACHSANIERUNGEN

- Thorezweg 26–36

SONSTIGES

- Umbau Heizungsregelung
- Strangsanierungen
- E-Check Marienthal (Fertigstellung)
- Planung neuer Spielplatz Paulusgebiet (Marienthal)
- Wohnwegbeleuchtung Zufahrt Joliot-Curie-Str. 9–15

PUNKTWOHNUNGSAUSBAU

Für die Wiedervermietung von Wohnungen (204) wurden für die beiden Wohngebiete Neuplanitz und Marienthal 2,3 Mio. € bereitgestellt. Für Einzelmodernisierungen, wie z. B. Badsanierung im bewohnten Zustand, wurden 170 T€ zur Verfügung gestellt.

4.2 Ausblick und Vorhaben für 2022

Für das Jahr 2022 wurden ca. 10,0 Mio. € für alle Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung einschließlich der Verkehrssicherung geplant. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

KOMPLEXSANIERUNGEN

- Neuplanitzer Straße 4–12 (Teilrückbau und Komplexsanierung von 38 Wohnungen) – Fertigstellung
- Baumhaselweg 8–14 (Komplexsanierung)

BALKONANBAU UND FASSADENSANIERUNGEN

- Mommsenstraße 42–46 (Fertigstellung) inkl. Wohnumfeld

STELLPLÄTZE

- Quartier Robinienweg/Baumhaselweg/Pappelweg (Fertigstellung) inkl. Lademöglichkeit E-Fahrzeuge

VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN UND WOHNUMFELD

Erneuerung Eingangspodeste/Treppenanlage:

- Jablonecer Straße 1–11
- Havemannstraße 1–11 (Fertigstellung)

Umgestaltung Wohnumfeld:

- Vorgärten Havemannstraße 1–11

SANIERUNG TREPPENHÄUSER

- Maxim-Gorki-Straße 2–8
- Maxim-Gorki-Straße 10–18
- Allendestraße 22–36

UMRÜSTUNG SCHLIESSANLAGEN

- Richard-Holz-Straße 10–16 (Vorbereitung)
- Martin-Andersen-Nexö-Straße 15–19 (Vorbereit.)
- Maxim-Gorki-Straße 10–18 (Vorbereitung)
- Maxim-Gorki-Straße 2–8 (Vorbereitung)
- Ernst-Grube-Straße 163–193
- Ernst-Grube-Straße 131–161
- Findeisenweg 2–12
- Findeisenweg 25–31
- Findeisenweg 33–39

FASSADENSANIERUNGEN

- Ernst-Grube-Straße 131–161 inkl. Restleistungen (Betonsanierung Balkone)

DACHSANIERUNGEN

- Dortmunder Straße 50–56

SONSTIGES

- Umbau Heizungsregelung
- Strangsanierungen
- E-Check
- Neuer Spielplatz Paulusgebiet (Maxim-Gorki-Str.)

PUNKTWOHNUNGSAUSBAU

Für die Wiedervermietung von Wohnungen werden für die beiden Wohngebiete Neuplanitz und Marienthal 2,3 Mio. € bereitgestellt. Für Einzelmodernisierungen wurden 150 T€ eingeplant.

4.3 Veranstaltungen & Projekte der Genossenschaft

Leider konnten auch 2021 unsere jährlichen Traditionen nicht wie gewohnt stattfinden. Aufgrund der hohen Inzidenz-Zahlen und der massiven Beschränkungen im Landkreis legten wir den Fokus auf kleinere Veranstaltungen und Projekte, um so trotzdem mit Mitgliedern und Partnern im Kontakt zu bleiben.

Grünlandbegehungen

Jedes Jahr im Frühjahr und im Herbst begeben sich interessierte Mitglieder, der Vorstand, verantwortliche Grünlandpflege-Unternehmen und Genossenschafts-Mitarbeiter/-innen gemeinsam auf Begutachtungstour durch unsere Wohngebiete. Die Begehung dient primär dem Austausch zwischen allen Beteiligten. Während der Tour können so Optimierungshinweise und Vorschläge unterbreitet werden, was sehr gut angenommen wird.

Mitgliederbefragung

Um weiter zufriedenes Wohnen zu sichern, haben wir digital eine neue Mitgliederbefragung gestartet. Wir wollten mehr darüber erfahren, was Mieterinnen und Mieter im Hinblick auf die wewobau bewegt und was sie über uns denken. Eine Auswertung mit gezielten Folgemaßnahmen folgt zum internen Strategietag 2022. Wir erhielten viele Anregungen und positives Feedback.

Spende an den KiZ e. V.

Zum Jahresende konnten wir viele Kinder glücklich machen! Für die meisten von uns sind warme Kleidung, Ausflüge oder einfach nur familiäre Liebe etwas Selbstverständliches. Den Kindern im KiZ e. V. fehlt es schon an einfachsten Dingen. Unsere Spende ging an die emotional und finanziell Ärmsten der Armen, die Zwickauer Waisen und Kinder, deren Vormund das Jugendamt ist.

Social Media

Um einen noch besseren Online-Auftritt zu gewährleisten, ist die wewobau seit November 2021 nun auch auf instagram und facebook zu finden. Ziel ist es, die Außenwirkung zu verbessern und so bestenfalls neue Interessenten zu akquirieren und tagaktuell mit unseren Mitgliedern im Austausch zu stehen.

Verlängerung des Sponsoring-Vertrages mit dem BSV

Wir engagieren uns gesellschaftlich vorrangig in unseren beiden Wohngebieten Marienthal und Neuplanitz. Hier wollen wir neben einem schöneren Wohnumfeld auch sportliche Mehrwerte fördern. So verlängerten wir den „Premiumsponsor"-Vertrag mit dem BSV Sachsen Zwickau um ein weiteres Jahr. Neuplanitz sehen wir als das Zwickauer Zentrum für den Handballsport. Unser Beitrag soll diesen Status festigen. Der Verein und wir gewinnen in Neuplanitz gemeinsam, indem das Wohngebiet durch den Neubau und/oder die Sanierung der Ballsporthalle aufgewertet wird. Die seit Jahren erfolgreichen Handballer sind ein Zuschauermagnet – erst recht durch aktuelle Erfolge und den möglichen Aufstieg in die 1. Bundesliga! Das Wortspiel „der Handballsport ist und bleibt wie gewohnt in Neuplanitz, hier wird auch gut und bezahlbar gewohnt" verbinden den Verein und die wewobau.

Corona-Spenden an Mitglieder-Kinder

Die Auswirkungen der Pandemie stellten vor allem für Kinder und Familien eine absolute Ausnahmesituation dar. Homeschooling, Kurzarbeit oder gar Arbeitslosigkeit standen oder stehen leider in vielen Haushalten auf der Tagesordnung. Daher haben wir den Entschluss gefasst, unseren wewobau-Kids in dieser Situation wieder das zu ermöglichen, was ihnen am meisten Spaß macht: die Freude am Vereinssport! Bis Ende April sammelten wir Zuschriften für die Übernahme des Vereinsbeitrages. Wir übernahmen hierbei einen Betrag von maximal 50,00 € pro Kind eines wewobau-Mitgliedes! Hierfür war vor allem die Kreativität der Kinder gefragt, denn sie sollten ihre Leidenschaft auf Papier bringen. Ob beschreiben oder malen war dabei egal.

Mieterfest Mommsenstraße

Im November organisierten wir für alle Mieterinnen und Mieter in der Mommsenstraße, deren Sommer leider ohne Balkon stattfand, ein kleines Mieterfest. Als Dank, dass sie gerade in der schönsten Zeit des Jahres auf den Platz an der Sonne verzichten mussten, planten wir das kleine Zusammentreffen, was alle Beteiligten sehr freute. In gemütlicher Runde mit kleinem Imbiss konnten wir uns mit den Mitgliedern austauschen und somit auch etwas für unsere Genossenschaftsarbeit tun.

Hochbeete Ernst-Grube-Straße

Auf der Suche nach neuen Gestaltungsmöglichkeiten für unser Wohnumfeld entstand die Idee, ein völlig neues Konzept umzusetzen. Hochbeete, die von den Mietern gepflegt werden, wurden im Bereich Ernst-Grube-Straße 131–161/163–193 gebaut. Unser Ziel ist hier, gemeinsam mit unseren Mitgliedern das Umfeld zu verschönern und auch Kindern das Pflanzen, Pflegen und die Zubereitung von Kräutern nahe zu bringen. Frau Platz, unsere engagierte und fleißige Mieterin, kümmert sich liebevoll um die Beete. Angelegt und geplant wurden die „Kleingärten" von der Firma Dicke & Kubsch.

Aktion „Feuer löschen"

Die Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen der wewobau bilden sich natürlich regelmäßig weiter; dazu gehört auch der Arbeitsschutz. Um emotionale Hemmnisse beim Umgang mit Feuerlöschern abzubauen, durfte jeder Hand anlegen und seinen eigenen Brandherd löschen. Die Aktion ist sehr gut angenommen worden und hat zudem die Teambildung gefördert.

4.4 Soziales Engagement

Mit folgenden Partnern bestand 2021 eine enge Kooperation zur Unterstützung unserer Mitglieder:

- Jugend-, Gesundheits- & Sozialamt Stadt Zwickau
- Jobcenter Zwickau
- Verein Blaues Kreuz in Deutschland e. V.
- Nachbarschaftshilfeverein „activ leben" e. V.
- Arbeiter-Samariter-Bund (ASB)
- Johanniter-Unfall-Hilfe e. V.

Auch 2021 pflegten wir wieder die Koordination von Wohnumbauten. Frau Michaela Schaal, Mitarbeiterin der Abteilung Vermietung, kümmerte sich um zahlreiche Umbau-Anträge und um die Abstimmung mit den Pflegekassen und der Sächsischen Aufbaubank. Somit konnten im Jahr wieder viele Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität, bezogen auf gesundheitliche Einschränkungen der Mieterschaft, finanziert werden. Die Nachfrage nach Badumbauten von Badewanne auf Dusche, ebenerdigen Balkonaustritten oder anderen kleinen Maßnahmen (Haltegriffen, erhöhte WC-Keramik) war weiterhin enorm. Insgesamt erzielten wir bei 32 Maßnahmen ein Fördervolumen von rd. 91 T€.

5. Das Geschäftsjahr in Zahlen

5.1 Bilanz

Aktiva		31.12.2021	31.12.2020
ANLAGEVERMÖGEN	**EURO**	**EURO**	**EURO**
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		51.880,02	65.720,09
Sachanlagen:			
Grundstücke mit Wohnbauten	102.300.847,26		106.416.885,68
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	62.997,58		2.098.437,29
Grundstücke ohne Bauten	581.306,76		581.306,76
Bauten auf fremden Grundstücken	1,53		1,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	289.015,77		249.163,50
Anlagen im Bau	2.720.697,18		38.232,70
Bauvorbereitungskosten	0,00	105.954.866,08	160.663,03
Finanzanlagen:			
Anteile an verbundenen Unternehmen	450.000,00		450.000,00
Beteiligung	175.500,00	625.500,00	175.000,00
Anlagevermögen gesamt:		106.632.246,10	110.235.410,58
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte:			
Unfertige Leistungen		6.981.497,30	6.140.119,72
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:			
Forderungen aus Vermietung	44.815,53		63.270,02
Forderungen gegen verbund. Unternehmen	3.067,05		3.023,40
Sonstige Vermögensgegenstände	1.596.222,79	1.644.105,37	232.653,78
Flüssige Mittel und Bausparguthaben:			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.367.513,36		5.536.037,24
Bausparguthaben	330.642,57	5.698.155,93	296.467,28
Rechnungsabgrenzungsposten:			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.603,34	45.088,82
Summe Aktiva		**120.988.608,04**	**122.552.070,84**

Passiva		31.12.2021	31.12.2020
EIGENKAPITAL	**EURO**	**EURO**	**EURO**
Geschäftsguthaben:			
» der mit Ablauf d. Geschäftsj. ausgeschiedenen Mitglieder	262.293,84		244.051,20
» der verbleibenden Mitglieder	5.396.419,75		5.485.500,13
» aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		915,34
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(25.306,74)	5.658.713,59	(19.453,38)
Kapitalrücklage:		358.001,72	353.651,72
Ergebnisrücklagen:			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	57.761.987,22		57.761.987,22
» für das Vorjahr entnommen	(0,00)		(0,00)
Gesetzliche Rücklage	15.913.795,78		15.757.860,31
» aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(5.743,18)		(16,688,03)
» aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(150.192,29)	73.675.783,00	(0,00)
Bilanzgewinn:			
Jahresüberschuss	57.431,81		166.880,32
Einstellung in gesetzliche Rücklage	–5.743, 18	51.688,63	–16.688,03
Eigenkapital gesamt:		79.744.186,94	79.754.158,21
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONS-ZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		875.582,71	906.687,53
RÜCKSTELLUNGEN Sonstige Rückstellungen		1.051.121,20	844.223,50
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	30.918.189,50		33.173.625,91
Erhaltene Anzahlungen	6.802.967, 11		6.917.606,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.348,97		37.672,91
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	1.130.011,23		625.478,16
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	279.325,04		151.499,86
Sonstige Verbindlichkeiten	146.875,34		141.118,26
» davon aus Steuern	(1.254,07)		(2.239,64)
		39.317.717,19	
Summe Passiva		**120.988.608,04**	**122.552.070,84**

5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2021

Positionen	Geschäftsjahr 2021		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		20.001.336,91	20.073.836,80
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		841.377,58	0,00
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	–24.705,60
Sonstige betriebliche Erträge		659.444,36	853.941,96
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		–12.314.423,78	–11.328.397,78
Rohergebnis		9.187.735,07	9.574.675,38
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	–1.676.770,67		–1.719.920,12
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	–339.136,64		–325.094,52
» davon für Altersversorgung	(–13.500,00)		(–1.500,00)
		–2.015.907,31	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		–4.518.030,27	–5.037.097,92
» davon für außerplanm. Abschreibungen		(0,00)	(400.347,16)
Sonstige betriebliche Aufwendungen		–1.090.376, 11	–873.006,88
Zinserträge		6.883,37	4.194,29
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–791.595,47	–838.072,15
Aufwendungen aus Verlustübernahme		–223.523,76	–123.101,40
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		555.185,52	662.576,68
Sonstige Steuern		– 497.753,71	–495.696,36
Jahresüberschuss		57.431,81	166.880,32
Einstellung in Ergebnisrücklagen		–5.743,18	–16.688,03
Bilanzgewinn		**51.688,63**	**150.192,29**

5.3 Verbindlichkeitenspiegel 2021

Verbindlichkeiten 2021	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
WERTE IN EURO		UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		ART
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	30.918.189,50	2.146.541,00	8.946.066,38	19.825.582,12	30.918.189,50	GPR, Pf
Vorjahr	33.173.625,91	2.585.425,69	8.962.065,25	21.626.134,97	33.173.625,91	GPR, Pf
Erhaltene Anzahlungen	6.802.967,11	6.802.967,11				
Vorjahr	6.917.606,50	6.917.606,50				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	40.348,97	40.348,97				
Vorjahr	37.672,91	37.672,91				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	279.325,04	279.325,04				
Vorjahr	151.499,86	151.499,86				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	1.130.011,23	1.130.011,23				
Vorjahr	625.478,16	625.478,16				
Sonstige Verbindlichkeiten	146.875,34	146.875,34				
Vorjahr	141.118,26	141.118,26				
Gesamtbetrag	39.317.717,19	10.546.068,69	8.946.066,38	19.825.582,12	30.918.189,50	GPR, Pf
Vorjahr	41.047.001,60	10.458.801,38	8.962.065,25	21.626.134,97	33.173.625,91	GPR, Pf
GPR = Grundpfandrecht:	30.918.189,50					
Vorjahr:	33.173.625,91					
PF = Verpfändung:	200.678,20					
Vorjahr:	496.467,28					

5.4 Anlagenspiegel 2021

Anlagen 2021	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
WERTE IN EURO	**Stand 01.01.2021**	**Zugang**	**Abgang**	**Umbuchung**	**Stand 31.12.2021**
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögens-gegenstände gesamt	299.887,27	14.955,44	0,00	0,00	314.842,71
Sachanlagen:					
Grundstücke mit Wohnbauten	251.860.012,70	931.460.52	1.368.096,87	–1.578.646,54	249.844.729,81
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.643.122.87	62.148,64	2.889.989,23	0,00	815.282,28
Grundstücke ohne Bauten	581.306,76	0,00	0,00	0,00	581.306,76
Bauten auf fremden Grundstücken	10.366,31	0,00	0,00	0,00	10.366,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	855.549,89	91.631,16	4.226,70	0,00	942.954,35
» davon GWG	0,00	3.074,78	3.074,78	0,00	0,00
Anlagen im Bau	38.232,70	1.873.001,70	38.232,70	1.739.309,57	3.612.311,27
Bauvorbereitungskosten	160.663,03	0,00	0,00	–160 .663,03	0,00
Sachanlagen gesamt	257.149.254,26	2.958.242,02	4.300.545,50	0,00	255.806.950,78
Finanzanlagen:					
Anteile an verbund. Unternehmen	450.000,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
Beteiligung	175.000,00	500,00	0,00	0,00	175.500,00
Finanzanlagen gesamt	625.000,00	500,00	0,00	0,00	625.500,00
Anlagevermögen gesamt	**258.07 4.141,53**	**2.973.697,46**	**4.300.545,50**	**0,00**	**256.747.293,49**

Abschreibungen						Buchwerte
kumuliert 01.01.2021	Zuschreibung	auf Abgänge	auf Umbuchung	im GJ 2021	kumuliert 31.12.2021	31.12.2021
234.167,18	0,00	0,00	0,00	28.795,51	262.962,69	51.880,02
145.443.127,02	0,00	1.368.096,87	–891.614.09	4.360.466.49	147.543.882.55	102.300.847.26
1.544.685,58	0,00	870.009,86	0,00	77.608,98	752.284,70	62.997,58
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	581.306,76
10.364,78	0,00	0,00	0,00	0,00	10.364,78	1,53
606.386,39	0,00	3.607,10	0,00	51.159,29	653.938,58	289.015,77
0,00	0,00	3.074,78	0,00	3.074,78	0,00	0,00
0,00	0,00	0,00	891.614,09	0,00	891.614,09	2.720.697,18
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
147.604.563,77	0,00	2.241.713,83	0,00	4.489.234,76	149.852.084,70	105.954.866,08
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	175.500,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	625.500,00
147.838.730,95	**0,00**	**2.241.713,83**	**0,00**	**4.518.030,27**	**150.115.047,39**	**106.632.246, 10**

5.5 Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau hat ihren Sitz in Zwickau und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht in Chemnitz (Reg.-Nr. GnR 52).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des HGB und den Bestimmungen der Satzung. Die Gliederungsvorschriften für Wohnungsunternehmen wurden beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten **Anlagenspiegel** (Anlage 2/S. 24) dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden an zwei Wohngebäuden komplexe Umbaumaßnahmen begonnen bzw. weitergeführt. In diesem Zusammenhang wurden Aufwendungen in Höhe von T€ 1.873,0 im Anlagevermögen in der Position **Anlagen im Bau** aktiviert sowie T€ 1.578,6 von dem Posten **Grundstücke mit Wohnbauten** und T€ 160,7 von dem Posten **Bauvorbereitungskosten** umgebucht. Zusätzlich sind Aufwendungen für Balkonanbauten, für die Neuerrichtung von Stellplätzen und nachträgliche Herstellungskosten ein einem Wohngebäude mit insgesamt T€ 931,5 im Anlagevermögen zugegangen.

Der im Geschäftsjahr 2021 umgesetzte Teilrückbau eines Wohngebäudes ist im Anlagenspiegel als Abgang mit T€ 1.368,1 dargestellt.

Der Abgang in der Position **Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten** in Höhe von T€ 2.890,0 resultiert aus dem Verkauf eines Gewerbeobjektes. Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum von fünf Jahren planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Abschreibungssätzen abgeschrieben:

	% p.a. der AK/HK
Wohngebäude	2,0
Parkhäuser	2,65 und 3,03
Außenanlagen/Stellplätze/Garagen	9,09 bis 11,11
Grünanlagen	6,67
Geschäfts- und andere Bauten	4,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,35 bis 33,33

Entsprechend des im Geschäftsjahr 2010 überarbeiteten Bestandsportfolios werden ausgewählte, perspektivisch zu sanierende oder abzureißende Wohnbauten seit 2011 über kürzere Nutzungsdauern (zwischen 5 und 10 Jahren) abgeschrieben. Daraus resultierend sind 6 Wohnblöcke zum 31.12.2021 bis auf den Erinnerungswert abgeschrieben.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind im Geschäftsjahr 2021 ausschließlich planmäßige Abschreibungen enthalten.

Geringwertige Wirtschaftsgüter i. S. v. § 6 Abs. 2 EStG werden in dem Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben. Solche mit Anschaffungskosten bis € 250,00 werden unmittelbar als Aufwand erfasst.

Die Bewertung des Grund und Bodens erfolgte zu Anschaffungskosten (i. d. R. 1,53 €/m², nur Grund und Boden zur D-Mark-Eröffnungsbilanz mit Ausgleichszahlung) zuzüglich Anschaffungsnebenkosten.

Die noch nicht abgerechneten Betriebskosten werden in dem Posten **Unfertige Leistungen** ausgewiesen.

Forderungen werden zum Nennwert abzüglich erforderlicher Einzelwertberichtigungen ausgewiesen. Nicht werthaltige Forderungen werden abgeschrieben.

In der Position **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** werden verauslagte Verwaltungsaufwendungen und abgeführte Umsatzsteuerbeträge für die Tochtergesellschaft mit gesamt T€ 3,1 bilanziert.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Kapitalanlagen bei einer Versicherung mit T€ 1.446,0, Guthaben aus Abrechnungen von Versorgungsunternehmen in Höhe von T€ 95,6 sowie Forderungen aus Bau- und Förderverträgen über T€ 30,7 enthalten.

Von den **Guthaben bei Kreditinstituten** unterliegen T€ 200,7 zur Darlehensbesicherung einer Verfügungsbeschränkung.

Für die Investitionszulagen auf Investitionen in Wohnbauten wurde ein **Sonderposten** gebildet, der jährlich mit 2 % aufgelöst wird.

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden Rückstellungen gebildet. **Rückstellungen** werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Künftige Kosten- und Preissteigerungen werden bei der Bewertung der Rückstellungen berücksichtigt.

Die Bewertung von Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr erfolgt in Höhe des abgezinsten Erfüllungsbetrages. Dabei wurde der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 7 Jahre zugrunde gelegt.

In den sonstigen Rückstellungen sind enthalten:

- Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von Betriebskosten und Abrechnungskosten i. H. v. T€ 350,0 (Vorjahresstichtag: T€ 340,0)
- Rückstellungen für Rückbau- und Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf im Jahr 2018 i. H. v. T€ 292,8 (Vorjahresstichtag: T€ 293,6)
- Rückstellungen für im Geschäftsjahr 2021 beauftragte, aber noch nicht ausgeführte Instandsetzungsmaßnahmen i. H. v. T€ 240,9 (Vorjahresstichtag: T€ 41,9)
- Kostenrisiken aus laufenden Rechtsstreitigkeiten T€ 10,0 (Vorjahresstichtag: T€ 20,0)
- Rückstellungen für Dienstjubiläumsprämien und Sonderzahlungen bei Renteneintritt i. H. v. T€ 67,2 (Vorjahresstichtag: T€ 66,4)
- Urlaubsrückstellungen i. H. v. T€ 19,1 (Vorjahresstichtag: T€ 9,3)
- Rückstellungen für Jahresabschlusskosten und Beitragsforderung der Berufsgenossenschaft i. H. v. T€ 71,0 (Vorjahresstichtag: T€ 73,0)

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 1/S. 23) dargestellt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen betreffen die Tochtergesellschaft und enthalten zum Bilanzstichtag mit T€ 55,8 (Vorjahresstichtag: T€ 28,4) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit T€ 223,5 (Vorjahresstichtag: T€ 123,1) den aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages auszugleichenden Verlust der Tochtergesellschaft.

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten:

- Erträge i. H. v. T€ 31,1 aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen (Vorjahr: T€ 89,0)
- Erträge i. H. v. T€ 90,1 (Vorjahr: T€ 82,0) aus dem Zahlungserlass des Kabelnetzbetreibers für Wohnungsleerstände
- die Erstattung der Kosten für den Teilrückbau eines Wohnblockes i. H. v. T€ 234,0 (Vorjahr: T€ 207,9) durch Fördermittel
- Erträge i. H. v. T€ 196,0 durch die Erstattung der Instandhaltungskosten bei Versicherungsschäden (Vorjahr: T€ 265,7)
- Erträge aus Auflösung von im Vorjahr gebildeten Rückstellungen i. H. v. T€ 14,6 (Vorjahr: T€ 97,8).

Die **Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens beinhalten wie im Vorjahr ausschließlich planmäßige Abschreibungen.

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beliefen sich in 2021 planmäßig auf T€ 4.489,2 (Vorjahr: T€ 5.003,4). Im Vorjahreszeitraum waren außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 400,3 enthalten.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind u. a. die Kosten für den Teilrückbau eines Wohngebäudes i. H. v. T€ 235,0 sowie der Buchverlust im Zusammenhang mit dem Grundstücksverkauf mit T€ 120,0 enthalten.

LATENTE STEUERN

Vermögensgegenstände (Wohnbauten) und Rückstellungen sind in der Handelsbilanz abweichend von den Wertansätzen in der Steuerbilanz bewertet. Aus diesen Bewertungsunterschieden ergäben sich aktive latente Steuern. Zudem bestehen steuerliche Verlustvorträge. Entsprechend des nach § 274 HGB bestehenden Wahlrechtes werden aktive latente Steuern nicht bilanziert.

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Zusammenhang mit einem Grundstückserwerb im Geschäftsjahr 2018 besteht bis 2025 eine zu realisierende Investitionsverpflichtung in Höhe von Mio. € 2,0. Aus laufenden Verträgen über geleaste Dienstfahrzeuge ergeben sich bis 2025 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt T€ 105,7.

Für die jahresübergreifenden komplexen Umbaumaßnahmen wurden bereits Bauaufträge in Höhe von T€ 2.308,3 für das Folgejahr erteilt. Sämtliche Leistungen werden zum überwiegenden Teil fremdfinanziert. Die entsprechenden Darlehensverträge bzw. -zusagen liegen vor.

NACHTRAGSBERICHT

Nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Finanzlage des Unternehmens eingetreten.

ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 57,4 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 5,7 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 51,7 ebenfalls der gesetzlichen Rücklage zuzuführen.

C. Sonstige Angaben

VERBUNDENES UNTERNEHMEN

Die Genossenschaft ist Alleingesellschafterin der im Geschäftsjahr 2019 mit einem Stammkapital von T€ 450,0 gegründeten wewobau Service GmbH. Das Geschäftsjahr 2021 der Tochtergesellschaft schließt mit einem von der Genossenschaft auszugleichenden Verlust von T€ 223,5.

BETEILIGUNGEN

Die Genossenschaft ist zu 35 % (T€ 175,0) an der am 26.03.2012 errichteten Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH (Stammkapital T€ 500,0) beteiligt. Des Weiteren besteht seit dem Geschäftsjahr 2021 die Mitgliedschaft mit einem Geschäftsanteil über T€ 0,5 an der potential.akademie eG Chemnitz.

MITARBEITER

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer der Genossenschaft betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	6	6
Technische Angestellte	13	5
Gesamt	19	11

Außerdem ist am 31.12.2021 eine Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Mitglieder per 01.01.2021	3.964
Neuaufnahmen 2021	233
Abgänge 2021	–282
Mitglieder per 31.12.2021	3.915

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2021 um T€ 89,1 vermindert.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Kathleen Uhlig
Thomas Müller

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Detlef Hastreiter	Vorsitzender
Michael Schlicke	stellv. Vorsitzender
Birgit Lößnitz	Schriftführerin
Jürgen Dicks (seit 22.09.2021)	stellv. Schriftführer
Thomas Freitag	

PRÜFUNGSVERBAND

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

Zwickau, den 18. Februar 2022
wewobau · Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau

Der Vorstand

Kathleen Uhlig
Vorstand

Thomas Müller
Vorstand

6. Prüfungsergebnis 2021

Ergebnis des gesetzlichen Prüfungsverbandes VSWG e. V. in der Zusammenfassung

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG 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 in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichtes. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Der in der Satzung genannte Unternehmensgegenstand ist mit dem Förderzweck der Mitglieder im Sinne von § 1 GenG vereinbar.

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der eigenen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Die Genossenschaft verfügte zum 31. Dezember 2021 über 4.793 Wohnungen und 22 Gewerbeeinheiten.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen. Seit April 2019 ist die Genossenschaft mit 100 % an der Tochtergesellschaft wewobau Service GmbH, Zwickau, beteiligt. Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von T€ 223,5, welcher aufgrund des geschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrages von der Genossenschaft auszugleichen ist.

Die Genossenschaft ist darüber hinaus unverändert mit 35 % an der Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH beteiligt.

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

FESTSTELLUNGEN ZU DEN WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSEN 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. Dezember 2021 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Auswirkungen des Wohnungsleerstandes beeinträchtigt. Zum 31. Dezember 2021 war eine Leerstandsquote von 21,2 % zu verzeichnen. Die Unternehmensplanung sieht weitere Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen sowie umfangreiche Investitionen in den verbleibenden Immobilienbestand vor.

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind trotz der bestehenden Entwicklungsbeeinträchtigung geordnet. Den langfristig gebundenen Vermögenswerten von Mio. € 108,6 stehen um Mio. € 2,7 höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Bilanzstichtag 66,6 % (Vorjahresstichtag: 65,8 %). Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2021 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2021 entstand ein Jahresüberschuss von T€ 57,4 nach einem Jahresüberschuss von T€ 166,9 im Vorjahr. Aus der Hausbewirtschaftung ergab sich ein Überschuss von T€ 512,8 (Vorjahr: Überschuss T€ 601,2). Diese Ergebnisverminderung resultiert insbesondere aus den um T€ 333,1 gestiegenen Instandhaltungskosten. Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf durchschnittlich rd. € 14,60 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: rd. € 13,40 je m²). Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist insgesamt durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen und nicht umlagefähige Betriebskosten von Mio. € 4,7 belastet.

Der sonstige Bereich schließt mit einem Fehlbetrag von T€ 238,8. Das Teilergebnis ist vor allem durch Aufwendungen im Zusammenhang mit einem Grundstücksverkauf und übrige nicht der Hausbewirtschaftung zuordenbare Aufwendungen geprägt. Die Aufwendungen für den Rückbau von Wohngebäuden konnten durch Erträge aus Abrissfördermitteln kompensiert werden.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ergab einen Fehlbetrag von T€ 216,6. Dabei stehen den Aufwendungen aus dem Ausgleich des Verlustes der wewobau Service GmbH (T€ 223,5) geringfügige Zinserträge gegenüber.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Dresden, den 18. Februar 2022
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Gerber
Wirtschaftsprüfer

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
GESETZL. PRÜFUNGS-VERBAND
Dresden

GESCHÄFTSBERICHT 2021

wewobau · Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau
Allendestraße 36a · 08062 Zwickau
Telefon 0375 5 89 61-0
info@wewobau.de
www.wewobau.de