2020 GESCHÄFTSBERICHT

wewobau

Bei uns wohnt die Zukunft.®

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 13
3.5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 15

4. Mitgliederförderung 16

4.1 Rückblick auf die Bauaktivitäten 2020 16
4.2 Aufgaben und Vorhaben für das Jahr 2021 17
4.3 Veranstaltungen der Genossenschaft 2020 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. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis 30

1. Editorial

„Optimistisch in die Zukunft“

Das Jahr 2020 war von Umstellungen, Einschränkungen und der Suche nach neuen Wegen geprägt. Verstärkt haben wir uns auf unser Kerngeschäft und die damit verbundene Quartiersentwicklung konzentriert. Dabei war und ist uns das Zusammenspiel aller Akteure in den Wohngebieten wichtig. Somit haben wir unser Netzwerk und den intensiven Austausch der Kompetenzen genutzt. Wir haben das Beste daraus gemacht und schauen optimistisch in die Zukunft.

Unser Ziel ist und bleibt gutes und bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Die Herausforderungen werden dabei nicht kleiner. Wir müssen uns genau wie die Politik und alle anderen Player am Markt im Schulterschluss dem Ausgleich zwischen geändertem Wohnungsbedarf und Überangebot widmen.

In Zeiten von Social Distancing und Quarantäne zeigte sich einmal mehr der Wert eines Zuhauses. Wohnen ist nicht nur ein Grundrecht, sondern beeinflusst auf entscheidende Weise unseren Alltag und unser Wohlbefinden. Kein Mitglied unserer Genossenschaft musste in Folge unverschuldeter finanzieller Einschränkungen sein Zuhause aufgeben! Im Gegenteil: genossenschaftliches Miteinander hat uns alle ein Stück nähergebracht. Auch ohne direkten physischen Kontakt haben wir unsere Mitglieder unterstützt und über unsere Homepage, Newsletter und öffentliche Medien auf dem Laufenden gehalten.

In unserer Funktion als Ihr Interessenvertreter suchen wir den stetigen Dialog mit unseren Mitgliedern, um noch stärker zu manifestieren, dass wir als wewobau ein zuverlässiger und kompetenter Partner sind.

2020 haben wir das Fundament für die Aufwertung der Quartiere „Baumwege“ in Marienthal und „Neuplanitzer Straße/Allendestraße“ in Neuplanitz gelegt. Darauf bauen wir in den nächsten Jahren auf.

Alle unsere Mitarbeiter und Geschäftspartner erbringen einen äußerst wertvollen Beitrag für die Umsetzung unserer Pläne. Digitalisierung und moderne Arbeitsmodelle helfen uns dabei und machen die wewobau zu einem verlässlichen und attraktiven Arbeit- und Auftraggeber.

Die folgenden relevanten Zahlen, Daten und Fakten belegen, dass unsere gezielten Investitionen und zufriedene Mieter eine ausgesprochen gute Basis für die kommenden Herausforderungen sind. Sie sind der beste Beleg, dass die wewobau nachhaltig im Sinne ihrer Mitglieder gewirtschaftet hat.

An dieser Stelle bedanken wir uns recht herzlich bei den Vertretern, unserem Aufsichtsrat, dem Betriebsrat, allen Mitarbeitern beider Unternehmen der wewobau und selbstverständlich bei allen unseren Mitgliedern und Mietern sowie Geschäftspartnern für das Vertrauen, das sie uns in der Vergangenheit entgegengebracht haben.

Lassen Sie uns gemeinsam optimistisch in die Zukunft schauen und bleiben Sie uns wohlgesonnen! Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zeit mit Ihnen!

Kathleen Uhlig
Vorstand

Thomas Müller
Vorstand

2. Bericht des Aufsichtsrates

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat kam im Geschäftsjahr 2020 insgesamt zu sieben Sitzungen zusammen; davon viermal außerordentlich. Zu den ordentlichen Sitzungen war der Vorstand anwesend. Zu den außerordentlichen Sitzungen war dessen Anwesenheit nur zum Teil erforderlich. Zudem nahmen Mitglieder des Aufsichtsrates an Gesellschafterversammlungen der 100%igen Tochter, der wewobau Service GmbH, teil.

In den Aufsichtsratssitzungen wurden alle gesetzlich notwendigen bzw. durch die Satzung begründeten Beschlüsse gefasst. Die Beschlüsse der Gesellschafterversammlung der wewobau Service GmbH traf der Vorstand der wewobau eG unter Kenntnisnahme des Aufsichtsrates.

INHALTE DER BERATUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Zur Intensivierung des Berichtswesens zwischen Aufsichtsrat und Vorstand wurde der Drei-Monats-Bericht weiter genutzt und die Inhalte jeweils aktualisiert und qualitativ verbessert.

Durch die Expertise von Prokuristen und Fachleuten aus der Genossenschaft und der wewobau Service GmbH zu den Aufsichtsratssitzungen konnten die Beschlussvorlagen für die zu treffenden Entscheidungen äußerst detailliert erstellt werden. Somit hatte der Aufsichtsrat dafür eine fachlich hochwertige Basis.

Der Aufsichtsrat kann die einwandfreie Funktionsfähigkeit der Genossenschaft und der Tochter GmbH – auch unter eingeschränkten Pandemiebedingungen – bestätigen. Über die Einhaltung aller vorgeschriebenen Maßnahmen wurden die Mitglieder des Aufsichtsrates regelmäßig informiert.

Die Prüfung des Jahresabschlusses 2019 der Genossenschaft fand unverzüglich zu Beginn des Jahres 2020 statt. Der Jahresabschluss der wewobau Service GmbH wurde im April 2020 fertiggestellt. Um dieses Ergebnis musste die Prüfung der Genossenschaft wegen des Ergebnisabführungsvertrages erweitert werden. Im Mai 2020 wurden die Mitglieder des Aufsichtsrats von den Prüfern des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften über das Jahresergebnis 2019 und dessen Ordnungsmäßigkeit informiert und die notwendigen Beschlüsse dazu sind einstimmig gefasst.

2020 war von der Neuausrichtung der Genossenschaft geprägt. Ab Mai 2020 unterstützte ein dritter Vorstand im Nebenamt die Geschäftsführung vor allem auf technischem Gebiet. Im August 2020 wurde er zum hauptamtlichen Vorstand ab dem Jahr 2021 bestellt.

Gemeinsam haben Aufsichtsrat, Vorstand und Prokuristen die Basis für die weitere Strategie der Genossenschaft erarbeitet. Schwerpunkte der komplexen Quartiersentwicklung in beiden Wohngebieten sind für die damit verbundenen Maßnahmen maßgeblich.

Der Geschäftsbetrieb der Tochter GmbH entwickelte sich 2020 positiv. Qualitativ und quantitativ sind deutliche Verbesserungen zu erkennen. Dies zeigt sich im wesentlich besseren Jahresergebnis der wewobau Service GmbH. Den eingeschlagenen Kurs gilt es in den nächsten Jahren fortzusetzen.

Die Jahrespläne der Genossenschaft für den Finanzhaushalt sowie und Modernisierungs-, Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wurden für das Jahr 2021 wiederum plausibel erstellt und durch Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen. Maßgeblich dabei ist ein nachhaltig ausgeglichener Finanzhaushalt.

Zusammenfassend ist das Geschäftsjahr 2020 als Jahr der Stabilisierung zu betrachten. Planungen und daraus folgende Umsetzungsprozesse in der Genossenschaft und der Service GmbH werden auf Grundlage transparenter, realistischer und umsichtiger Prämissen getroffen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeitern der wewobau für die geleistete Arbeit. Auch den Vertreterinnen und Vertretern, Ersatzvertretern und allen ehrenamtlichen Unterstützern gilt ein großer Dank.

Detlef Hastreiter
Vorsitzender des Aufsichtsrates

03

3. Lagebericht des Vorstandes

Lagebericht der Westsächsischen Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2020–31.12.2020, 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 4.828 und ist im Laufe des Geschäftsjahres 2020 weiter leicht reduziert worden. Zusätzlich zum Wohnbestand gehören der Genossenschaft 28 Gewerbeeinheiten und rd. 2.000 Stellplätze. Der Mitgliederbestand ist trotz 171 Neuzugängen auf 3.964 gesunken.

Der Immobilienbestand befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Zwickau, in den Wohngebieten Neuplanitz und Marienthal, sowie mit dem Geschäfts- und Wohnhaus „Alte Münze" mit Hotel in der Innenstadt.

Das Geschäftsjahr 2020 war ein Jahr der Konsolidierung. Zwei große komplexe Baumaßnahmen wurden fertiggestellt und die Konsequenzen aus diesen Projekten in der weiteren Strategie berücksichtigt. Zudem wurden viele kleinteilige Modernisierungen und Instandhaltungen zum Erhalt und zur Verbesserung der Wohnqualität und des Wohnumfeldes durchgeführt.

Dazu zählen unter anderem Balkon- und Dachsanierungen; Badumbauten und Umgestaltungen im Wohnumfeld und Schaffung von neuen Stellplätzen.

Eine dritte Säule der Bestandserhaltung ist der Ausbau einzelner Leerwohnungen. In Summe wurden 178 Wohnungen ausgebaut und dabei rd. 2 Mio. Euro investiert. Mit diesem punktuellen Wohnungsausbau wird in verhältnismäßig kurzer Zeit vermietbarer Wohnraum mit zeitgemäßer Ausstattung geschaffen. So bedienen wir zügig den Nachfragemarkt in Zwickau und passen das Mietniveau wirtschaftlich und nachhaltig an.

Der vollständige Rückbau des Wohnhauses Allendestraße 43–53 im Jahr 2020 ist eine langfristig geplante und mit den Vertretern kommunizierte Reaktion der wewobau auf die demografische Entwicklung der Region. Dieser Komplettrückbau ist vorerst die letzte Maßnahme dieser Art. Die Genossenschaft wird künftig mit Teilrückbauten der weiter sinkenden Einwohnerzahl und dem damit verbundenen Überangebot an Wohnraum Rechnung

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

	Wohnblöcke	Eingänge	Wohnfläche
Neuplanitz	38	224	149.620,19
Marienthal*	80	290	129.124,52
Lasan-/Emilienstraße	2	4	1.869,05
Mommsenstraße	5	16	5.816,90
Gesamt	**124**	**534**	**286.430,66**

	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum	5+6-Raum	Gesamt
Neuplanitz	49	580	1.539	354	18	2.540
Marienthal*	41	678	1.235	196	12	2.162
Lasan-/Emilienstraße			21	9		30
Mommsenstraße	6	22	44	20	4	96
Gesamt	**96**	**1.280**	**2.839**	**579**	**34**	**4.828**

** Das Objekt „Alte Münze" wurde als 1 Haus in Marienthal gezählt. Die 1,5-Raum-Wohnungen in Marienthal werden seit 2012 als 2-Raum-Wohnungen gezählt.*

tragen. Einher gehen Anpassungen der Wohnungsgrößen, Grundrisse und Abbau von Barrieren.

Das leistungsstarke Team der Genossenschaft besteht aus 30 angestellten Arbeitskräften, die sich um die Verwaltung und Bewirtschaftung der eigenen Immobilien kümmern. Seit September bilden wir eine Kauffrau für Immobilien- und Grundstückswirtschaft aus.

2020 war das erste vollständige Geschäftsjahr der am 16. April 2019 gegründeten wewobau Service GmbH. Dort sind 17 weitere Mitarbeiter beschäftigt, vorwiegend für Handwerker- und Hausmeisterarbeiten, sowie Dienstleistungen für die Genossenschaft und deren Mitglieder. Es besteht ein Beherrschungs- und Ergebnisabführungsvertrag zur Genossenschaft.

Als verantwortungsbewusster und moderner Arbeitgeber ermöglichen es Vorstand und Geschäftsleitung der wewobau allen Mitarbeitern mit zeitgemäßen Arbeitsmodellen, Aus- und Weiterbildungen und betrieblich guten Rahmenbedingungen ihre fachlichen und persönlichen Qualifikationen zu entfalten. Klare und transparente Prozesse, genau definierte Schnittstellen und regelmäßig optimierte Abläufe sorgen für einen reibungslosen Geschäftsbetrieb.

Das neue Corporate Design hat sich inzwischen gut am regionalen Markt etabliert und wird zunehmend als Zwickauer Marke wahrgenommen. Neben der modernen Internetseite, einem Mitglieder Login und einer Mitglieder App ist die Digitalisierungsstrategie der wewobau auf Nachhaltigkeit und Mitgliederfreundlichkeit ausgerichtet.

3.2 Wirtschaftsbericht

3.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Stadt Zwickau hatte zum Jahresende 2019 89.275 Einwohner (Werte aus 2020 liegen noch nicht vor). Davon ist rund die Hälfte im erwerbsfähigen Alter. Ein Drittel der Bevölkerung ist 65 und älter. Die leicht schrumpfende Entwicklung der Einwohnerzahl setzt sich leider fort.

Die Quantität der Wohnungsnachfrage bei der wewobau ist dadurch jedoch nur geringfügig beeinflusst. Qualitative Faktoren sind zunehmend im Focus der Mietinteressenten. Die Zahl der Haushalte mit vier oder mehr Personen stieg etwas an. Ein-, Zwei- und Dreipersonenhaushalte werden weniger.

Die Quoten der Arbeitslosen in Zwickau und Umgebung waren 2020 mit 4,6 % bzw. 4,8 % wieder leicht steigend. (Statistik der Bundesagentur für Arbeit; Angaben der Statistikstelle der Stadt Zwickau).

Wirtschaftliche, politische und gesellschaftliche Bedingungen haben das Jahr 2020 enorm bestimmt. Die Corona Pandemie hat zu organisatorischen und finanziellen Beeinträchtigungen geführt. Weiter ist die Genossenschaft massiv von steigenden Preisen in allen Bereichen betroffen. In ganz Deutschland ist deutlich ein Fachkräftemangel spürbar. Das anhaltend niedrige Niveau am Geld- und Kapitalmarkt ist ein positiver Einfluss auf die Wohnungswirtschaft. Staatliche Förderungen werden in der Genossenschaft sinnvoll im gebotenen Umfang genutzt. Jedoch decken sie die tatsächlich notwendigen Investitionen zur Bestandsanpassung im Zusammenhang mit der immer älter werdenden Bevölkerung nicht ab. Im Zuge der umfangreichen staatlichen Maßnahmen zur Stützung der Wirtschaft durch die Maßnahmen der Pandemiebekämpfung gehen wir auch von keiner besser werdenden Situation für die Wohnungswirtschaft aus. Die wewobau wird ihre eigenen Mittel entsprechend gezielt und maßvoll verwenden. Dabei werden wir ökologischen Anforderungen natürlich berücksichtigen.

Der Wohnungsmarkt in Zwickau ist zum Teil von einem Überangebot von Wohnraum geprägt. Hierbei handelt es sich vorwiegend um serielle Bauten vor der Wende. Gleichfalls gibt es einen großen Nachfragemarkt an modernisierten Wohnungen mit praktischen Grundrissen, zeitgemäßer Ausstattung und barrierearmen Bedingungen. Diese Fakten werden in den nächsten Jahren das Baugeschehen der Genossenschaft prägen. Dabei ist das Thema „bezahlbares Wohnen" im Zusammenhang mit den

WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DATEN IM GESCHÄFTSJAHR 2020

	Gesamt	Neuplanitz	Marienthal
Vermietungen	**210**	**94**	**116**
an neue Mitglieder	116	39	77
– darunter im Betreuten Wohnen	14	14	-
an Bestandsmitglieder	94	55	39
– darunter im Betreuten Wohnen	9	9	-
Sonstige Vermietungen (z.B. Gäste-Whg.)	-	-	-
Kündigungen im Berichtszeitraum	**300**	**144**	**156**
Fluktuation (berücksichtigt nur Umzüge nach außerhalb)	**211**	**93**	**118**
bezogen auf 4.828 WE	4,37 %		
Vermietung an neue Mitglieder	**116**	**39**	**77**
bezogen auf 4.828 WE	2,40 %		

Genossenschaftsgedanken und der wirtschaftlichen Stabilität der wewobau maßgeblich. Bei der Quartiersentwicklung sind mittlerweile Wege gefunden, unmittelbar beteiligte Akteure einzubinden, insbesondere Großvermieter, Ver- und Entsorger bzw. Ämter und Behörden.

3.2.2 Geschäftsverlauf

BEWIRTSCHAFTUNG DER BESTANDSIMMOBILIEN

Die wewobau eG hält weiterhin knapp 9 Prozent des Anteils am Gesamtwohnungsbestand der Stadt Zwickau und ist damit der zweitgrößte Vermieter am Standort.

Die ab dem 2. Quartal angepasste Strategie von Instandhaltung, Instandsetzung, Einzel- und Komplexsanierungen hat sich bewährt. Die Zahl der leer stehenden Wohnungen bleibt mit 981 unter der Tausendermarke. Das sind 20,32 % vom Gesamtbestand bzw. 10,55 % vom vermietbaren Bestand.

Unsere Produkte, d.h. unsere Wohnungen, passen wir regelmäßig an die Nachfrage am Wohnungsmarkt an. Anhaltende Trends in Sachen Ausstattung und Grundrisse sowie Service und Anforderungen an das Wohnumfeld werden in vertretbarem und beeinflussbarem Maß berücksichtigt.

Unsere Wohnungen bieten einer Vielzahl von Zielgruppen ein Zuhause. Sowohl Familien mit Kindern als auch Senioren finden Angebote für ihre Bedürfnisse und Ansprüche.

Für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen hat die Genossenschaft 2020 Investitionen von 7.971,5 T€ getätigt. Davon wurden 3.656,0 T€ als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Anlagevermögen aktiviert.

Die Sollmieten für Wohnungen sind im Geschäftsjahr um 146,3 T€ gesunken. Gegenüber dem Vorjahr ist der Rückgang wesentlich niedriger. Die Erlösschmälerung ist 2020 weiter zurückgegangen und liegt nunmehr bei 18,9 %. Dies hat jedoch den leichten Rückgang der Nettokaltmiete um 72,5 T€ nicht kompensieren können. In Summe betrachten wir diese Werte aus 2020 - auch in Verbindung mit der Entwicklung des Anlagevermögens - als einen Seitwärtstrend.

SPIEGEL DER GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR

Marienthal/Zentrum
3,50 €/m² – 11,20 €/m²
Ø 5,10 €/m²

Neuplanitz
3,00 €/m² – 6,13 €/m²
Ø 4,67 €/m²

4,87 €/m²
Durchschnittliche Grundnutzungsgebühr

Modernisierungs- und Sanierungsaufwand	T€	€ / m²
Erhöhung des Herstellungsaufwandes an Wohngebäuden sowie Außenanlagen	3.474,7	12,13
Anlagen im Bau / Bauvorbereitung	181,3	0,63
Aufwand für Instandhaltung	1.355,0	4,73
Aufwand für Instandsetzung	2.766,8	9,66
Aufwand für Modernisierung	193,7	0,68
Finanzielle Mittel insgesamt	**7.971,5**	**27,38**
Rückbau 2020 (Erstattung durch Fördermittel)	207,9	

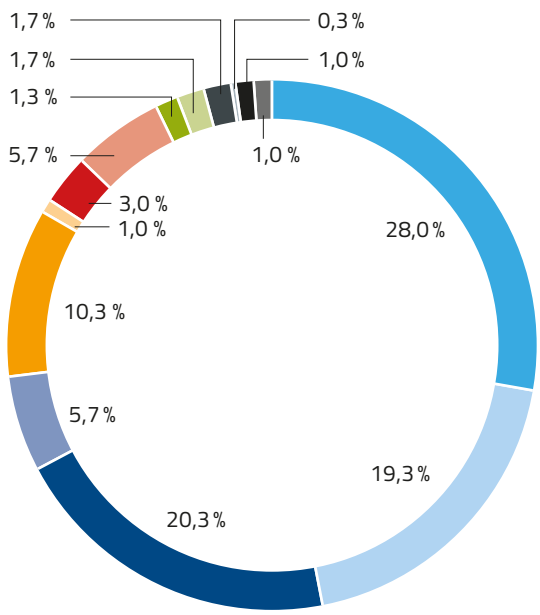
	2019	2020
Sollmieten (Wohnungen)	16.651,9 T€	16.505,6 T€
Erlösschmälerungen	3.192,8 T€	3.119,0 T€
Nettokaltmieten	13.459,1 T€	13.386,6 T€
Erlösschmälerungsquote	19,2 %	18,9 %
Leerstandsquote	19,7 %	20,3 %
Mietenmultiplikator **Nettokaltmiete zum Sachanlagevermögen**	**7,5**	**7,8**

MITGLIEDERBEWEGUNG IM GESCHÄFTSJAHR 2020

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr	Mitgliedschaft Personen	Geschäftsanteile Anzahl	Geschäftsanteile in Euro
Stand per 01.01.2020	**4.042**	**37.746**	**5.661.900,00 €**
Zugang durch Beitritte	171	1.551	232.650,00 €
Zugang durch weitere Anteile	—	8	1.200,00 €
Abgang	–249	–2.303	–345.450,00 €
davon: · Übertragung	–50	–477	–71.550,00 €
· Todesfall und Nachmeldung	–57	–539	–80.850,00 €
· Kündigungen	–135	–1.253	–187.950,00 €
· Teilkündigungen	–5	–16	–2.400,00 €
· Ausschluss	–2	–18	–2.700,00 €
Stand per 31.12.2020	**3.964**	**37.002**	**5.550.300,00 €**

KÜNDIGUNGSGRÜNDE BEI AUSZUG 2020

Umzug innerhalb der Genossenschaft	85
Altersgerechte WE außerh. der wewobau	58
Sterbefall	61
And. Miet-WE im Stadtgebiet	17
And. Miet-WE außerh. der Stadt	31
And. Miet-WE im Landkreis	3
Andere (z.B. zu Kindern)	9
Lebensgemeinschaft	17
Wohneigentum	4
Arbeitsplatzwechsel	5
Grundriss	5
Fristlose Kündigung/Räumung	3
Lärmbelästigung	2
Gesamt	**300**



3.2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist weiter durch eine nachhaltig gute Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet. Das langfristig gebundene Vermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert.

Der Eigenkapitalanteil (unter Einbezug des Sonderpostens für Investitionszulagen) liegt erneut stabil bei rd. 65,8 %.

Die Investitionen und damit verbundene Aufnahme von Fremdmitteln hatte keine nennenswerte Änderung des Faktors 2,4 aus Kreditbelastungen im Verhältnis zu den Nettokaltmieten zur Folge. Kreditneuaufnahmen von 3.500,0 T€ stehen Tilgungen von 2.590,5 T€ gegenüber.

Die **Finanzlage** war im Geschäftsjahr 2020 wieder durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Aus aktueller Sicht ist die Liquidität der Genossenschaft auch künftig gesichert.

Zur Finanzierung der Investitionen wurden 3.500 T€ Fremdmittel und 4.420 T€ Eigenmittel eingesetzt. Die Zinszahlungen stiegen durch die Neukreditaufnahme geringfügig um 13,2 T€ auf 838, 1 T€ an. Die Tilgungsquote im Unternehmen i.H.v. 7,8 % ist nach wie vor hoch. Dennoch verzeichnen wir einen Nettocashflow von 2.524,5 T€. Dieser sichert die notwendigen Eigenmittel der Maßnahmen der Folgejahre.

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

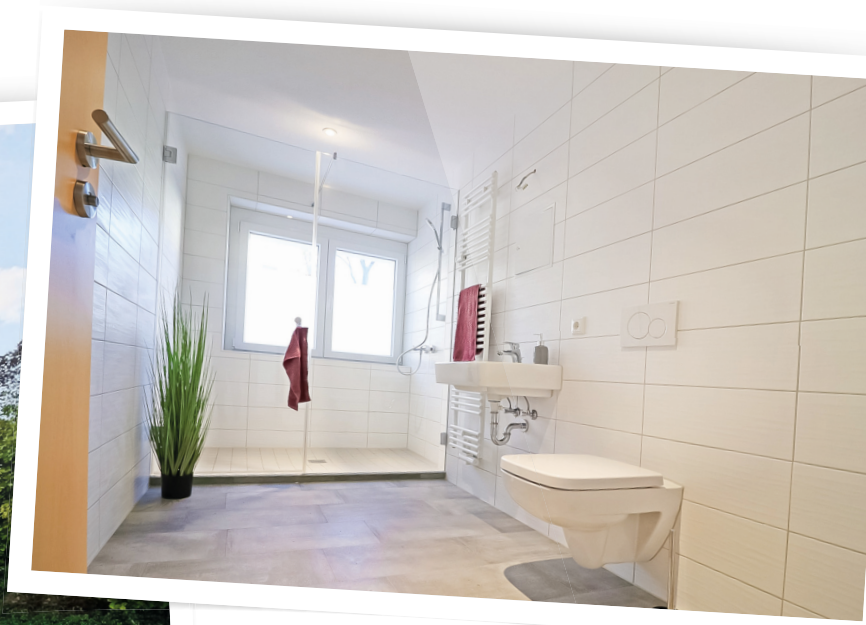
Es ergibt sich folgender vereinfachter Cashflow:

	2019	2020
Jahresergebnis	**–2.285,4 T€**	**166,9 T€**
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	4.452,9 T€	5.037,1 T€
Wertberichtigungen	1.244,6 T€	—
Erträge aus Auflösung des Sonderpostens	–33,1 T€	–89,0 T€
Cashflow	**3.379,0 T€**	**5.115,0 T€**

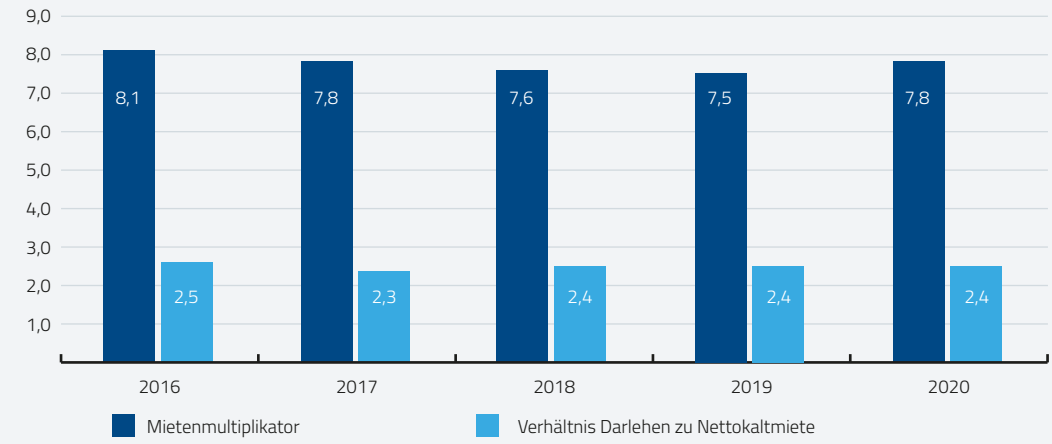
Die **Ertragslage** des Jahres 2020 ist im Vergleich zum Vorjahr durch folgende Faktoren geprägt:

- Reduzierung der Nettokaltmiete um 72 T€
- Instandhaltungskosten einschl. Personal- und Sachaufwand sowie Kostenerstattungen verringerten sich gegenüber dem Vorjahr um 1.207 T€
- Leicht gestiegene Zinsaufwendungen um 13 T€
- Höhere planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen i.H.v. 184 T€
- außerplanmäßige Abschreibung auf Planungsaufwendungen der Vorjahre von 400 T€
- Senkung der Verwaltungskosten um 102 T€
- Vorjahresergebnis war durch einmalige Abrissaufwendungen i. H. v. 2.050 T€ belastet
- Verringerung der Aufwendungen aus Verlustübernahme auf 123 T€ (Vorjahr 330 T€)

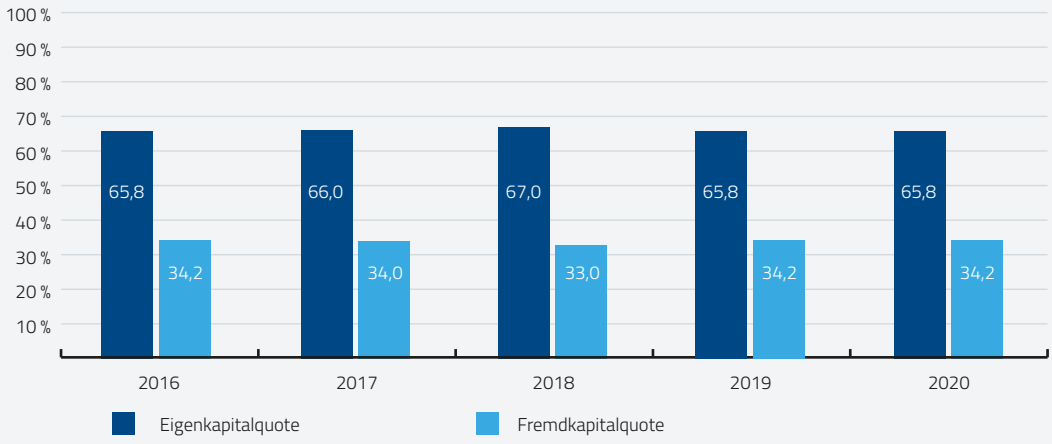
Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung verbesserte sich im Jahr 2020 deutlich um 1.005,4 T€ auf 601,2 T€ (Vorjahr –404,2 T€).



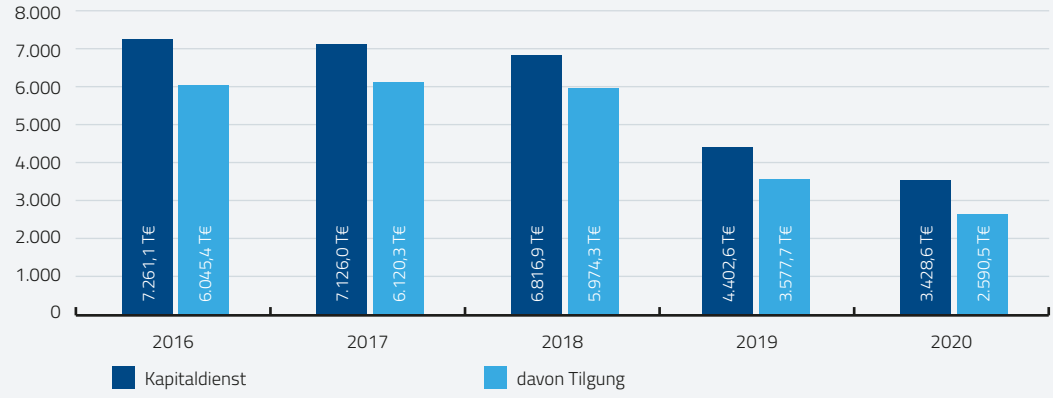
MIETENMULTIPLIKATOR UND DARLEHEN/NETTOKALTMIETE



EIGENKAPITAL- UND FREMDKAPITALQUOTE IN %



KAPITALDIENST UND TILGUNG IN T€



3.3 Prognosebericht

Die Genossenschaft stellt sich mit der mittelfristigen Unternehmensplanung finanzielle Leitplanken und Ziele, welche wie folgt beschrieben werden:

- Reduzierung des Wohnungsbestandes im Jahr 2021 durch Teilrückbau unter Verwendung von Rückbauförderung
- Steigerung der Sollmieten auf 17,15 Mio. € bis zum Jahr 2025 durch gezielte Investitionen in den Bestand, Reduzierung des Leerstandes um 3 %-Punkte und damit verbundene Steigerung der Nettomieten auf 14,35 Mio. €
- Investitionen in den Bestand von rd. 24 Mio. € für Modernisierung und rd. 22,8 Mio. € für Instandhaltung
- Finanzierung der Maßnahmen durch 16,5 Mio. € Darlehensaufnahmen; diesen stehen rd. 15,5 Mio. € planmäßige Tilgungen gegenüber
- Einsatz von Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Sachsen entsprechend wirtschaftlicher Aspekte und Verfügbarkeit

Diese Planungsprämissen führen in ihrer Bandbreite ab dem Jahr 2021 zu positiven Jahresergebnissen.

3.4 Chancen- und Risikobericht

Das Geschäftsjahr 2020 hat unter den Bedingungen der Pandemie gezeigt, wie wichtig ein vorausschauendes Risikomanagement mit entsprechender Vorsorge und ermitteltem Handlungsbedarf ist. Dieses installierte Instrument funktioniert in der Genossenschaft sehr gut und musste nur marginal angepasst werden. Alle Bereiche des Unternehmens waren jederzeit funktionsfähig. Lediglich äußere Rahmenbedingungen haben zu verlängerten Bearbeitungszeiten geführt. IT, Arbeitsmittel und Vertretungsszenarien sind in der Form vorhanden, dass Mitarbeiter mobil arbeiten und die entscheidenden Prozesse ungestört laufen können; sogar im Notfall bei vollständiger Schließung der Geschäftsstelle.

Controlling und Prozessmanagement sind in der Genossenschaft auf einem hohen Standard. Sowohl ein umfangreiches Baukostencontrolling, Auswertung von Vertriebsdaten, Mieterinformationen und die Steuerung der Finanzkennzahlen bilden die Basis der Unternehmensführung und Beschlussfassung aller Gremien. Transparenz, Verantwortung und die gezielte Nutzung des Potenzials aller Mitarbeiter sind zu erfolgreichen Werkzeugen von Vorstand und Geschäftsleitung und damit zu Bestandteilen der Unternehmenskultur geworden. Es erfolgt ein regelmäßiges Reporting an den Aufsichtsrat und die Mitarbeiter mittels eines 3-Monats-Berichtes. Vertreter werden über einen Newsletter informiert.

Inflationäre Entwicklungen der Baupreise und zunehmend begrenzte Kapazitäten von Baufirmen stellen eine Herausforderung im Baugeschehen der nächsten Jahre dar. Wirtschaftlich werden diese Komponenten durch Differenzen von rechnerisch notwendigen Kostenmieten und erzielbaren Marktpreisen und rückläufigen Bevölkerungszahlen ergänzt. Diesen Risiken begegnet die wewobau mit äußerst sorgfältiger Planung der Maßnahmen, intensiver Marktbeobachtung, tiefgreifendem Controlling und disziplinierter Einhaltung der Vergabeprozesse.

Das Marktumfeld der Genossenschaft mit allen Risiken und Chancen hat sich im Vergleich zum Vorjahr inhaltlich nicht wesentlich geändert. Die Strategie, mit der das Unternehmen darauf reagiert, wurde nochmals angepasst. Die Baumaßnahmen am Bestand haben drei wesentliche Säulen. Komplexsanierungen, Ausbau einzelner Leerwohnungen und Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bilden die Basis der Beseitigung des Leerstandes, des hohen Reparaturstaus und der Anpassung

unserer Wohnungen an moderne nachgefragte Produkte der Wohnungswirtschaft. Zeitgemäße Grundrisse und Wohnungsgrößen, Abbau von Barrieren und Wohnungsangebot für Familien sind weiterhin Planungsgrundlagen. Hinzu kommen Anforderungen an Elektromobilität, welche jedoch aufgrund nicht vollumfänglich geklärter Rahmenbedingungen noch zögerlich umgesetzt werden können. Alle Baumaßnahmen werden sorgfältig geplant und vorausschauend wirtschaftlich betrachtet. Sowohl die eigene Finanzkraft als auch verfügbare personelle Kapazitäten spielen dabei eine bedeutende Rolle. Unsere strategische Ausrichtung ist bei Betrachtung vorstehend genannter Risiken gleichfalls eine Chance zur positiven Entwicklung.

Die Situation zur Beschaffung von Fremdmitteln ist unverändert zum Vorjahr. Niedrige Zinsen sind positiv zu bewerten. Deutliche Differenzen zwischen Baukosten, Ertragswerten und Beleihungsansätzen der Banken erfordern hohen Eigenmitteleinsatz. Alle Bilanzgespräche mit unseren Gläubigerbanken verliefen positiv. Die Kreditwürdigkeit der Genossenschaft ist gegeben. Dementsprechend planen wir die Komplexsanierungen mit einem Verhältnis von 70:30 Fremdkapital zu Eigenkapital.

Die Genossenschaft steht in den nächsten Jahren vor der Herausforderung, den Fachkräftemangel in allen Bereichen zu kompensieren. Als moderner Arbeitgeber haben wir flexible Arbeitsmodelle eingerichtet. Neben der Möglichkeit mobiler Arbeit werden wir die Vereinbarkeit von Beruf, gesellschaftlichem Engagement und Familie sowie die Sicherung der Gesundheit der Mitarbeiter weiter fördern. Dies ist für den Verwaltungsbereich in der Genossenschaft und den Handwerkerbetrieb in der wewobau Service GmbH gleichermaßen gültig. Im Verwaltungsbereich wird die Optimierung der vorhandenen Kapazitäten fortgesetzt. Nach einem ersten vollständigen Geschäftsjahr der wewobau Service GmbH und der erfolgreichen Festigung und Sicherung der Prozesse steht hier die Erweiterung von Handwerkerkapazitäten an. Wohnungsausbau, Reparaturen, Wartungsarbeiten und Serviceleistungen bilden die wesentlichen Tätigkeitsbereiche der Tochter GmbH. Die deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses der wewobau Service GmbH zeigt, dass die in 2020 getroffenen Maßnahmen in die richtige Richtung führen. Damit wird die vereinbarte Ergebnisabführung für das Mutterunternehmen kalkulierbar und ist entspannter einzuschätzen.

Weitere Risiken aus Beteiligungen werden regelmäßig analysiert. Eine strategische Vorsorge zu erkennbaren Entwicklungen ist getroffen. Die Beteiligung an der Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH - GIIZ besteht nach wie vor. Im Zuge der Konzentration auf das Kerngeschäft streben wir eine Veräußerung der Anteile an. Im Laufe der gesellschaftlichen Rahmenbedingungen 2020 war jedoch kein Verkauf möglich.

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 Kreditinstituten. Eine zweckgebundene Mittelverwendung ist durch Kontenseparierung gesichert.

Das Zinstief wird im Unternehmen umsichtig genutzt. Die langfristige Planungssicherheit der Kreditverbindlichkeiten ist gegeben. Die Kreditverbindlichkeiten werden i.d.R. mit einer 10-jährigen oder längeren Zinsbindungsfristen eingegangen.

Bei größeren Baumaßnahmen werden wir künftig kurzfristige Finanzierungsinstrumente zur Zwischenfinanzierung nutzen, um Bereitstellungszinsen zu umgehen. Die Genossenschaft beobachtet regelmäßig den Geld- und Kapitalmarkt und könnte somit zügig auf Marktveränderungen reagieren.

Derivative Finanzinstrumente werden wie bisher auch weiterhin nicht eingesetzt.

wewobau · Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau
Zwickau, den 26. Februar 2021

Der Vorstand

Kathleen Uhlig
Vorstand

Thomas Müller
Vorstand

4. Mitgliederförderung

4.1 Rückblick auf die Bauaktivitäten 2020

Die fortlaufende Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie der Außenanlagen ist zur Sicherung einer nachhaltigen Vermietung notwendig. Dafür wurden im Geschäftsjahr 2020 ca. 8,0 Mio. € für folgende Maßnahmen eingesetzt:

KOMPLEXSANIERUNGEN

Robinienweg 8–16
(Fertigstellung, 31 komplex sanierte Wohnungen teilweise mit Aufzug) inkl. Wohnumfeld

Goethestraße 35
(Fertigstellung, 16 barrierearme Wohnungen mit Aufzug) inkl. Wohnumfeld

Neuplanitzer Straße 2–12
(Vorbereitung Teilrückbau und Komplexsanierung)

BALKON- UND FASSADENSANIERUNGEN

Mommsenstraße 20–24 und 48–50
(Fertigstellung) inkl. Wohnumfeld

STELLPLÄTZE

Mommsenstraße 48–50

Quartier Robinienweg/Baumhaselweg/Pappelweg
(Planung)

DACHSANIERUNGEN

Dortmunder Straße 34–40

Havemannstraße 1–11

UMRÜSTUNG SCHLIESSANLAGE

Robinienweg 8–16

Eschenweg 6–12

Goethestraße 35

Richard-Holz-Straße 1a–d, 1e–g

RÜCKBAU

Allendestraße 43–53

VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN UND WOHNUMFELD

Erneuerung Eingangspodeste
Mommsenstraße 48–50

Instandsetzung Wohnwege
- Einfahrt Julius-Seifert-Straße 60/62
- Wohnweg Richard-Holz-Straße 2–8
- Gehweg Richard-Holz-Straße 11 zum Kindergarten

Spielplatzerneuerung Rotdornweg

Baumpflege und Neuanpflanzungen in beiden Wohngebieten

Bewirtschaftung Bienenwiese

SONSTIGES

Badmodernisierungen als wohnwertverbessernde Maßnahme

E-Check in Neuplanitz (Fertigstellung)

E-Check in Marienthal (Fortführung)

Modernisierungen an den Aufzugsanlagen zur Verbesserung der Betriebssicherheit

PUNKTWOHNUNGSAUSBAU

Für die Wiedervermietung von Wohnungen wurden 2,38 Mio. € bereitgestellt. In Neuplanitz wurden dafür 116 Wohnungen und in Marienthal 109 Wohnungen ausgebaut.

Zusätzlich wurden 31 Wohnungen im Robinienweg 8–16 und 16 Wohnungen in der Goethestraße 35 fertig gestellt.

4.2 Ausblick und Vorhaben für 2021

Für das Jahr 2021 wurden ca. 8,5 Mio. € für alle Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung einschließlich der Verkehrssicherung geplant. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

KOMPLEXSANIERUNGEN

Neuplanitzer Straße 2–12 (Teilrückbau und Komplexsanierung von 38 Wohnungen)

Baumhaselweg 8–16 (Beginn Komplexsanierung)

BALKON- UND FASSADENSANIERUNGEN

Mommsenstraße 26–32
(Fertigstellung) inkl. Wohnumfeld

STELLPLÄTZE

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

VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN UND WOHNUMFELD

Erneuerung Eingangspodeste/Treppenanlage
- Havemannstraße 1–11
- Geschwister-Scholl-Straße 2–6

Instandsetzung Wohnwege
- Wohnweg Richard-Holz-Straße 10–16
- Wohnweg Richard-Holz-Straße 18–22
- Einfahrt Joliot-Curie-Straße 28
- Wohnweg Ernst-Grube-Straße 99–129
- Wohnweg Ernst-Grube-Straße 131–161
- Wohnweg Ernst-Grube-Straße 163–193
- Wohnweg Ernst-Grube-Straße 195–215
- Zierpflaster Allendestraße 22–36

Umgestaltung Wohnumfeld
- Vorgärten Jacobstraße 29–35
- Ernst-Grube-Straße 131–161

DACHSANIERUNGEN

Findeisenweg 13–23

UMRÜSTUNG SCHLIESSANLAGE

Martin-Anderson-Nexö-Straße 1–5

Martin-Anderson-Nexö-Straße 7–13

Julius-Seifert-Straße 52–54

Julius-Seifert-Straße 56–60

Julius-Seifert-Straße 62–70

Julius-Seifert-Straße 61–69

Julius-Seifert-Straße 71–75

Kastanienweg 38–42

Kastanienweg 67–73

Kastanienweg 75–83

Maxim-Gorki-Straße 3–9

Maxim-Gorki-Straße 11–17

FASSADENSANIERUNGEN

Ernst-Grube-Straße 131–161

SANIERUNG TREPPENHÄUSER

Maxim-Gorki-Straße 3–9

Maxim-Gorki-Straße 11–17

SONSTIGES

Umbau Heizungsregelung

Strangsanierungen

E-Check allgemeine elektrische Anlagen

Planung neuer Spielplatz im Paulusgebiet (Marienthal)

PUNKTWOHNUNGSAUSBAU

Für die Wiedervermietung von Wohnungen werden für die beiden Wohngebiete Neuplanitz und Marienthal 2,3 Mio. € bereitgestellt.

4.3 Veranstaltungen der Genossenschaft 2020

Leider konnten unsere jährlich geplanten Veranstaltungen nicht wie gewohnt stattfinden. Die Entscheidung der Landesregierung in Zusammenhang mit den Maßnahmen der Coronaschutzverordnung, bestimmte öffentliche Veranstaltungen zu untersagen, veranlasste leider auch uns als Genossenschaft, auf alle geplanten Events zu verzichten. Wir handeln damit im gesundheitlichen Interesse unserer Mitglieder und ihrer Angehörigen sowie aller beteiligten Mitarbeiter und Geschäftspartner und bitten gleichzeitig um das Verständnis aller.

Grünlandbegehungen

Jedes Jahr im Frühling und im Herbst begeben sich Vertreter/Mitglieder der Genossenschaft, Vorstand und Mitarbeiter der wewobau sowie die verantwortlichen Unternehmen für Flächenpflege gemeinsam auf „Grünland-Tour" durch unsere Wohngebiete. Ein wertvolles Projekt für alle Beteiligten. Direkt vor Ort können Hinweise für Optimierungen gegeben und Vorschläge unterbreitet und der Zustand der Liegenschaften begutachtet werden.

Malwettbewerb

Großer wewobau-Malwettbewerb: Macht mit! Als die Kindergärten und Schulen während des ersten Lockdown 2020 geschlossen hatten, wollten wir auch für Abwechslung unserer Jüngsten sorgen. Wir haben kleine Künstler gesucht, die ihr Zuhause malen. Es warteten tolle Bücher und Hörspiele auf die Teilnehmer, denn wir prämierten die Einsendungen mit einem Thalia-Gutschein im Wert von je 20,00 €.

Pflanzenlieferung

Der traditionelle wewobau-Pflanzenverkauf konnte nicht wie gewohnt stattfinden. Auch hier haben wir kurzfristig eine Lösung gefunden. Das Team des hagebaumarkt Marienthal organisierte kurzerhand einen Lieferservice für wewobau-Mitglieder. Sie übernahmen die Bestellannahme der Pflanzen und lieferten sie bis nach Hause. Alle waren glücklich über diese spontane Aktion. Man konnte im Anschluss die Blütenbracht in den Wohngebieten genießen.

Einkaufsservice

Menschen, die zu Risikogruppen für die Infektion mit dem Corona-Virus gehören, waren seit März 2020 öffentlich aufgefordert, zu Hause zu bleiben. Auch wir baten darum, dieser Aufforderung zu folgen. Natürlich erschwerte das den Alltag vieler Menschen sehr. Wir sorgten für Hilfe! Unsere Koorperationspartner, der Arbeiter-Samariter-Bund und die Johanniter hatten einen Einkaufsservice organisiert, den wir Ihnen angeboten haben. Zur hervorragend funktionierenden Familien- und Nachbarschaftshilfe war dieser Service eine passende Ergänzung.

Bienenweide

Unsere wewobau-Bienenweide ist ein neues Zuhause für zahlreiche Insekten. Nach Aufarbeitung unserer rund 8.000m² großen Wiesenfläche im Bereich der ehemaligen Allendestraße 98-116 und 118-136, erfolgte eine Rasenansaat mit mehrjährig blühenden Wildblumen, welche im Frühjahr 2020 zusätzlich mit einjährigen Pflanzenmischungen erweitert wurde. Bereits in diesem Jahr zeigt sich ein farbenfrohes Bild. Ein Imker hat im Juni 2020 auf dem Gelände unserer betreuten Wohnanlage ein Bienenvolk aufgestellt. Dieses hat unsere Weide umgehend erkundet und sammelt nun Pollen und Nektar.

4.4 Soziales Engagement

Mit folgenden Ämtern, freien Trägern und Vereinen bestand 2020 eine enge Kooperation zur Unterstützung unserer Mitglieder:

- Jugendamt, Gesundheitsamt sowie Sozialamt der 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.

Im Rahmen eines Förderprojektes durch das Sächsische Staatsministerium für Soziales und Verbraucherschutz und mit intensiver Unterstützung des VSWG e. V. Dresden wurde 2016 erstmalig in Zwickau das Pilotprojekt „Sozialer Kümmerer“ in der wewobau integriert. Diese Arbeit wurde in 2020 fortgesetzt.

Die Arbeit unserer sozialen Kümmerin umfasste unter anderem die Koordination von Wohnungsumbauten im Zusammenhang mit Fördermöglichkeiten. Dazu hat die wewobau verstärkt Fördermittel der Sächsischen Aufbaubank aus dem Programm „Wohnraumanpassung“ und Zuschüsse der Pflegekassen eingesetzt. Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnqualität in Verbindung mit gesundheitsbedingten Einschränkungen der Mieter können und konnten so finanziert werden. Es wurden Bäder umgebaut, indem Badewannen durch Duschen ersetzt wurden; Balkonaustritte wurden herabgesenkt und einige kleine Maßnahmen in den Wohnungen wie Haltegriffe, erhöhte WC Keramik etc. durchgeführt. Insgesamt konnten wir bei 20 Maßnahmen ein Fördervolumen von rd. 110 T€ einsetzen.

5. Das Geschäftsjahr in Zahlen

5.1 Bilanz

Aktiva		31.12.2020	31.12.2019
ANLAGEVERMÖGEN	**EURO**	**EURO**	**EURO**
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		65.720,09	84.676,95
Sachanlagen:			
Grundstücke mit Wohnbauten	106.416.885,68		102.452.765,27
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.098.437,29		2.222.135,86
Grundstücke ohne Bauten	581.306,76		601.826,76
Bauten auf fremden Grundstücken	1,53		1,53
Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.163,50		297.533,05
Anlagen im Bau	38.232,70		4.920.499,02
Bauvorbereitungskosten	160.663,03	109.544.690,49	409.981,16
Finanzanlagen:			
Anteile an verbundenen Unternehmen	450.000,00		450.000,00
Beteiligung	175.000,00	625.000,00	175.000,00
Anlagevermögen gesamt		110.235.410,58	111.614.419,60
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte:			
Unfertige Leistungen		6.140.119,72	6.164.825,32
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:			
Forderungen aus Vermietung	63.270,02		44.431,21
Forderungen gegen verbund. Unternehmen	3.023,40		8.561,18
Sonstige Vermögensgegenstände	232.653,78	298.947,20	396.554,97
Flüssige Mittel und Bausparguthaben:			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.536.037,24		4.115.952,29
Bausparguthaben	296.467,28	5.832.504,52	262.554,03
Rechnungsabgrenzungsposten:			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		45.088,82	4.950,39
Summe Aktiva		**122.552.070,84**	**122.612.248,99**

Passiva		31.12.2020	31.12.2019
EIGENKAPITAL	**EURO**	**EURO**	**EURO**
Geschäftsguthaben:			
» der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	244.051,20		241.385,00
» der verbleibenden Mitglieder	5.485.500,13		5.578.429,79
» aus gekündigten Geschäftsanteilen	915,34		4.700,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(19.453,38)	5.730.466,67	(19.751,90)
Kapitalrücklage:		353.651,72	350.551,72
Ergebnisrücklagen:			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	57.761.987,22		60.047.425,78
» für das Vorjahr entnommen	(2.285.438,56)		(0,00)
Gesetzliche Rücklage	15.757.860,31		15.741.172,28
» aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(16.688,03)		(0,00)
» aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt	(0,00)	73.519.847,53	(51.879,99)
Jahresfehlbetrag		0,00	–2.285.438,56
Jahresüberschuss	166.880,32		0,00
Einstellung in gesetzliche Rücklage	–16.688,03	150.192,29	0,00
Eigenkapital gesamt:		79.754.158,21	79.678.226,01
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONS-ZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		906.687,53	995.722,91
RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		844.223,50	1.003.026,67
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	33.173.625,91		32.265.503,98
Erhaltene Anzahlungen	6.917.606,50		6.917.606,50
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.672,91		33.919,21
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	625.478,16		866.284,35
Verbindlichkeiten gegenüber verb. Unternehmen	151.499,86		347.994,47
Sonstige Verbindlichkeiten	141.118,26		397.307,95
» davon aus Steuern	(2.239,64)		(0,00)
		41.047.001,60	
Summe Passiva		**122.552.070,84**	**122.612.248,99**

5.2 Gewinn- und Verlustrechnung für 2020

Positionen		Geschäftsjahr 2019	Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		20.073.836,80	20.018.162,17
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	76.631,59
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		–24.705,60	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		853.941,96	816.421,17
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		–11.328.397,78	–11.851.447,32
Rohergebnis		9.574.675,38	9.059.767,61
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	–1.719.920,12		–1.989.396,06
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	–325.094,52		–392.922,71
» davon für Altersversorgung	(1.500,00)		(–1.500,00)
		–2.045.014,64	
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		–5.037.097,92	–4.452.932,72
» davon für außerplanm. Abschreibungen		(400.347,16)	(0,00)
Sonstige betriebliche Aufwendungen		–873.006,88	–3.142.856,12
Zinserträge		4.194,29	290.580,04
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		–838.072,15	–824.930,65
Aufwendungen aus Verlustübernahme		–123.101,40	–329.666,16
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
Ergebnis nach Steuern		662.576,68	–1.782.356,77
Sonstige Steuern		–495.696,36	–503.081,79
Jahresfehlbetrag			**–2.285.438,56**
Jahresüberschuss		166.880,32	
Einstellung in Ergebnisrücklagen		–16.688,03	
Bilanzgewinn		**150.192,29**	

5.3 Verbindlichkeitenspiegel 2020

Verbindlichkeiten	insgesamt	davon Restlaufzeit			davon gesichert	
WERTE IN EURO		UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		ART
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	33.173.625,91	2.585.425,69	8.962.065,25	21.626.134,97	33.173.625,91	GPR, Pf
Vorjahr	32.265.503,98	2.526.072,10	8.832.174,56	20.907.257,32	32.265.503,98	GPR, Pf
Erhaltene Anzahlungen	6.917.606,50	6.917.606,50				
Vorjahr	7.024.263,44	7.024.263,44				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	37.672,91	37.672,91				
Vorjahr	33.919,21	33.919,21				
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	151.499,86	151.499,86				
Vorjahr	347.994,47	347.994,47				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	625.478,16	625.478,16				
Vorjahr*	866.284,35	866.284,35				
Sonstige Verbindlichkeiten	141.118,26	141.118,26				
Vorjahr	397.307,95	397.307,95				
Gesamtbetrag	**41.047.001,60**	**10.458.801,38**	**8.962.065,25**	**21.626.134,97**	**33.173.625,91**	**GPR, Pf**
Vorjahr	40.935.273,40	11.195.841,52	8.832.174,56	20.907.257,32	32.265.503,98	GPR, Pf
GPR = Grundpfandrecht:		33.173.625,91		PF = Verpfändung:		496.467,28
Vorjahr:		32.265.503,98		Vorjahr:		462.554,03

5.4 Anlagenspiegel

Anlagen 2020	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
WERTE IN EURO	**Stand 01.01.20**	**Zugang**	**Abgang**	**Um-buchung**	**Stand 31.12.20**
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	297.079,19	14.708,09	11.900,01	0,00	299.887,27
Sachanlagen:					
Grundstücke mit Wohnbauten	245.237.896,83	3.474.737,22	2.762.141,17	5.909.519,82	251.860.012,70
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.643.122,87	0,00	0,00	0,00	3.643.122,87
Grundstücke ohne Bauten	601.826,76	0,00	20.520,00	0,00	581.306,76
Bauten auf fremden Grundstücken	10.366,31	0,00	0,00	0,00	10.366,31
Betriebs- und Geschäftsausstattung	865.954,71	9.282,48	19.687,30	0,00	855.549,89
» davon GWG	0,00	4.352,48	4.352,48	0,00	0,00
Anlagen im Bau	5.917.538,06	30.214,46	0,00	-5.909.519,82	38.232,70
Bauvorbereitungskosten	409.981,16	151.029,03	400.347,16	0,00	160.663,03
Sachanlagen gesamt	256.686.686,70	3.665.263,19	3.202.695,63	0,00	257.149.254,26
Finanzanlagen:					
Anteile an verbund. Unternehmen	450.000,00	0,00	0,00	0,00	450.000,00
Beteiligung	175.000,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00
Finanzanlagen gesamt	625.000,00	0,00	0,00	0,00	625.000,00
Anlagevermögen gesamt	**257.608.765,89**	**3.679.971,28**	**3.214.595,64**	**0,00**	**258.074.141,53**

	Abschreibungen						Buchwerte
	kumuliert 01.01.20	Zu-schreibung	auf Abgänge	auf Um-buchung	im GJ 2020	kumuliert 31.12.20	31.12.20
	212.402,24	0,00	11.900,01	0,00	33.664,95	234.167,18	65.720,09
	142.785.131,56	0,00	2.760.778,79	997.039,04	4.421.735,21	145.443.127,02	106.416.885,68
	1.420.987,01	0,00	0,00	0,00	123.698,57	1.544.685,58	2.098.437,29
	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
	568.421,66	0,00	19.687,30	0,00	57.652,03	606.386,39	249.163,50
	0,00	0,00	4.352,48	0,00	4.352,48	0,00	0,00
	997.039,04	0,00	0,00	-997.039,04	0,00	0,00	38.232,70
	0,00	0,00	400.347,16	0,00	400.347,16	0,00	160.663,03
	145.781.944,05	0,00	3.180.813,25	0,00	5.003.432,97	147.604.563,77	109.544.690,49
	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	175.000,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	625.000,00
	145.994.346,29	**0,00**	**3.192.713,26**	**0,00**	**5.037.097,92**	**147.838.730,95**	**110.235.410,58**

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 31.12.2020 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 Erklärungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

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

Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte der Rückbau von einem Wohnblock. Dieser ist als **Abgang** bei den **Grundstücken mit Wohnbauten** erfasst. Die komplexen Umbaumaßnahmen an zwei Wohngebäuden konnten im Geschäftsjahr fertiggestellt werden. In diesem Zusammenhang wurden Aufwendungen in Höhe von T€ 3.140,0 im Anlagevermögen aktiviert und T€ 5.649,5 von der Position **Anlagen im Bau** in den Posten **Grundstücke mit Wohnbauten** umgebucht. Zusätzlich sind Aufwendungen für Balkonanbauten und die Neuerrichtung von Stellplätzen mit T€ 334,7 im Anlagevermögen zugegangen sowie T€ 260,0 umgebucht.

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 dem im Geschäftsjahr 2010 überarbeiteten Bestandsportfolio 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 31.12.2020 bis auf den Erinnerungswert abgeschrieben.

In den Abschreibungen auf Sachanlagen sind im Geschäftsjahr 2020 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 400,3 enthalten. Diese resultieren aus im Vorjahr aktivierten Bauvorbereitungskosten für nunmehr nicht umgesetzte Bauvorhaben.

Geringwertige Wirtschaftsgüter i. S. v. § 6 Abs. 2 EStG werden in dem Jahr des Zuganges, 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€ 3,0 bilanziert.

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Guthaben aus Jahresabrechnungen von Versorgungsunternehmen in Höhe von T€ 95,6 und Forderungen aus Bauverträgen über T€ 63,7 enthalten.

Von den **Guthaben bei Kreditinstituten** unterliegen T€ 200,0 zur Darlehensbesicherung einer Verfügungsbeschränkung. Von den bestehenden Bauspargutthaben sind T€ 296,4 (Vorjahresstichtag: T€ 262,6) zur Darlehensbesicherung verpfändet.

Für die Investitionszulagen auf Investitionen in Wohnbauten wurde ein **Sonderposten** gebildet, der jährlich mit 2 % aufgelöst wird. Zusätzlich erfolgte, aufgrund des Rückbaus eines Wohngebäudes, die Auflösung des für dieses Objekt gebildeten Sonderpostenteils i. H. v. T€ 55,9.

Für ungewisse Verbindlichkeiten wurden **Rückstellungen** gebildet. Rückstellungen werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilng 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€ 340,0 (Vorjahresstichtag: T€ 330,0)
- Rückstellungen für Rückbau- und Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf im Jahr 2018 i. H. v. T€ 293,6 (Vorjahresstichtag: T€ 319,2)
- Rückstellungen für im Geschäftsjahr 2020 beauftragte, aber noch nicht ausgeführte Instandsetzungsmaßnahmen i. H. v. T€ 41,9
- Kostenrisiken aus laufenden Rechtsstreitigkeiten i. H. v. T€ 20,0
- Rückstellungen für Dienstjubiläumsprämien und Sonderzahlungen bei Renteneintritt i. H. v. T€ 66,4 (Vorjahresstichtag: T€ 57,9)
- Urlaubsrückstellungen i. H. v. T€ 9,3
- Rückstellungen für Jahresabschlusskosten und Beitragsforderung der Berufsgenossenschaft i. H. v. T€ 73,0 (Vorjahresstichtag: T€ 68,0)

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€ 28,4 (Vorjahrestichtag: T€ 18,3) Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie mit T€ 123,1 (Vorjahresstichtag: T€ 329,7) den aufgrund des Ergebnisabführungsvertrages auszugleichenden Verlust der Tochtergesellschaft.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

- Erträge i. H. v. T€ 89,0 aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen (Vorjahr: T€ 33,1)
- Erträge i. H. v. T€ 82,0 (Vorjahr: T€ 86,9) aus dem Zahlungserlass des Kabelnetzbetreibers für Wohnungsleerstände
- die Erstattung der Abrisskosten für einen Wohnblock i. H. v. T€ 207,9 (Vorjahr: T€ 169,1) aufgrund der Durchleitungsvereinbarung über Fördermittel mit der Stadt Zwickau
- Erträge i. H. v. T€ 265,7 durch die Erstattung der Instandhaltungskosten bei Versicherungsschäden (Vorjahr: T€ 164,6)
- Erträge aus Auflösung von im Vorjahr gebildeten Rückstellungen i. H. v. T€ 97,8.

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

Die **Abschreibungen auf Sachanlagen** beliefen sich in 2020 auf T€ 5.003,4 (Vorjahr: T€ 4.418,0). Darin sind außerplanmäßige Abschreibungen von T€ 400,3 enthalten. Im Vorjahreszeitraum wurden keine außerplanmäßigen Abschreibungen vorgenommen.

Bei den **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind u. a. die Kosten für den Rückbau eines Wohngebäudes i. H. v. T€ 207,9 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.

NACHTRAGSBERICHT

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

ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 166,9 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 16,7 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 150,2 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 2020 der Tochtergesellschaft schließt mit einem von der Genossenschaft auszugleichenden Verlust von T€ 123,1.

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.

MITARBEITER

Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer der Genossenschaft betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	8	5
Technische Angestellte	14	3
Gesamt	22	8

Außerdem ist am 31.12.2020 eine Auszubildende beschäftigt.

MITGLIEDERBEWEGUNG

Mitglieder per 01.01.2020	4.042
Neuaufnahmen 2020	171
Abgänge 2020	–249
Mitglieder per 31.12.2020	3.964

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr 2019 um T€ 92,9 vermindert.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Kathleen Uhlig

Thomas Müller (ab 01.05.2020 bis 31.12.2020 nebenamtlich; ab 01.01.2021 hauptamtlich)

Mike Peters (bis 31.12.2020)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Detlef Hastreiter	Vorsitzender
Thomas Freitag	stellv. Vorsitzender
Birgit Lößnitz	Schriftführerin
Michael Schlicke	stellv. Schriftführer

PRÜFUNGSVERBAND

Verband Sächsischer
Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstraße 37
01097 Dresden

wewobau · Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau
Zwickau, den 26. Februar 2021

Der Vorstand

Kathleen Uhlig
Vorstand

Thomas Müller
Vorstand

6. Prüfungsergebnis 2020

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 2020 über 4.828 Wohnungen und 28 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 2020 schloss mit einem Jahresfehlbetrag von Tsd.€ 123,1, 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 2020 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

Die Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Auswirkungen des Wohnungsleerstandes beeinträchtigt. Zum 31. Dezember 2020 war eine Leerstandsquote

von 20,3 % 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.€ 110,7 stehen mit Mio.€ 113,7 um Mio. € 3,0 höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Bilanzstichtag 65,8 % (Vorjahresstichtag: 66,0 %). Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2020 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2020 entstand ein Jahresüberschuss von Tsd.€ 166,9 nach einem durch Sondereinflüsse geprägten Jahresfehlbetrag von Tsd.€ 2.285,4 im Vorjahr. Aus der hausbewirtschaftung ergab sich ein Überschuss von Tsd.€ 601,2 (Vorjahr: Fehlbetrag Tsd.€ 404,2). Diese Ergebnisverbesserung resultiert insbesondere aus geringeren Instandhaltungskosten (Tsd.€ 1.207). Die Instandhaltungskosten beliefen sich auf durchschnittlich rd. € 13,40 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: rd. € 16,90 je m²). Das Hausbewirtschaftungsergebnis ist insgesamt durch überwiegend leerstandsbedingte Erlösschmälerungen und nicht umlagefähige Betriebskosten von Mio.€ 4,4 belastet.

Der sonstige Bereich schließt mit einem Fehlbetrag von Tsd.€ 315,4. Das Teilergebnis ist vor allem durch außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von Tsd.€ 400,3 geprägt. Die Aufwendungen für Rückbau von Wohngebäuden konnten durch Erträge aus Abrissfördermitteln kompensiert werden.

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ergab einen Fehlbetrag von Tsd.€ 118,9. Dabei stehen den Aufwendungen aus dem Ausgleich des Verlustes der wewobau Service Gmbh (Tsd.€ 123,1) geringfügige Zinserträge gegenüber.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

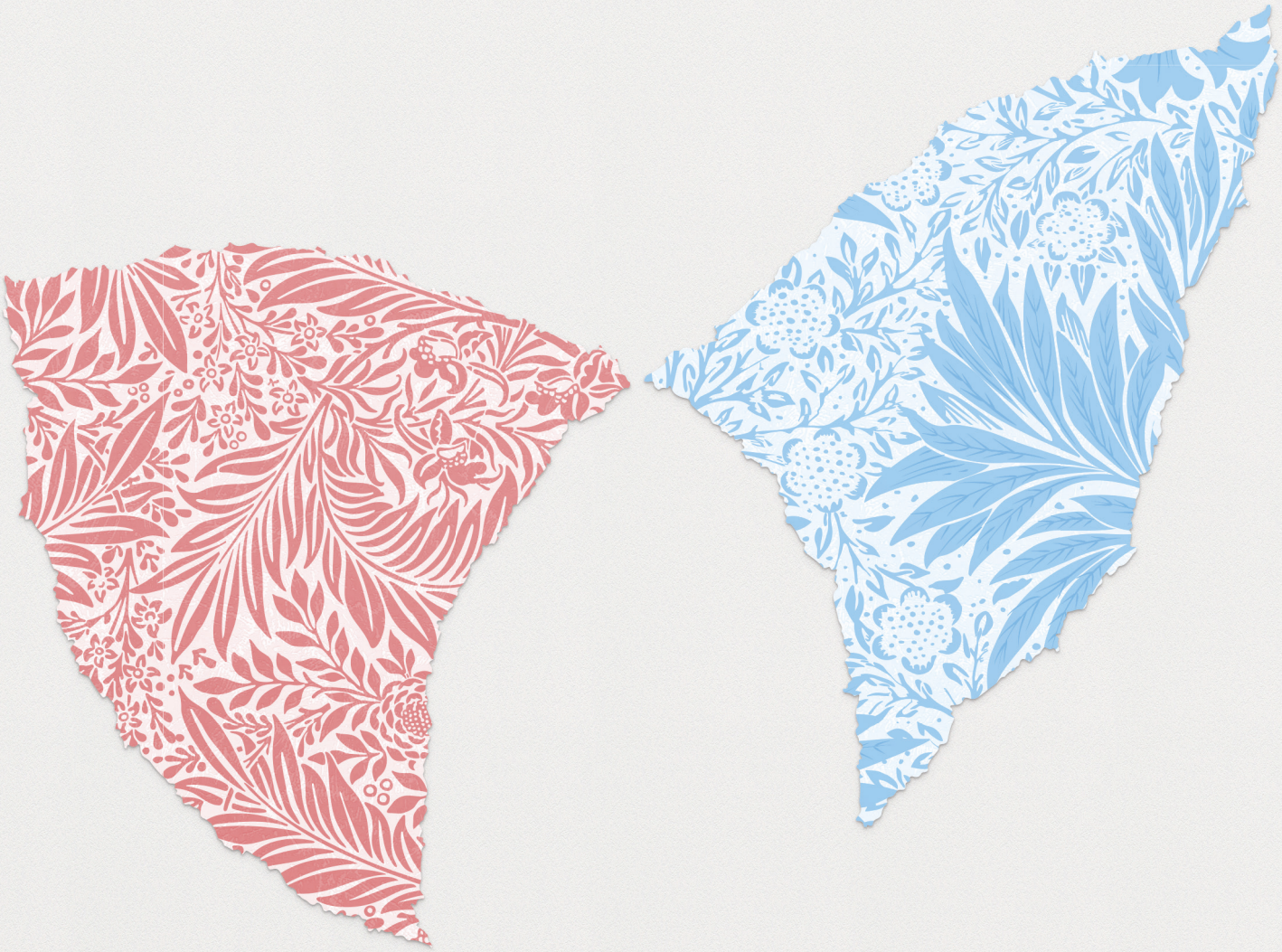
Dresden, den 31. März 2021
Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

Prof. Dr. Hillebrand
Wirtschaftsprüfer

Gerber
Wirtschaftsprüfer

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

GESCHÄFTSBERICHT 2020



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