# GESCHÄFTSBERICHT

Jahresabschluss der Westsächsischen Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau



# Inhalt

1.	Editorial	3
2.	Bericht des Aufsichtsrates	4
3.	Lagebericht des Vorstandes	6
	<ul> <li>3.1 Grundlagen des Unternehmens</li> <li>3.2 Wirtschaftsbericht</li> <li>3.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen</li> <li>3.2.2 Geschäftsverlauf</li> <li>3.2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage</li> <li>3.3 Prognosebericht</li> <li>3.4 Chancen- und Risikobericht</li> <li>3.5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten</li> </ul>	6 8 8 12 14 14
4.	Mitgliederförderung  4.1 Rückblick auf die Bauaktivitäten 2018  4.2 Aufgaben und Vorhaben für das Jahr 2019  4.3 Veranstaltungen  4.4 Soziales Engagement	18 18 20 22 23
5. 6.	Zusammengefasstes Prüfungsergebnis Das Geschäftsjahr in Zahlen	24 26
	<ul> <li>6.1 Bilanz</li> <li>6.2 Gewinn- und Verlustrechnung</li> <li>6.3 Verbindlichkeitenspiegel</li> <li>6.4 Anlagenspiegel</li> <li>6.5 Anhang</li> </ul>	26 28 29 30 32



Der Imagewandel der wewobau eG Zwickau ist deutlich zu spüren und zu sehen. Im Jahr 2018 war unsere Genossenschaft mit "Volldampf" unterwegs. Wir haben nicht nur "volle Fahrt" im Baugeschehen aufgenommen, sondern auch dem Firmenlogo und dem Internetauftritt einen frischen und modernen Anstrich verpasst.

Indem alle Mitglieder nun auch über das Mitglieder-Login und die wewobau-App einen digitalen Kommunikationsweg haben, können wir sie schneller und transparenter an unseren Aktivitäten teilhaben lassen und stehen rund um die Uhr als zuverlässiger Servicepartner zur Verfügung.

Unsere wichtigste Zukunftsaufgabe, die Reduzierung des Leerstandes, besteht nach wie vor. "Bei uns wohnt die Zukunft" heißt, diese aktiv zu gestalten. Bestandteil dieser Vision ist ein ausreichendes Wohnungsangebot nach modernen Wünschen und ein sicheres Zuhause bis ins hohe Alter. Das prägt unser Baugeschehen mit Umbauten in Wohnungen für Familien und Wohnungen ohne Barrieren.

Mit Unterstützung unserer Geschäftspartner und unserem hochmotivierten und leistungsstarken Team haben wir eine große Wegstrecke in 2018 zurückgelegt. In den nächsten Jahren liegen mindestens gleichgroße Etappen vor uns. Diese werden anspruchsvoll sein und viel Ehrgeiz und Energie von allen Mitstreitern der wewobau eG Zwickau abverlangen.

Wir stellen uns dieser Herausforderung gern.

Vielen Dank an alle Mitarbeiter der wewobau eG Zwickau, an die Vertreter, an die Mitglieder des Aufsichtsrates, an den VSWG sowie an alle Geschäftspartner für ihre wertvolle und fachkompetente Unterstützung. Wir freuen uns auf eine erfolgreiche Zusammenarbeit in der Zukunft.

Mike Peters

Vorstand

Kathleen Uhlig

Vorstand





Zur Vertreterversammlung im Juni 2018 wurde planmäßig ein neuer Aufsichtsrat gewählt. Dieser konstituierte sich noch am Tag der Wahl. Die Zusammensetzung der Mitglieder deckt sehr gut das notwendige Fachwissen zur Beratung und Prüfung der Tätigkeiten einer Wohnungsgenossenschaft ab.

Es fanden vier planmäßige Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt, in einer davon hat der Wirtschaftsprüfer den Jahresabschluss bzw. das Ergebnis des vorangegangenen Geschäftsjahres erläutert.

Um die Leistungsfähigkeit des Unternehmens in Zukunft zu sichern, wurde noch im Sommer der Beschluss zur Gründung der wewobau Service GmbH getroffen.

Die strategische Ausrichtung der Genossenschaft ist die zentrale Frage der gemeinsamen Arbeit von Aufsichtsrat, Vorstand und Mitarbeitern. Trotz guter Nachfrage nach Wohnraum kann die wewobau ihren Leerstand nur langsam abbauen. Sehr hohe Baukosten, Handwerkerknappheit und Kapazitätsengpässe sind als Hauptgründe dafür zu benennen. Ein hoher Reparaturbedarf an unseren Beständen sorgt für eine Menge Arbeit in den nächsten Jahren.

Um Lösungen für diese Situation zu finden, haben Aufsichtsrat und Geschäftsleitung in mehreren Strategieberatungen verschiedenste Lösungsansätze diskutiert. Dabei galt und gilt es, kurzfristig Wohnraum durch punktuellen Leerwohnungsausbau bereitzustellen.

Verstärktes Augenmaß legen wir auf die langfristige Quartiersentwicklung. Der Blick über den regionalen und zeitlichen Tellerrand ist in dem Zusammenhang unumgänglich. Wirtschaftliche und demografische Aspekte gilt es zu berücksichtigen, andere Vermieter in unseren Wohngebieten bzw. am Zwickauer Wohnungsmarkt sind einzubinden. Notwendige komplexe Investitionen in unsere Bestände werden so mit Nachhaltigkeit gestaltet.

Sowohl der Aufsichtsrat als auch die Mitarbeiter der Genossenschaft nutzen neben eigenem fachlichen Know-how die Erfahrungen der gesamten Wohnungswirtschaft über die Arbeit mit dem regionalen Genossenschaftsverband, dem VSWG e. V. und auch dem Dachverband, dem GdW e. V.

Um dem zukunftsorientierten Image der wewobau noch mehr Ausdruck zu verleihen, ist ein neuer Internetauftritt entstanden. Da alle Aufsichtsräte auch Mitglieder der Genossenschaft sind, ist das neue Mitglieder-Login ein "Muss", um auch über diesen Weg auf dem Laufenden zu sein.

Trotz Digitalisierung ist uns der persönliche Kontakt zu den Menschen wichtig. Damit ist auch die Verbindung zu den Vertretern der wewobau gemeint. In diesem Jahr findet im November die Neuwahl der Vertreter der Genossenschaftsmitglieder statt. Wir freuen uns auf eine gute Wahlbeteiligung und auf einen erfolgreichen Wahlausgang.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und den Mitarbeitern der wewobau für ihr großes Engagement, was sich in einem guten Ergebnis des Jahres 2018 zeigt. Einen großen Dank richten wir auch an alle Vertreterinnen und Vertreter, die Ersatzvertreter sowie an alle ehrenamtlichen Unterstützer der wewobau.

**Detlef Hastreiter** 

Vorsitzender des Aufsichtsrates

### NEUENTWICKLUNG DER WORT- UND BILDMARKE IN DER GEGENÜBERSTELLUNG



In die ergänzende Bildmarke fließen neben dem 'W' von wewobau grundsätzliche Aspekte und Werte der Genossenschaft ein, wie z.B. Herzlichkeit, Service, naturnahes Wohnen sowie stetige Weiterentwicklung. Am Ende steht ein eingängiges Symbol, das zusammen mit Schriftzug und Claim die neue Wort-Bildmarke der wewobau eG Zwickau bildet.

#### STARKER AUFTRITT

Zusätzlich findet die Bildmarke als optionales Gestaltungselement Verwendung. Dies sorgt für eine gute Wiedererkennung und ein einheitliches Erscheinungsbild.



© Down Deabot / chatthoretook com



# 3. Lagebericht des Vorstandes

#### 3.1 Grundlagen des Unternehmens

Die wewobau eG Zwickau ist eine voll steuerpflichtige Vermietungsgenossenschaft.

Zum Bestand am 31.12.2018 zählten 5.043 Wohneinheiten, 23 Gewerbeeinheiten sowie rund 2.000 Stellplätze. Im Geschäftsjahr 2018 konnten 188 neue Mitglieder gewonnen werden; mit insgesamt 4.095 Mitgliedern ist zwar ein Rückgang von 38 Mitgliedern zu verzeichnen, dieser fiel jedoch geringer aus, als im Vorjahr.

Der Immobilienbestand befindet sich im Stadtgebiet der Stadt Zwickau mit Schwerpunkten in den Wohngebieten Neuplanitz und Marienthal. Im Innenstadtbereich gehört der Genossenschaft das Geschäftsund Wohnhaus "Alte Münze" mit Hotel.

Das Geschäftsjahr war wiederholt durch hohe Investitionen für die Modernisierung des Bestandes bestimmt. 2018 wurden zwei große Sanierungsmaßnahmen beendet und drei weitere Komplexsanierungen begonnen, deren Abschluss 2019 geplant ist. Zudem erfolgten in beiden Wohngebieten Fassaden- und Treppenhaussanierungen an bzw. in mehreren Gebäuden. Das Ausbauprogramm einzelner Wohnungen (Punktwohnungsausbau) ist weiterhin intensiv im Gange - 225 Wohnungen wurden 2018

Wohngebiet	Fläche
Marienthal	321.578 m²
Neuplanitz	253.961 m²
Zentrum	6.586 m²
Grundstücksvermögen gesamt	582.125 m²

Wohnb	Wohnblöcke		Wohnfläche
Neuplanitz	39	236	157.991 m²
Marienthal/Innenstadt	83	296	131.724 m²
Lasan-/Emilienstraße	2	4	1.869 m²
Mommsenstraße	5	16	5.817 m²
Gesamt 129		552	297.401 m²

nach modernen Standards saniert bzw. deren Grundrisse verändert. In allen Umbauobjekten wird dadurch eine nachhaltige Vollvermietung erzielt.

Demografische Entwicklungen und die Nachfrage nach qualitativen Alternativen am lokalen Wohnungsmarkt haben zu weiteren Rückbaumaßnahmen geführt. Entsprechend dem Beschluss der Vertreterversammlung vom 18.06.2015 wurden im Berichtsjahr 238 Wohnungen vom Markt genommen.

	1-Raum	2-Raum	3-Raum	4-Raum	5+6-Raum	Gesamt
Neuplanitz	61	587	1.631	390	15	2.684
Marienthal / Innenstadt	49	702	1.287	183	12	2.233
Lasan-/Emilienstraße	-	-	21	9	-	30
Mommsenstraße	6	22	44	20	4	96
Gesamt	116	1.311	2.983	602	31	5.043

Unsere Marktbeobachtungen und die aktuelle Situation in der Baubranche haben uns bewogen, 2019 keine weiteren Bestandsreduzierungen vorzunehmen.

Ab 2020 wird es weitere Bestandsanpassungen in quantitativer und qualitativer Form entsprechend den laufend analysierten und prognostizierten Marktbedingungen geben.

Die Verwaltung und Bewirtschaftung unserer Immobilien haben 2018 durchschnittlich 48 angestellte Arbeitskräfte realisiert. Gegenwärtig bilden wir in der Genossenschaft eine Auszubildende als Kauffrau der Immobilien- und Grundstückswirtschaft aus. Für die Folgejahre sind weitere Ausbildungen bzw. auch

Qualifikationsmaßnahmen der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der wewobau eG Zwickau vorgesehen. Zudem wird der Service für unsere Mitglieder durch eine 100-prozentige Tochter der Genossenschaft für Leistungen der Instandhaltungen, Instandsetzungen und im Bau verbessert.

Seit dem Jahr 2012 hält die Genossenschaft eine 35-prozentige Beteiligung an der Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH – GIIZ. Die Gesellschaft soll technische Innovationen unterstützen, Anreize für die energie- und umweltschonende Nutzung fossiler Brennstoffe setzen sowie vorhandene Optimierungsmöglichkeiten mittels Energieeffizienzplanung ausschöpfen.





#### 3.2.1 Gesamtwirtschaftliche und branchenspezifische Rahmenbedingungen

Die Bevölkerungszahl von Zwickau ist im Laufe des Jahres 2018 um 638 auf 90.105 Einwohner gesunken. Die Wohnraumbedarfs- und Flächenprognose der Stadt Zwickau weist jedoch Trends aus, die auf eine stagnierende Entwicklung schließen lassen.

Vom deutschlandweiten Rückgang der Arbeitslosenquote profitiert auch die Stadt Zwickau mit einer Quote von 4,3 %; die Zwickauer Region verzeichnet einen Rückgang der Erwerbslosenquote\* von 5,2 % (Dezember 2017) auf 4,6 % (Dezember 2018).

Investitionen am Wohnungsmarkt werden massiv durch die Bau- und Dienstleistungsbranche beeinflusst. Steigende Preise und Fachkräftemangel sind erhebliche Faktoren, die die Geschäftspolitik der wewobau eG Zwickau beeinflussen. Positiv wirkt sich hingegen das anhaltende Zinstief für die Finanzierung der Maßnahmen aus. Die Fördermöglich-

keiten des Bundes und des Freistaates Sachsen wurden umfassend berücksichtigt.

Gesetzliche Regulierungen der Mietpreise bei Neuvermietung und nach Modernisierung haben derzeit für Zwickau und damit auf die wewobau eG Zwickau keinen Einfluss. Die Inhalte der Gesetzesänderungen bezüglich der Modernisierungsumlage werden ab 2019 angewandt. Wohnungsmieten bzw. die Qualität des Wohnungsangebotes werden laufend an die regionalen Rahmenbedingungen angepasst.

Die Neuregelungen der DSGVO hat die Genossenschaft in Zusammenarbeit mit der Datenschutzbeauftragten seit Mai 2018 umgesetzt.

Durch Änderungen gemäß Genossenschaftsgesetz wurde im Geschäftsjahr die Satzung angepasst und durch die Vertreter beschlossen.

#### 3.2.2 Geschäftsverlauf

#### BEWIRTSCHAFTUNG DER BESTANDSIMMOBILIEN

Die wewobau eG Zwickau ist mit einem Marktanteil von rd. 9 % am Gesamtwohnungsbestand der Stadt Zwickau der zweitgrößte Vermieter am Standort.

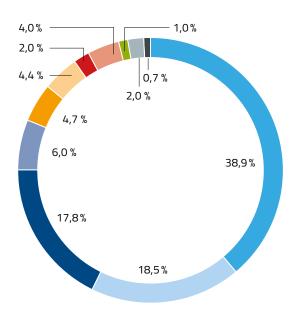
Für Rückbaumaßnahmen und komplexe nachhaltige Modernisierungen gibt es intensive Markt- und Bestandsanalysen. Die Umsetzung wird mittelfristig durch gezielte Freizüge organisiert. Der Verbleib der Mitglieder in der Genossenschaft hat dabei hohe Priorität.

Zum 31.12.2018 standen insgesamt 1.067 Wohnungen leer. Damit ist die Gesamtleerstandsquote von 24,3 % auf 21,2 % gesunken. Unter Berücksichtigung des modernisierungs- und rückbaubedingten Leerstandes beträgt die bereinigte Leerstandsquote 9,9 % (Vorjahr 14,1 %).

<sup>\*</sup> Statistik der Bundesagentur für Arbeit

#### KÜNDIGUNGSGRÜNDE BEI AUSZUG 2018

Gesamt	298
Andere (z.B. zu Kindern)	14
Grundriss	2
Arbeitsplatzwechsel	6
And. Miet-WE im Landkreis	3
And. Miet-WE auß. der Stadt	12
Wohneigentum	6
Lebensgemeinschaft	13
Andere Miet-WE im Stadtgebiet	18
■ Sterbefall	53
Umzug in altersgerechte WE	55
Umzug (innerhalb der Genossenschaft)	116



#### WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE DATEN IM GESCHÄFTSJAHR 2018

	Neuplanitz	Marienthal	Gesamt
Vermietungen	126	137	263
an neue Mitglieder	66	80	146
– darunter im Betreuten Wohnen	13	-	13
an Bestandsmitglieder	60	56	116
– darunter im Betreuten Wohnen	3	-	3
Sonstige Vermietungen (z.B. Gäste-Whg.)		1	
Kündigungen im Berichtszeitraum	148	150	298
Fluktuation (berücksichtigt nur Umzüge nach außerhalb)	87	83	170
bezogen auf 5.043 WE			3,20 %
Vermietung an neue Mitglieder	66	80	146
bezogen auf 5.043 WE			2,75 %



Die Strategie der wewobau ist weiterhin darauf ausgelegt, mit einem zielgerichteten Produktportfolio und einem hohen Mitgliederservice dem demografischen und gesellschaftlichen Wandel Rechnung zu tragen. Dazu zählt unter anderem die Fortführung der Umgestaltung von Wohnblöcken und des Wohnumfeldes in beiden Wohngebieten für ein modernes Zuhause.

Das Angebot für ein Wohnen ohne Barrieren ergänzt das Portfolio. Soziale Dienstleistungen, die über kompetente und zuverlässige Partner gesichert werden, ermöglichen unseren Mitgliedern zudem einen langen Verbleib in den Beständen der Genossenschaft.

Mit einem Volumen von 9.032,4 T€ für Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen hat die wewobau eG Zwickau im Geschäftsjahr 2018 fast doppelt so viele finanzielle Mittel wie im Vorjahr investiert. Anteilig davon konnten 4.147,3 T€ als Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Anlagevermögen aktiviert werden, was dem Dreifachen des Vorjahres entspricht.

Mitgliederbewegung im Geschäftsjahr	<b>Mitgliedschaft</b> Personen	<b>Geschäftsanteile</b> Anzahl	<b>Geschäftsanteile</b> in Euro
Stand per 01.01.2018	4.133	38.774	5.816.100,00€
Zugang durch Beitritte	188	1.673	250.950,00€
Zugang durch weitere Anteile	_	48	7.200,00 €
Abgang (einschl. Nachmeldung Todesfälle und Teilkündigungen)	-226	-2.518	-316.050,00€
Stand per 31.12.2018	4.095	38.388	5.758.200,00€
darunter: · Übertragung	50	471	70.650,00 €
· Todesfall und Nachmeldung	55	508	76.200,00€
· Kündigungen	118	1.117	167.550,00€
· Teilkündigungen	3	11	1.650,00€

Modernisierungs- und Sanierungsaufwand	T€	€/m²
Erhöhung des Herstellungsaufwandes an 2 Wohngebäuden sowie durch Stellplatzneubau	1.333,7	4,05
Anlagen im Bau / Bauvorbereitung	2.813,6	8,55
Aufwand für Instandhaltung	1.236,8	3,76
Aufwand für Instandsetzung	3.210,0	9,76
Aufwand für Modernisierung	212,9	0,65
Sachaufwand	798,1	2,43
Finanzielle Mittel insgesamt	9.032,4	27,45
Rückbau 2018 (Erstattung durch Fördermittel)	639,6	

#### SPIEGEL DER GRUNDNUTZUNGSGEBÜHR

Marienthal/Zentrum  $3,49 €/m^2 - 8,50 €/m^2$ 

Ø 4,92 €/m²



Neuplanitz

3,45 €/m² – 5,73 €/m²

Ø 4,58 €/m²

4,74 €/m²

Durchschnittliche Grundnutzungsgebühr

Durch Bestandsreduzierungen ist das Sollmietenaufkommen im Geschäftsjahr gegenüber dem Vorjahr um knapp 400 T€ gesunken. Die Erlösschmälerungen sind um rd. 340 T€ gesunken; der Rückgang der Nettokaltmiete hat sich weiter abgeflacht und liegt noch bei 56,2 T€. Bei Neuvermietungen wurden die Mietpreise nach wirtschaftlichen Aspekten angehoben; eine Erhöhung der Bestandsmieten erfolgte nicht.

	2017	2018
Sollmieten (Wohnungen)	17.338,5 T€	16.941,3 T€
Erlösschmälerungen	4.002,9 T€	3.661,9 T€
Nettokaltmieten	13.335,6 T€	13.279,4 T€
Erlösschmälerungsquote	23,1 %	21,6 %
Leerstandsquote	24,3 %	21,2 %
Mietenmultiplikator (Nettokaltmiete zum Sachanlagevermögen)	7,8	8,4



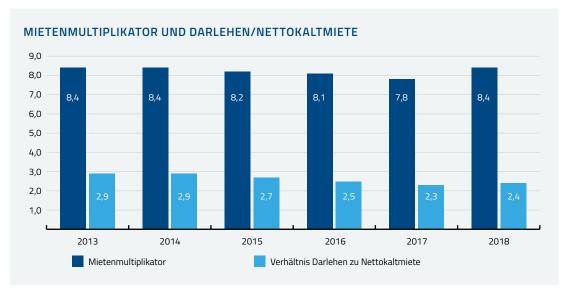
#### 3.2.3 Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

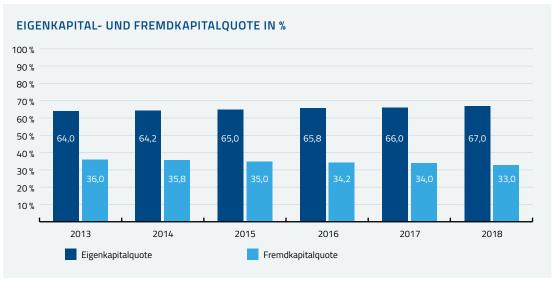
Die **Vermögenslage** der Genossenschaft ist durch eine gute Eigenkapitalausstattung gekennzeichnet.

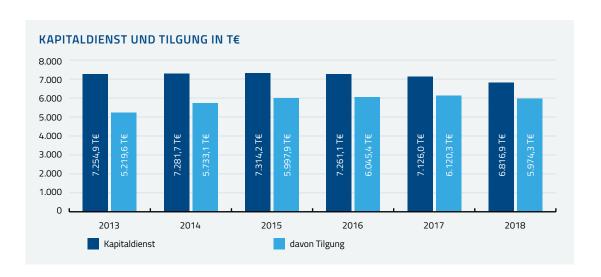
Das langfristig gebundene Vermögen ist durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel finanziert. Der Eigenkapitalanteil (unter Einbezug des Sonderpostens für Investitionszulagen) liegt stabil bei rund 67 %. Die hohen Investitionen und die damit verbundenen Kreditaufnahmen haben lediglich zu einer minimalen Steigerung des Faktors aus Kreditbelastungen im

Verhältnis zu den Nettokaltmieten um 0,1 auf 2,4 geführt. Diese Kennzahl wird durch die kaum veränderte Nettokaltmiete und die nahezu gleiche Höhe von Kreditneuaufnahmen (5.937,0 T€) und Darlehenstilgungen (5.974,3 T€) beeinflusst.

Die **Finanzlage** war 2018, wie auch in den zurückliegenden Jahren, durch ständige Zahlungsfähigkeit gekennzeichnet. Aus aktueller Sicht ist die Liquidität der Genossenschaft auch künftig gesichert.







### Für 2018 ergibt sich nebenstehender vereinfachter Cashflow.

Die umfassenden Investitionen in den Bestand wurden aus eigener Liquidität und Kreditmitteln finanziert. Die Zinsbelastungen sind weiter gesunken. Die geleisteten Zahlungen von 842,6 T€ (VJ: 1.005,7 T€) entsprechen 6,3 % der Mieterlöse (VJ: 7,3 %).

Eine hohe Tilgungsquote von 18,4 % bestimmte zudem das Finanzmanagement im Geschäftsjahr. Dabei konnte ein notwendiger Bestand in Höhe der vierfachen Monatskaltmiete durchschnittlich als Bestand an flüssigen Mitteln gehalten werden.

Das **Ergebnis der Hausbewirtschaftung 2018** beträgt -1.002,7 T€ (VJ: -1.027,5 T€) .

Das positive Jahresergebnis 2018 ist durch die Zuschreibung zweier Wohnblöcke mit einem Betrag von insgesamt 975 T€ beeinflusst.

	2017	2018
Jahresergebnis	- 154,9 T€	57,6 T€
Abschreibungen auf das Anlagevermögen	+ 4.845,1 T€	+ 4.516,6 T€
Zuschreibung zum Anlagevermögen	- 868,6 T€	- 975,0 T€
Erträge aus der Auflösung des Sonderpostens	- 35,4 T€	- 104,5 T€
Cashflow	3.786,2 T€	3.494,7 T€

Gliederung des Vermögens- und Kapitalaufbaus	2018
Anlagevermögen	112.139,6 T€
Umlaufvermögen	12.087,9 T€
Vermögensaufbau gesamt	124.227,5 T€
Eigenkapital	82.009,3 T€
Sonderposten Investitionszulage Anlagevermögen	1.028,8 T€
Rückstellungen	856,9 T€
Verbindlichkeiten	40.332,5 T€
Kapitalaufbau gesamt	124.227,5 T€

Die Ertragslage 2018 ist im Vergleich zum Vorjahr durch folgende Faktoren geprägt:

geringere Nettokaltmiete	(- 56,2 T€)
höhere Instandhaltungskosten	(+ 451,2 T€)
<ul> <li>Verringerung der abgerechneten nicht umlagefähigen Betriebskosten</li> </ul>	(- 42,5 T€)
niedrigere Abschreibungen auf Sachanlagen	(- 328,5 T€)
geringere Zinsaufwendungen	(- 163,1 T€)
Anstieg der Verwaltungskosten	(+ 160,6 T€)
• höhere sonstige betriebliche Erträge, wie Abrisszuschüsse, Zuschreibungen, o. ä.	(+ 756,7 T€)



#### 3.3 Prognosebericht

#### Die mittelfristige Unternehmensplanung basiert auf folgenden Ansätzen:

- 1. Reduzierung des Wohnungsbestandes im Jahr 2020 durch Rückbau unter Verwendung von Rückbauförderung
- 2. Steigerung der Sollmieten auf 17,5 Mio. € im Jahr 2023 durch gezielte Investitionen in den Bestand, Reduzierung der Erlösschmälerungen um 5 Prozentpunkte und die damit verbundene Steigerung der Nettomieten auf 14,7 Mio. €
- 3. Investitionen in den Bestand von rd. 35 Mio. € für Modernisierung und rd. 16,5 Mio. € für Instandhaltung
- 4. Finanzierung der Maßnahmen durch Darlehensaufnahmen in Höhe von 31,5 Mio. €; diesen stehen rd. 21,4 Mio. € planmäßige Tilgungen entgegen.
- 5. Der Einsatz von Fördermitteln des Bundes und des Freistaates Sachsen wird entsprechend wirtschaftlicher Aspekte erfolgen.

Diese Planungsprämissen führen ab dem Jahr 2020 zu positiven Jahresergebnissen.

#### 3.4 Chancen- und Risikobericht

Das installierte Risikomanagementsystem wird laufend aktualisiert und ergänzt. Der jährliche Risikoreport dokumentiert, dass definierte Risiken in angemessenen Abständen geprüft und daraus notwendige Maßnahmen nach Wichtigkeit und Dringlichkeit umgesetzt werden. Ein umfassendes Controlling in der Genossenschaft ist technisch und personell gewährleistet. Dies betrifft die Ermittlung und Unternehmenssteuerung über Finanzkennzahlen und das Baukosten- und Vertriebscontrolling.

Risiken aus der demografischen Entwicklung hinsichtlich Vermietung sind Bestandteil aller Investitionsentscheidungen. Das zeigt sich durch Bestandsreduzierungen und Investitionen in Modernisierungen für ein nachfrageorientiertes Wohnungsangebot. Moderne Grundrisse, Balkonanbauten, Abbau von Barrieren und Wohnungsangebote für Familien sind Planungsgrundlagen.

Das anhaltende Zinstief ist für die Finanzierung dieser Investitionen ein deutlicher Vorteil. Zudem ermöglichen Tilgungen aus den vorangegangenen Jahren den erforderlichen Beleihungsspielraum. Dazu findet eine offene und regelmäßige Kommunikation mit Finanzierungsinstituten statt.

Dem Fachkräftemangel begegnet der Vorstand mit modernen Maßnahmen der Mitarbeiterförderung. Prozessoptimierungen, Schnittstellendefinitionen und klare Strukturen sorgen für effiziente Abläufe und klare Kommunikation. Eine wichtige Maßnahme zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Unternehmens ist die Gründung einer Service GmbH im Jahr 2019, welche Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen fristgerecht und qualitativ gewährleisten soll. Dabei liegt der Fokus auf der Nutzung der eigenen Mitarbeiterkapazitäten bzw. deren Anwendung und Ausbau von fachlichem Know-how.

Für mögliche Risiken aus Beteiligungen ist Vorsorge getroffen.

Digitalisierung und moderne IT-Anwendungen sind Selbstverständnis für die nächsten Jahre zur effektiven Prozessgestaltung. Zudem ist ein neuer Firmenauftritt mit Wohnungssuchmaske, Mitglieder-Login und zusätzlicher Mitglieder-App Fundament zukunftsorientierter Unternehmensgestaltung.

Die Organisation der im Jahr 2019 erforderlichen Neuwahl von Vertretern für die Genossenschaft hat bereits begonnen.



Mit moderner Webseite und neuem Mitgliederportal bieten wir Interessenten und Mitgliedern ein Plus an Service.



#### 3.5 Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten

Bei der Entscheidung über die Anlage liquider Mittel steht weiterhin eine hohe Sicherheit der Geldanlagen im Vordergrund. Die Anlage liquider Mittel erfolgt bei mehreren systemrelevanten deutschen Kreditinstituten. Auf Grund der aktuellen Lage auf dem Geld- und Kapitalmarkt ist zusätzlich eine aufwandsfreie Anlage der Gelder von Bedeutung. Auch hierzu sind Vorsorgen getroffen, um Verwahrentgelte bei Banken zu minimieren oder zu vermeiden.

Das Risikomanagement in Bezug auf die Kreditverbindlichkeiten ist auf längerfristige Planungssicherheit ausgerichtet. Die Kreditverbindlichkeiten werden i. d. R. mit einer 10-jährigen oder längeren Zinsbindungsfrist abgeschlossen.

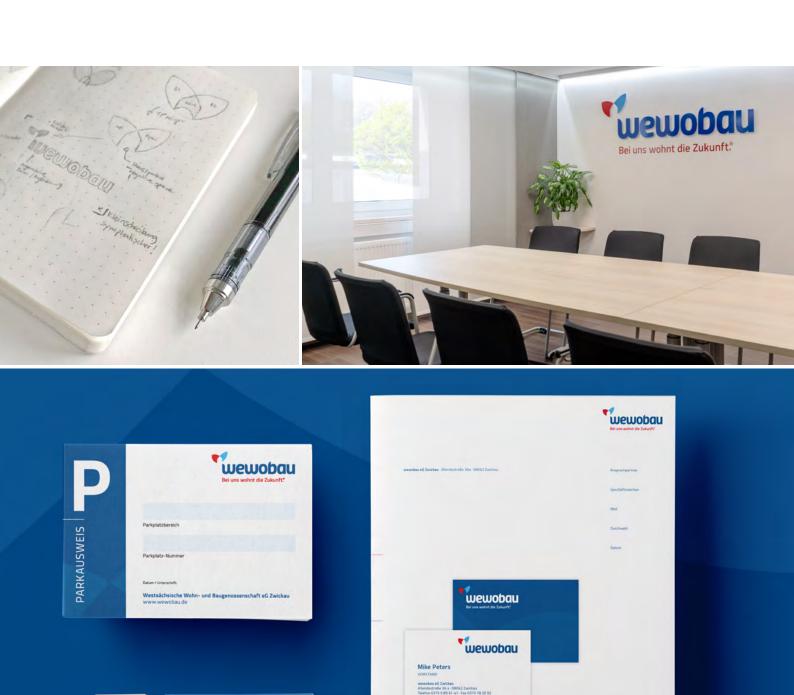
Für Kredite, die innerhalb der nächsten zwei Jahre aus der Zinsbindung kommen, nutzen wir das niedrige Zinsniveau bzw. tilgen diese vollständig.

Der regelmäßige Kontakt zu unseren Gläubigern über Rating- und Bilanzgespräche lässt keine Einschränkungen bei der Fremdfinanzierung von Modernisierungs- oder Neubaumaßnahmen bzw. bei Anschlussfinanzierung erwarten.

Derivative Finanzinstrumente werden wie bisher auch weiterhin nicht eingesetzt.

wewobau · Westsächsische Wohn- und Baugenossenschaft eG Zwickau Zwickau, den 13.02.2019

Der Vorstand



Das neu entwickelte Corporate Design der wewobau eG Zwickau findet sich in allen Geschäftsbereichen wieder.

wewobau

wewobau



#### 4.1 Rückblick auf die Bauaktivitäten 2018

Zur nachhaltigen Sicherung der Vermietung ist eine fortlaufende Instandhaltung, Renovierung und Modernisierung des Gebäudebestandes sowie der Außenanlagen notwendig. Im Geschäftsjahr 2018 wurden hierfür Mittel in Höhe von 9.032,4 Mio. € eingesetzt. Folgende Maßnahmen wurden damit realisiert:

#### **KOMPLEXSANIERUNGEN**

15 WE Richard-Holz-Straße 1e–1g (Fertigstellung)
16 WE Eschenweg 6 und 12 (Fertigstellung)

16 WE Eschenweg 8 und 10

(Fortführung der Baumaßnahme)

4 WE Eschenweg 58 (Fertigstellung)

31 WE Robinienweg 8–16 (Baubeginn September)
Marienthaler Straße 30–38 (Baubeginn) geplante
Umgestaltung zu einer betreuten Wohnanlage mit
48 WE und einer Gewerbeeinheit

#### **FASSADENSANIERUNGEN**

Ernst-Grube-Straße 223–233

Ernst-Grube-Straße 195–205

Neuplanitzer Straße 42–50

Neuplanitzer Straße 7-13

Otto-Riedel-Straße 4-14

Erich-Mühsam-Straße 199–203

#### **FASSADENREINIGUNG**

Rotdornweg 2-8, 10-16 und 18-24

Allendestraße 22-36

#### **TREPPENHAUSSANIERUNG**

Neuplanitzer Straße 42–50

Neuplanitzer Straße 7-13

Otto-Riedel-Straße 4-14

#### **PLANUNGSMASSNAHMEN**

Balkonanlagen Anne-Frank-Straße 6–8
Balkonanlagen Mommsenstraße 20–24 und 48–50

#### **VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN**

Spielplatzinstandhaltungen

Instandsetzung Verkehrsflächen

Wohnumfeldgestaltung

Elektroüberprüfungen im Stadtgebiet Neuplanitz

#### **HAUSANSCHLUSSERNEUERUNG**

Werdauer Straße 88-92 und 94-98

Findeisenweg 17

#### RÜCKBAU

Auf Basis einer finanziellen Durchleitungsvereinbarung zwischen der Stadt Zwickau, der Sächsischen Aufbaubank und der wewobau eG Zwickau erfolgte der Rückbau von 238 Wohnungen im Bereich der Allendestraße 98–116 und 118–136.

#### **PUNKTWOHNUNGSAUSBAU**

2018 wurden in Marienthal 101 Wohnungen und in Neuplanitz 124 Wohnungen ausgebaut.



#### 4.2 Aufgaben und Vorhaben für das Jahr 2019

Für das Jahr 2019 wurden ca. 15.0 Mio. € für alle Maßnahmen der Instandhaltung, Instandsetzung und Modernisierung, einschließlich der Verkehrssicherung geplant. Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

#### **KOMPLEXSANIERUNGEN**

Robinienweg 8-16

Eschenweg 6–12 (Hauseingänge 8 und 10 werden fertiggestellt)

Goethestraße 35 (Baubeginn)

#### **BALKONANBAU**

Anne-Frank-Straße 6-8

Mommsenstraße 20-24 und 48-50

#### **FASSADENSANIERUNG**

Ernst-Grube-Straße 83-87

Ernst-Grube-Straße 163-193

Marchlewskistraße 13-17

#### DÄMMUNG KELLERDECKEN UND DACHBODEN

Joliot-Curie-Straße 4–8 und 10–18

Kastanienweg 67-73, 75-83 und 38-42

M.-Andersen-Nexö-Straße 1-5

Julius-Seifert-Straße 71–75

#### **TREPPENHAUSSANIERUNG**

Joliot-Curie-Straße 4-8 und 10-18

Kastanienweg 67-73, 75-83 und 38-42

Thorezweg 20-22

#### **STELLPLÄTZE**

Robinienweg 8-16

Bertolt-Brecht-Straße 2-8

Erweiterung Stellplätze Eschenweg 54-58

#### **VERKEHRSSICHERUNGSMASSNAHMEN**

Spielplatzinstandhaltungen

Instandsetzung Verkehrsflächen

Wohnumfeldgestaltung

Elektroüberprüfungen im Stadtgebiet Marienthal

#### **SONSTIGES**

Instandsetzung von Hauseingängen in Neuplanitz und Marienthal (punktuell)

Umgestaltung der Außenanlagen (Vorgärten):

Mommsenstraße 29-35

Eschenweg 54-58

Marchlewskistraße 13-17

Neuplanitzer Straße 7-13

Ernst-Grube-Straße 83–87, 163–193,

195-215 und 223-233

#### **PUNKTWOHNUNGSAUSBAU**

Für den Punktwohnungsausbau in Marienthal und Neuplanitz werden 2019 2,0 Mio. € bereitgestellt.





#### 4.3 Veranstaltungen der Genossenschaft

Soziale Verantwortung und aktive Mitgliederförderung zählen zu den Kerngedanken der Unternehmensphilosophie. Mit attraktiven Veranstaltungsangeboten stärkt die wewobau eG Zwickau den Gemeinschaftsgedanken und setzt damit den genossenschaftlichen Förderauftrag in den Fokus. So wurde das Berichtsjahr durch verschiedene Veranstaltungshöhepunkte bereichert.

Für die kleinsten wewobau-Mieter wurde wieder eine Osterhasen-Party organisiert. Mit den Eltern und Großeltern konnten sich die Kinder an vielen Bastelaktivitäten betätigen und gemeinsam auf Osternestsuche gehen.

Am 31. März 2018 lud die wewobau in Kooperation mit den Partnergenossenschaften ZWG und WBG zur größten Ostereier-Suche des Jahres in den Planitzer Schlosspark ein. 2.500 schokoladige Überraschungen sowie 10 silberne und ein goldenes Ei galt es im Areal zu finden. Der glückliche Gewinner des goldenen Ei's konnte sich über ein Familienwochenende im IFA Schöneck Hotel & Ferienpark freuen.

Viele Mieter besuchten 2018 den jährlich stattfindenden wewobau-Pflanzenverkauf und gestalteten ihre Balkone zu wahren Wohlfühloasen, welche sich später als echte Hingucker in den Wohngebieten präsentierten.

Zum 5. Erlebniswandertag schnürten die Zwickauer Wohnungsbaugenossenschaften mit über 200 Mitgliedern die Wanderschuhe. Diesmal verließ man die Stadtgrenzen von Zwickau und erkundete den romantischen Grünfelder Park und die Umgebung von Waldenburg. Es war ein erlebnisreicher Tag, der trotz eines Sommergewitters oder auch gerade deswegen, nie in Vergessenheit geraten wird.

Aufgeregt fieberten die Kleinsten dem großen Kinderfest am Schwanenteich ZWIKKIFAXX entgegen. Die Wohnungsbaugenossenschaften unterstützten an diesem Tag die Aktion der Stadt Zwickau "900 Luftballons – 900 Kinderträume".

Im Jubiläumsjahr 2018 der Stadt Zwickau agierte die wewobau eG Zwickau außerdem als Sponsor für das Zwickauer Stadtfest, welches mehr als 150.000 Besucher anlockte.

Als ein Besuchermagnet hat sich das Neuplanitzer Teichfest entwickelt. Bereits zum 8. Mal wurde das Fest in einer Gemeinschaftsaktion von wewobau und GGZ ausgerichtet. Tausende waren der Einladung gefolgt und erlebten ein sensationelles Bühnenprogramm am Wohngebietsteich. Was für die Neuplanitzer das Teichfest, ist für die Marienthaler der Fackelzauber. Das beliebte Herbstevent hat die wewobau 2018 unter anderem mit einem Shuttle-Service von Neuplanitz nach Marienthal unterstützt.

Die gute Resonanz auf den ersten Weihnachtsmarkt der wewobau hat die Genossenschaft bewogen, auch 2018 die vorweihnachtliche Zeit mit den Mietern zu genießen. Die Besucher erwarteten romantisch geschmückte "Garagen" mit weihnachtlichen Heimlichkeiten. Die Kleinsten erlebten beliebte Märchenklassiker auf großer Leinwand sowie weihnachtliche Bastelaktionen. Die Großen ließen sich in den gemütlichen Hutzenstuben bei Glühweinduft und Grillspezialitäten nieder und genossen das besondere Flair.

Für die älteren Mieter stellen die vier Seniorenausfahrten, welche in Zusammenarbeit mit dem Arbeiter-Samariter-Bund (ASB) organisiert werden, immer ein besonderes Erlebnis dar. Die Ausflugsziele werden stets mit großer Spannung erwartet.

#### 4.4 Soziales Engagement

Mit folgenden Ämtern, freien Trägern und Vereinen bestand 2018 eine enge Kooperation zur Unterstützung unserer Mitglieder:

- » Jugendamt, Gesundheitsamt sowie dem 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 Dresden e. V. wurde 2016 erstmalig in der

Stadt Zwickau das Pilotprojekt "Sozialer Kümmerer" in der wewobau integriert. Diese Arbeit wurde in 2018 fortgesetzt.

Die Genossenschaft beteiligte sich ebenfalls am Förderprojekt IER-SEK (Erläuterung: Instrument zur Entscheidungsunterstützung für Großvermieter zur Realisierung von Stadtentwicklungskonzepten) unter der Beteiligung der Stadt Zwickau, der Westsächsischen Hochschule Zwickau, der Gebäude- und Grundstücksgesellschaft Zwickau mbH und der Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH. Das Vorhaben wird vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert und ist ein Forschungsprojekt im Rahmen der Fördermaßnahme "Kommunen innovativ".





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

Vorstehender Bericht ist das Ergebnis unseres gesetzlichen Prüfungsauftrages nach § 53 GenG im Rahmen der Prüfung der Genossenschaft.

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. Im Rahmen dieser Prüfung haben wir den in der Verantwortung des Vorstandes aufgestellten Jahresabschluss, einschließlich des Lageberichtes für den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. Dezember 2018, unter Einbeziehung der Buchführung geprüft.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Nach Abriss bzw. Rückbau von zwei weiteren Objekten mit insgesamt 238 Wohnungen verfügte die Genossenschaft zum 31. Dezember 2018 über 5.043 Wohnungen.

Die Genossenschaft ist unverändert mit 35 % an der Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH und mit 25 % an der Sammelkanal Zwickau GbR beteiligt. Für die Beteiligungen ist der Förderzweck nach § 1 Abs. 2 GenG gegeben.

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.

Die Buchführung entspricht formell und materiell den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet. Der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben. Der Lagebericht entspricht den gesetzlichen Anforderungen und stellt die Situation der Genossenschaft zutreffend dar.

Die Entwicklung der Genossenschaft wird durch die Auswirkungen des Wohnungsleerstandes beeinträchtigt. Im Geschäftsjahr 2018 betrugen die Erlösschmälerungen und nicht umlagefähigen Betriebskosten rd. 28,4% (Vorjahr: 31,2 %) der Sollmieten. Die Unternehmensplanung sieht weitere Abriss- bzw. Rückbaumaßnahmen sowie umfangreiche Investitionen in dem verbleibenden Immobilienbestand vor.

Die Vermögens- und Finanzverhältnisse der Genossenschaft sind trotz der bestehenden Entwicklungsbeeinträchtigung geordnet. Den langfristig gebundenen Vermögenswerten von Mio. € 114,6 stehen mit Mio. € 115,4 um Mio. € 0,8 höhere langfristige Finanzierungsmittel gegenüber. Die Eigenkapitalquote beträgt unter Einbeziehung des Sonderpostens für Investitionszulagen zum Bilanzstichtag 66,8 % (Vorjahresstichtag: 67,0 % ). Die Zahlungsfähigkeit war im Geschäftsjahr 2018 gewährleistet. Auch in der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Im Geschäftsjahr 2018 entstand ein Jahresüberschuss von Tsd. € 57,6 (Vorjahr: Jahresfehlbetrag Tsd. € 154,9) bei einem Fehlbetrag aus der Hausbewirtschaftung von Tsd. € 1.002,7 (Vorjahr: Tsd. € 1.027,5). Der Fehlbetrag aus der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht wesentlich verringert. Dabei stehen dem Rückgang der nicht umlagefähigen Betriebskosten (Tsd. € 289,9), der Abschreibungen (Tsd. € 240,3) und der Zinsaufwendungen (Tsd. €163,1), insbesondere der Anstieg der Instandhaltungskosten um Tsd. € 580,4 gegenüber. Die Instandhaltungskosten beliefen sich 2018 auf durchschnittlich rd. € 17,30 je m² Wohn-/Nutzfläche (Vorjahr: rd. € 15,00 je m²).

Außerhalb der Hausbewirtschaftung war das Jahresergebnis wie im Vorjahr im Wesentlichen durch Bewertungsanpassungen im Anlagevermögen geprägt. Der Ertrag aus Zuschreibungen bei in Vorjahren außerplanmäßig abgeschriebenen Vermietungsobjekten belief sich auf Tsd. € 975,0 (Vorjahr: Tsd. € 868,8).

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass die Verwaltungsorgane ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind.

Den vorstehenden Bericht erstatten wir in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Berichterstattung bei Abschlussprüfungen.

Dresden, den 20. März 2019

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.

**Prof. Dr. Hillebrand**Wirtschaftsprüfer

**Gerber** Wirtschaftsprüfer



#### 6.1 Bilanz

Aktiva		31.12.2018	31.12.2017
ANLAGEVERMÖGEN	EURO	EURO	EURO
Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände		82.688,21	64.197,58
Sachanlagen:			
Grundstücke mit Wohnbauten Grundstücke mit Geschäfts-	102.490.242,02		105.436.747,23
und anderen Bauten	2.359.140,41		2.491.669,42
Grundstücke ohne Bauten	555.449,40		2.644,40
Bauten auf fremden Grundstücken	1,53		1,53
Technische Anlagen und Maschinen	1,04		1,04
Betriebs- und Geschäftsausstattung	384.658,35		434.917,85
Anlagen im Bau Bauvorbereitungskosten	5.836.001,88		2.068.842,41
Bauvorbereitungskosten	256.453,41	111.881.948,04	242.409,11
Finanzanlagen:			
Beteiligung		175.000,00	175.000,00
Anlagevermögen gesamt	-	442 420 626 25	440.045.470.57
Amagevermogen gesame		112.139.636,25	110.916.430,57
UMLAUFVERMÖGEN			
Vorräte:			
Unfertige Leistungen	6.088.193,73		6.261.546,41
Andere Vorräte	18.964,22	6.107.157,95	11.150,61
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:			
Forderungen aus Vermietung	31.151,79		36.089,37
Sonstige Vermögensgegenstände	359.586,94	390.738,73	287.555,89
Flüccige Mittel und Paucnarguthaben			
Flüssige Mittel und Bausparguthaben:			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.641.670,49		5.686.336,37
Bausparguthaben	936.275,33	5.577.945,82	892.590,55
Rechnungsabgrenzungsposten:			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.987,50	1.064,84
, macre merinangada enzungaposten		11.507,500	1.004,04
Summe Aktiva		124.227.466,25	124.092.764,61

Passiva		31.12.2018	31.12.2017
EIGENKAPITAL	EURO	EURO	EURO
Geschäftsguthaben:			
» der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	211.600,00		259.432,12
» der verbleibenden Mitglieder	5.662.284,59		5.719.745,62
» aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	(30.695,00)	5.873.884,59	(64.186,62)
Kapitalrücklage:		346.801,72	343.301,72
Ergebnisrücklagen:			
Sonderrücklage gem. § 27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	60.047.425,78		60.202.380,80
» für das Vorjahr entnommen	(154.955,02)		(534.144,06)
Gesetzliche Rücklage	15.689.292,29	75.736.718,07	15.683.527,85
Jahresfehlbetrag			-154.955,02
Bilanzgewinn:			
Jahresüberschuss	57.644,43		
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-5.764,44	51.879,99	
Eigenkapital gesamt:		82.009.284,37	82.053.433,09
SONDERPOSTEN FÜR INVESTITIONS- ZULAGEN ZUM ANLAGEVERMÖGEN		1.028.825,33	1.133.285,75
RÜCKSTELLUNGEN Sonstige Rückstellungen		856.933,00	468.200,00
VERBINDLICHKEITEN		·	·
VERBINDLICHKEITEN			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.460.038,97		32.507.868,03
Erhaltene Anzahlungen	6.909.804,79		6.955.501,89
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.454,71		29.237,20
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	742.996,33		758.286,07
Sonstige Verbindlichkeiten	187.128,75		186.952,58
» davon aus Steuern	(27.315,36)		(26.473,02)
		40.332.423,55	
Summe Passiva		124.227.466,25	124.092.764,61



Positionen		Geschäftsjahr 2018	Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		20.271.826,54	20.295.385,03
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		0,00	13.995,33
Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-173.352,68	0,00
Sonstige betriebliche Erträge		2.209.463,83	1.452.765,22
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen, Aufwendungen für Haus- bewirtschaftung		-12.176.055,67	-12.162.438,22
Sem escharen.		.2, 6.655,67	12.1921.196/22
Rohergebnis		10.131.882,02	9.599.707,36
Personalaufwand:			
Löhne und Gehälter	-2.149.563,24		-1.968.794,40
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	-418.651,42		-387.429,02
» davon für Altersversorgung	(1.500,00)		(1.500,00)
		-2.568.214,66	
Abschreibung auf immaterielle Vermö-			
gensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-4.524.232,95	-4.845.066,25
» davon für außerplanm. Abschreibungen		0,00	(-87.552,37)
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.633.610,69	-1.035.394,12
Zinserträge		17.545,33	24.235,44
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-842.632,14	-1.005.718,58
Steuern von Einkommen und Ertrag		383,59	26,93
Ergebnis nach Steuern		581.120,50	381.567,36
Sonstige Steuern		-523.476,07	-536.522,38
Jahresfehlbetrag			-154.955,02
Jahresüberschuss		57.644,43	
Einstellung in Ergebnisrücklagen		-5.764,44	
Bilanzgewinn		51.879,99	

## 6.3 Verbindlichkeitenspiegel 2018 (Anlage 1)

Verbindlichkeiten	insgesamt	d	avon Restlaufzei	t	davon gesi	chert
WERTE IN EURO		UNTER 1 JAHR	1 BIS 5 JAHRE	ÜBER 5 JAHRE		ART
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	32.460.038,97	4.517.568,38	8.569.049,97	19.373.420,62	32.507.868,03	GPR, Pf
Vorjahr	32.507.868,03	5.977.583,43	9.584.571,31	16.945.713,29	32.507.868,03	GPR, Pf
Erhaltene Anzahlungen	6.909.804,79	6.909.804,79				
Vorjahr	6.955.501,89	6.955.501,89				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	32.454,71	32.454,71				
Vorjahr	29.237,20	29.237,20				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen/Leistungen	742.996,33	725.403,38	17.592,95			
Vorjahr	758.286,07	758.286,07	0,00			
Sonstige Verbindlichkeiten	187.128,75	187.128,75				
Vorjahr	186.952,58	186.952,58				
Gesamtbetrag	40.332.423,55	12.372.360,01	8.586.642,92	19.373.420,62	32.507.868,03	GPR, Pf
Vorjahr	40.437.845,77	13.907.561,17	9.584.571,31	16.945.713,29	32.507.868,03	GPR, Pf
GPR = 0	Grundpfandrecht: Vorjahr:	32.507.868,03 32.507.868,03				



Anlagen 2018	Anschaffungs-/Herstellungskosten				
WERTE IN EURO	Stand 01.01.18	Zugang	Abgang	Um- buchung	Stand 31.12.18
Entgeltlich erworbene immate- rielle Vermögensgegenstände gesamt	274.275,81	45.496,70	34.668,14	0,00	285.104,37
» davon GWG	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen: Grundstücke mit Wohnbauten	250.787.074,05	440.417,58	7.029.210,07	-1.528.501,71	242.669.779,85
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.870.845,23	0,00	0,00	0,00	3.870.845,23
Grundstücke ohne Bauten	2.644,40	552.805,00	0,00	0,00	555.449,40
Bauten auf fremden Grundstücken	10.366,31	0,00	0,00	0,00	10.366,31
Technische Anlagen und Maschinen	204,52	0,00	0,00	0,00	204,52
Betriebs- und Geschäftsausstattung » davon GWG	1.084.485,66 0,00	26.823,55 7.588,32	8.912,21 7.588,32	0,00 0,00	1.102.397,00 0,00
Anlagen im Bau	3.374.307,47	3.450.442,39	0,00	1.770.910,82	8.595.660,68
Bauvorbereitungskosten	242.409,11	256.453,41	0,00	-242.409,11	256.453,41
Sachanlagen gesamt	259.372.336,75	4.726.941,93	7.038.122,28	0,00	257.061.156,40
Finanzanlagen:					
Beteiligung	175.000,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00
Finanzanlagen gesamt	175.000,00	0,00	0,00	0,00	175.000,00
Anlagevermögen gesamt	259.821.612,56	4.772.438,63	7.072.790,42	0,00	257.521.260,77

Abschreibungen						Buchwerte
kumuliert 01.01.18	Zu- schreibung	auf Abgänge	auf Um- buchung	im GJ 2018	kumuliert 31.12.18	31.12.18
210.078,23	0,00	34.668,14	0,00	27.006,07	202.416,16	82.688,21
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
145.350.326,82	975.000,00	7.029.210,07	-1.454.193,74	4.287.614,82	140.179.537,83	102.490.242,02
1.379.175,81	0,00	0,00	0,00	132.529,01	1.511.704,82	2.359.140,41
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	555.449,40
10.364,78	0,00	0,00	0,00	0,00	10.364,78	1,53
203,48	0,00	0,00	0,00	0,00	203,48	1,04
649.567,81 0,00	0,00	8.912,21 7.588,32	0,00	77.083,05 7.588,32	717.738,65 0,00	384.658,35 0,00
1.305.465,06	0,00	0,00	1.454.193,74	0,00	2.759.658,80	5.836.001,88
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	256.453,41
148.695.103,76	975.000,00	7.038.122,28	0,00	4.497.226,88	145.179.208,36	111.881.948,04
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	175.000,00
148.905.181,99	975.000,00	7.072.790,42	0,00	4.524.232,95	145.381.624,52	112.139.636,25



#### 6.5 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 31.12.2018 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 zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 2 / Seite 30) dargestellt.

Im Geschäftsjahr 2018 erfolgte der Rückbau von zwei Wohnblöcken. Dieser ist als Abgang bei den Grundstücken mit Wohnbauten erfasst. Drei im Umbau befindliche Wohngebäude wurden innerhalb des Anlagevermögens mit insgesamt T€ 4.022,4 in die Position Anlagen im Bau umgebucht. Demgegenüber wurde eine im Geschäftsjahr fertiggestellte Umbaumaßnahme mit T€ 2.251,5 in den Posten Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht.

Von den Aufwendungen für im Bau befindliche Anlagen wurden Zuwendungen in Höhe von T€ 215,4 abgesetzt und mit T€ 3.450,4 im Anlagevermögen aktiviert. Bei zwei Wohngebäuden wurde zum 31.12.2018 eine Wertaufholung in Form einer Zuschreibung in Höhe von insgesamt T€ 975,0 vorgenommen, da die Gründe für eine frühere außerplanmäßige Abschreibung bzw. die Verkürzung der Restnutzungsdauer entfallen sind.

Im Geschäftsjahr 2018 wurde ein Grundstück erworben, welches mit einem zum Abriss vorgesehenen Gebäude bebaut ist. Unter Berücksichtigung der erwarteten Rückbau- und Anschaffungsnebenkosten erfolgt der Ausweis mit T€ 552,8 in der Position Grundstücke ohne Bauten. Neben der Abrissverpflichtung sieht der Kaufvertrag ein Investitionsvolumen von mindestens Mio. € 2,0 und den Beginn der Baumaßnahmen bis spätestens 2025 vor.

Die entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden über den Zeitraum von fünf Jahren planmäßig abgeschrieben. Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Abschreibungssätzen abgeschrieben:

Prozent	% n. a.	der	ΔК	/НК

	•
Wohngebäude	2,0
Parkhäuser	2,65 und 3,03
Außenanl./Stellplätze/Garagen	10,0 und 9,0
Grünanlagen	6,67
Geschäfts- und andere Bauten	4,0
Betriebs-/Geschäftsausstattung	4,35–33,33

Entsprechend dem im Geschäftsjahr 2010 überarbeiteten Bestandsportfolio werden ausgewählte perspektivisch abzureißende Wohnbauten seit 2011 über kürzere Nutzungsdauern (zwischen 5 und 10 Jahren) abgeschrieben. Daraus resultierend sind 7 Wohnblöcke zum 31.12.2018 bis auf den Erinnerungswert abgeschrieben.

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.

Im Posten **unfertige Leistungen** werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen.

Die **anderen Vorräte** betreffen die Vorräte an Reparaturmaterial. Die Bewertung erfolgte zu durchschnittlichen Einkaufspreisen.

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

Unter den **sonstigen Vermögensgegenständen** sind Versicherungsentschädigungen in Höhe von T€ 80,0 und Ansprüche aus Jahresabrechnungen von Versorgungsunternehmen in Höhe von T€ 186,7 enthalten.

Von dem **Guthaben bei Kreditinstituten** unterliegen unverändert T€ 2.200,0 zur Darlehensbesicherung einer Verfügungsbeschränkung. Von den bestehenden Bausparguthaben sind T€ 228,9

(Vorjahresstichtag: T€ 195,5) zur Darlehensbesicherung verpfändet.

Für 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€ 69,1.

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 Rückstellungen für ausstehende Rechnungen von Betriebskosten/ Abrechnungskosten i. H. v. T€ 365,0 (Vorjahresstichtag: T€ 315,0), Rückstellungen für Rückbau- und Anschaffungsnebenkosten im Zusammenhang mit dem Grundstückskauf i. H. v. T€ 337,6 sowie Rückstellungen für Dienstjubiläumsprämien und Sonderzahlungen bei Renteneintritt i. H. v. T€ 89,3 (Vorjahresstichtag: T€ 83,2) enthalten.

**Verbindlichkeiten** wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind im beigefügten Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 1 / Seite 29) dargestellt.



#### Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten:

- » Erträge i. H. v. T€ 104,5 aus der Auflösung des Sonderpostens für Investitionszulagen (Vorjahr: T€ 35,4)
- » Erträge i. H. v. T€ 93,9 (Vorjahr: T€ 111,0) aus dem Zahlungserlass des Kabelnetzbetreibers für Wohnungsleerstände
- » die Erstattung der Abrisskosten für zwei Wohnblöcke i. H. v. T€ 639,0 aufgrund der Durchleitungsvereinbarung über Fördermittel mit der Stadt Zwickau
- » Erträge i. H. v. T€ 225,4 (Vorjahr: T€ 81,5) durch die Erstattung der Instandhaltungskosten bei Versicherungsschäden
- » Ertrag aus der Zuschreibung bei den Grundstücken mit Wohnbauten T€ 975,00 (Vorjahr: T€ 868,6)
- » Zuwendungen von Bund und Freistaat Sachsen für Fördermittelprojekte i. H. v. T€ 91,3

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens beinhalten ausschließlich planmäßige Abschreibungen und betrugen im Geschäftsjahr 2018 T€ 27,0.

Die Abschreibungen auf Sachanlagen beliefen sich in 2018 auf T€ 4.497,2 (Vorjahr: T€ 4.826,1). Außerplanmäßige Abschreibungen wurden nicht vorgenommen. Bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind u. a. die Kosten für den Rückbau von zwei Wohnblöcken i. H. v. T€ 639,6 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**

Neben der bis 2025 zu realisierenden Investitionsverpflichtung in Höhe von Mio. € 2,0 im Zusammenhang mit einem Grundstückserwerb wurden im Geschäftsjahr 2018 für die jahresübergreifenden komplexen Umbaumaßnahmen bereits Bau- und Planungsaufträge i. H. v. T€ 7.263,4 für das Folgejahr 2019 erteilt.

Sämtliche Leistungen werden überwiegend fremdfinanziert. Die entsprechenden Darlehensverträge wurden abgeschlossen. Darüber hinaus liegen uns für die Umbaumaßnahmen im Jahr 2019 Fördermittelzusagen des Freistaates Sachsen über insgesamt T€ 936,0 vor.

#### **NACHTRAGSBERICHT**

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

#### **ERGEBNISVERWENDUNG**

Das Geschäftsjahr 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 57,6 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses T€ 5,8 in die gesetzliche Rücklage eingestellt. Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von T€ 51,9 ebenfalls der gesetzlichen Rücklage zuzu-

#### C. Sonstige Angaben

#### **BETEILIGUNGEN**

Die Genossenschaft ist zu 25 % an der "Sammelkanal Zwickau GbR" beteiligt.

Zudem ist die Genossenschaft zu 35 % (T€ 175,0) an der am 26.03.2012 errichteten Gesellschaft für Intelligente Infrastruktur Zwickau mbH (T€ 500,0 Stammkapital) beteiligt.

#### **PRÜFUNGSVERBAND**

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V. Antonstraße 37 01097 Dresden

#### MITGLIEDERBEWEGUNG

Mitglieder per 01.01.2018	4.133
Neuaufnahmen 2018	188
Abgänge 2018	-226
Mitglieder per 31.12.2018	4.095
Die Geschäftsguthaben der verbleibende	n Mitglieder
haben sich im Geschäftsjahr um T€ 57,5	vermindert.

#### **MITARBEITER**

Die Zahl der im Jahr 2018 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer der Genossenschaft betrug:

	Vollzeit	Teilzeit
Kaufmännische Angestellte	12	3
Technische Angestellte	15	4
Handwerker, Reinigungskraft	14	0
Gesamt	41	7

Außerdem ist am 31.12.2018 eine Auszubildende beschäftigt.

#### **MITGLIEDER DES VORSTANDES**

Mike Peters
Kathleen Uhlig

#### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Detlef Hastreiter	Vorsitzender
Thomas Freitag (ab 12.06.2018)	stellv. Vorsitzender
Birgit Lößnitz	Schriftführerin
Michael Schlicke (ab 12.06.2018)	stellv. Schriftführer
Helmut Heinl	(bis 12.06.2018)
Stefan Wolf	(bis 12.06.2018)

# Jewoball Mans wohnt die Zukunft®