Lebenskreis

GESCHÄFTSBERICHT 2019

WBG Schönebeck

Inhalt

GESCHÄFTSBERICHT 2019

GRUSSWORT DES VORSTANDES 5

LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT 6

A. Grundlagen des Unternehmens 6

B. Wirtschaftsbericht 7

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen 7

II. Geschäftsverlauf 8

III. Darstellung der Lage der Genossenschaft 12

IV. Kennzahlenübersicht / finanzielle Leistungsindikatoren 17

C. Prognosebericht 18

D. Chancen und Risikobericht einschließlich Risikomanagementsystem 19

E. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten 20

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2019 21

Bilanz zum 31. Dezember 2019 23

Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 26

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2019 28

A. Allgemeine Angaben 28

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 28

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung 30

D. Sonstige Angaben 32

E. Weitere Angaben 32

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 33

Sehr geehrte Vertreter, Mitglieder, Geschäftsfreunde und Partner,

in einer gesellschaftlich sehr herausfordernden Zeit erscheint unser Geschäftsbericht. Die Covid-19-Pandemie hält uns alle in Atem und unsere Arbeits- und Lebenswelt erlebt einen nie dagewesenen Wandel. Lassen Sie uns trotzdem einen Blick zurück werfen auf das vorherige Geschäftsjahr.

Das Jahr 2019 war ein sehr erfolgreiches Wirtschaftsjahr. Ein großes Projekt unserer Wohnungsbaugenossenschaft, der Neubau „Am Alten Stadtbad“, kam zum Abschluss. Im Dezember konnten schon die ersten Schlüssel übergeben werden. Damit setzen wir ein positives Zeichen in die Zukunft und entwickeln unsere Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG weiter.

Eine anspruchsvolle Investition in spannende Neubauprojekte ist das eine, aber auch die Pflege und Werterhaltung unseres Bestandes ist tägliche Arbeit und Herausausforderung.

Wir erleben eine intensive gesellschaftliche Debatte über die Bezahlbarkeit von Wohnraum. Die Anpassung an sich ändernde Lebensumstände, Lebensgemeinschaften und damit die Anpassung an Wohnraum sind Daueraufgabe. Unsere Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG bewegt sich in einem anspruchsvollen Spannungsfeld von Kundenzufriedenheit und Wirtschaftlichkeit. Wir werden uns auch in Zukunft unermüdlich darum bemühen, lebenswerten und günstigen Wohnraum zu schaffen. Unser Anspruch ist es, dass unsere Mieter zufrieden sind.

Auch wenn es komplexe und schwierige Rahmenbedingungen gibt, sind wir auf einem guten Weg. Wir wollen wirtschaftliche und zukunftsorientierte Lösungen für unsere jetzigen und zukünftigen Mieter gestalten. Für ein bedarfsgerechtes und menschenwürdiges Wohnen von heute und morgen.

Detlef Eitzeroth **Karl-Ulrich Voigt**
Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG

Lagebericht
DER GENOSSENSCHAFT

A. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Sitz und Anschrift der Genossenschaft
Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG
Wilhelm-Hellge-Straße 105 a
39218 Schönebeck
www.wbgsbk.de

Registerangaben
Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal
unter Registernummer 2053
Vorsitzender des Aufsichtsrates: Axel Lueg
Vorstandsvorsitzender: Detlef Eitzeroth

Unternehmensdaten
Gründung: 17. Mai 1954
Satzung in der Fassung vom 28. Juni 2012
eingetragen am 12. November 2012

Geschäftszweck / Unternehmensziel
Zweck der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung, Errichtung, Erwerb und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zum Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder.
Das Nichtmitgliedergeschäft ist im Rahmen der vom Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließenden Grundsätze zugelassen.
In unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, werden fast ausnahmslos die erwirtschafteten Erträge in die Verbesserung und Erhaltung unserer Bestandswohnungen sowie in den Neubau investiert. Unternehmensziel ist dabei die nachhaltige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen zu moderaten Mietpreisen.
Die Genossenschaft ist nicht auf die Erzielung maximaler Renditen fokusiert. Dennoch ist die Erwirtschaftung von Gewinnen Grundziel und Voraussetzung für die Sicherung des Fortbestandes der Genossenschaft.

Beteiligungen
Tochterunternehmen und/oder Beteiligungen bestehen nicht.

Geschäftsjahr
01. Januar bis 31. Dezember

Standorte des Gebäudebestandes
Stadt Schönebeck und Calbe (Saale)

Organisation
Organe: Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand
Vorstand und Aufsichtsrat handeln nach den Bestimmungen der Satzung und den Geschäftsordnungen, die für jedes Gremium separat bestehen. Für den organisatorischen Aufbau der Genossenschaft besteht ein gültiger Organisationsplan, aus dem Aufbau, Arbeitsbereiche, Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse hervorgehen.
Zum 31.12.2019 sind 17 Mitarbeiter/innen (davon 4 Hauswarte) und zwei Auszubildende beschäftigt.

Sonstiges
Kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 (1) Handelsgesetzbuch, i.V. mit § 336 Abs. 2 HGB, Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht.

Geschäftsstelle
W.-Hellge-Straße 105a

B. WIRTSCHAFTSBERICHT

I. GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Wirtschaftliche Dynamik eher schwach, aber weiter aufwärtsgerichtet

Die deutsche Wirtschaft ist 2019 im zehnten Jahr in Folge gewachsen und verzeichnet damit die längste Wachstumsperiode im vereinten Deutschland. Im Mittel des Jahres lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 0,6 % höher als im Vorjahr. In den beiden vorangegangenen Jahren war das Bruttoinlandsprodukt stärker gestiegen, 2017 um 2,5 % und 2019 um 1,5 %. *1

Grundstücks- und Wohnungswirtschaft verzeichnet einen Zuwachs um 1,4 %

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2019 rund 10,6 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ihre Bruttowertschöpfung deutlich um 1,4 % erhöhen. 2018 war sie lediglich um 1,1 % gewachsen. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2019 eine Bruttowertschöpfung von 327 Milliarden Euro. *1

Der deutsche Arbeitsmarkt zeigte sich 2019 sehr robust

Die Wirtschaftlichkeit in Deutschland wurde im Jahresdurchschnitt 2019 erstmals von mehr als 45 Millionen Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland erbracht. Nach vorläufigen Berichten waren es 45,3 Millionen und damit rund 400.000 Personen mehr als 2018. *1

Lage im Salzlandkreis und Schönebeck

Der Salzlandkreis verliert weiter an Einwohnern. Die Einwohnerzahl hat sich von 192.739 per 31.12.2017 auf 190.560 per 31.12.2018 vermindert. Im Zeitraum 01.01.2018 bis 31.12.2018 (neue Zahlen liegen noch nicht vor) zogen 5.775 Einwohner über die Kreisgrenze hinaus. 5.620 Personen zogen in den Salzlandkreis; 1.349 Lebendgeburten stehen 3.332 Todesfälle gegenüber. *2

Bei der Bevölkerungsentwicklung in Schönebeck zeigt sich nach einem zwischenzeitlichen kleinen Plus jetzt wieder ein leichter Rückgang. Hatte die Stadt Schönebeck einschließlich der Eingemeindungen zum 31.12.2018 30.720 Einwohner (davon rd. 30 % 65 Jahre und älter), so waren es zum 30.06.2019 nur noch 30.538 Einwohner. Nach wie vor gibt es etwa doppelt so viele Sterbefälle wie Lebendgeburten. Bei den Zuzügen und Fortzügen ist ebenfalls noch kein deutlicher Trend zugunsten der Zuzüge erkennbar.*3

2018 gab es gleich viel Zu- und Fortzüge mit etwa 1.230, für 2019 liegen noch keine Zahlen vor. *3

**1 GdW Information 159*
**2 www.bbglive.de/2019/08/02/Salzlandkreis verliert weiter an Einwohner*
**3 Stadt Schönebeck-Statistikheft Ausgabe 02/2019*

II. GESCHÄFTSVERLAUF

Hausbewirtschaftung

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG ist der zweitgrößte Vermieter von Wohnungen in Schönebeck. Die Genossenschaft bewirtschaftete per 31.12.2019 3.129 Wohnungen (davon 2 Gästewohnungen) mit einer Wohnfläche von 183.346,73 m² sowie eine Gewerbeeinheit mit 145,00 m² Nutzfläche.

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m²
31.12.2018	3.119	182.257,67
Neubau von Wohnhäusern	11	1.123,82
Verkauf von gemäß WEG verwalteten Bestands-wohnungen	-2	-91,06
Umwandlung einer Gewerbeeinheit in eine Wohnung	1	56,30
31.12.2019	**3.129**	**183.346,73**

Weiterhin hat die Genossenschaft zum 31.12.2019 einen Bestand von 136 Garagen (davon 4 eigengenutzte Garagen) sowie 453 Einstellplätze.

Die Hausbewirtschaftung stellt die dominierende Betriebsleistung dar. Haupteinnahmequelle sind somit die erzielbaren Mieten.

Die durchschnittliche Sollmiete (Wohnungen, Gewerbe, Stellplätze) liegt in 2019 bei 4,78 €/m² Wohn- und Gewerbefläche und Monat (2018: 4,76 €/m² Wohn- und Gewerbefläche und Monat).

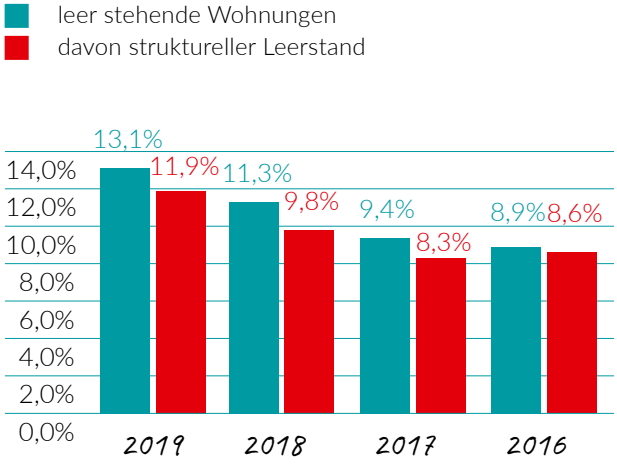
Insgesamt haben sich die Sollmieten von 10.422,6 T€ in 2018 auf 10.461,2 T€ erhöht. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus Modernisierungsumlagen durch Aufzugsanbau und Fassadendämmung, der erstmaligen Vermietung eines Doppelhauses sowie Mieterhöhungen bei Neuvermietung.

Zwei Mehrfamilienhäuser mit insgesamt 9 Wohneinheiten wurden Ende 2019 an die Mieter übergeben, so dass in 2019 noch keine ertragsseitigen Auswirkungen zu verzeichnen sind.

Ganzjährig betrachtet führen die 2019 fertiggestellten und voll vermieteten 11 Wohneinheiten zu Sollmietensteigerungen von rd. 101,0 T€.

Die verfügbaren Istmieten sind durch höhere Mietausfälle durch leer stehende Wohnungen und Mietverzichte im Vergleich zum Vorjahr um 123,6 T€ von 9.405,8 T€ auf 9.282,2 T€ gesunken.

Leerstand per 31.12.



Zahlenmäßig ist der Leerstand von 351 Wohungen am 31.12.2018 auf 410 Wohnungen am 31.12.2019 gestiegen. Im Durchschnitt standen 2019 390 Wohneinheiten leer (2018: 330 Wohneinheiten).

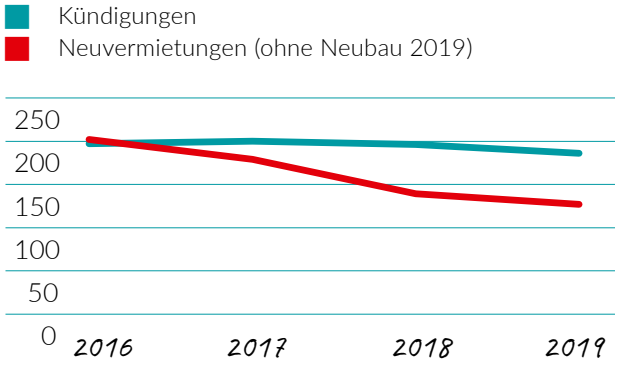
Neubau „Am Alten Stadtbad 11“

Aufzugsanbau Warschauer Straße 11 - 17

Die Sollmietenausfälle durch Leerstand und Mietverzichte liegen 2019 bei 1.179,0 T€. Darüber hinaus trägt das Unternehmen die Betriebs- und Heizkosten, die für die Dauer des Leerstandes anfallen. Diese Kosten wurden in Form von Wertberichtigungen und Rückstellungen mit einer Gesamtsumme von 367,5 T€ im Jahresabschluss berücksichtigt.

Die Fluktuationsrate liegt in 2019 mit 5,9 % weiterhin auf dem Niveau der vergangenen Jahre. Die Vermietungsanschlussquote (ohne Neubauten 2019) ist von 70,9 % auf 68,3 % gesunken und somit Ausdruck dafür, dass es immer schwieriger wird, eine leer stehende Wohnung wieder zu vermieten.

Verhältnis Kündigungen zu Neuvermietungen



Der Leerstandszuwachs steht in engem Zusammenhang mit sozioökonomischen Faktoren, wie Einkommen, Arbeitslosenquote und Bevölkerungsentwicklung. Darüber hinaus sind die Vermietungsschwierigkeiten bautyp- und im geringeren Maße auch quartiersabhängig.

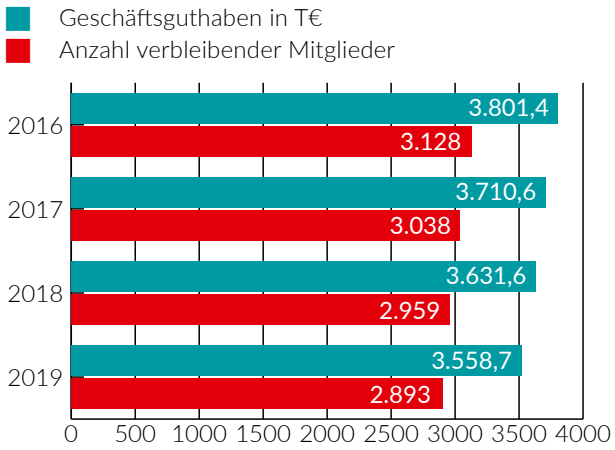
Insbesondere von den 1.224 Wohnungen des Plattenbautyps P2 stehen zum 31.12.2019 225 Wohnungen leer. Das sind 55 % des Stichtagsleerstandes.

Die Zahlungsmoral der Mehrheit unserer Wohnungsnutzer ist unverändert gut. Die Forderungen aus der Vermietung sind per 31.12.2019 um 16,3 T€ von 118,3 T€ auf 102,0 T€ gesunken. Gleichzeitig ist der Anteil der abgeschriebenen Mietforderungen von 33,7 T€ in 2018 auf 51,9 T€ in 2019 angestiegen. Die gesamten Forderungen entsprechen lediglich 1,0 % der Jahressollmieten.

Mitgliederbestand

Die Mitgliederbetreuung und - gewinnung war und ist wesentlicher Bestandteil unserer unternehmerischen Strategie. Der Pflege des Genossenschaftsgedankens wird dabei auch unter den schlechten wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen besondere Aufmerksamkeit gewidmet, mit dem Ziel, die positiven Aspekte genossenschaftlichen Wohnens darzustellen und diese auch den Bürgern näher zu bringen.

Anzahl und Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder per 31.12.



Die Veränderung der Anzahl und Geschäftsguthaben verbleibender Mitglieder steht in direktem Zusammenhang zur Leerstandsentwicklung, da in den meisten Fällen die Kündigung der Wohnung mit der Kündigung der Mitgliedschaft einhergeht. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Auswirkungen infolge der Kündigungsfrist von einem Jahr zeitversetzt auftreten.

Grundstücksgeschäfte

Im Rahmen der Portfolio-Optimierung wurden mit notariellem Kaufvertrag vom 26.11.2018 zwei nach Wohnungseigentumsgesetz verwaltete Bestandswohnungen zu einem Kaufpreis von insgesamt 42.350,00 € veräußert. Der wirtschaftliche Übergang wurde am 10.02.2019 mit vollständiger Kaufpreiszahlung vollzogen.

Instandhaltung, Modernisierung und Neubau / Umbau

Die Ausgaben für die Erhaltung und Verbesserung der Qualität unseres Wohnungsbestandes sowie Neubautätigkeit beliefen sich in 2019 auf insgesamt 4.446,4 T€ (rd. 24 €/m² Wohn- und Gewerbefläche), davon 2.161,4 T€ für Erhaltungsaufwendungen.

Darüber hinaus wurden zwölf Multifunktionsboxen mit Herstellungskosten von 20,6 T€ errichtet und an die Mieter übergeben, die nunmehr ergänzend zum Keller über weitere Abstellflächen verfügen.

Neubauten
„Am Alten Stadtbad 8,9“

Die größeren Instandhaltungsprojekte (554,7 T€) umfassen, wie in den vergangenen Jahren, folgende werterhaltende und -verbessernde Maßnahmen:

- Wärmedämmverbundsystem an einem Plattenbau,
- Umstellung der Warmwasserbereitung von Gas auf Elektro, einschließlich Erstellung von Anschlüssen für Elektroherde,
- Erneuerung der Wasserverteiler im Badschacht,
- Hausflurrenovierungen,
- Trockenlegung des Mauerwerks von drei Wohngebäuden einschließlich Erneuerung der Kelleraußentreppen.

Für die Herrichtung von leer stehenden und anschließend vermieteten Wohnungen wurden 742,0 T€ aufgewendet.

An einem Wohngebäude des Plattenbautyps WBS 70 mit 70 Wohnungen wurden 7 Personenaufzüge angebaut. Das Besondere hierbei ist, dass die alten Treppenhäuser herausgenommen und durch neue Treppenhäuser ersetzt wurden, so dass nach dem Aufzugsanbau die Wohnungen barrierefrei erreichbar sind. Die Herstellungskosten für die im Vorjahr begonnene Maßnahme belaufen sich in 2019 auf 387,1 T€.

Zur Finanzierung der Maßnahme wurden aus dem Förderprogramm „ Gewährung von Zuwendungen zur Herstellung des barriereereduzierten Zugangs zu Wohngebäuden und Wohnungen“ Fördermittel von 700,0 T€ bewilligt und in 2019 ausgezahlt.

Für in 2019 fertiggestellte Neubauten sind Herstellungskosten in Höhe von 1,1 Mio. € angefallen. So konnten ein Doppelhaus sowie neun, im Wesentlichen barrierefreie, Wohnungen auf dem Grundstück „Am Alten Stadtbad 8,9“ Ende 2019 an die Mieter übergeben werden.

Der geplante Neubau von 4 Stadtvillen mit 32 Wohnungen, die unterirdisch mit einer Tiefgarage verbunden werden, verursachte in 2019 Herstellungskosten, im Wesentlichen für Planungsleistungen, von rd. 700,0 T€.

Betreuungstätigkeit

Am 31.12.2019 wurden unverändert sieben Eigentümergemeinschaften mit 94 Wohnungen (davon eine eigene Wohnung) verwaltet.
Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit liegen in 2019 bei 22,0 T€.

Personalbestand

Neben den zwei hauptamtlichen Vorstandsmitgliedern und einer Prokuristin standen zum 31.12.2019 der Genossenschaft für die Verwaltung und Betreuung des Wohnungsbestandes 12 Angestellte, davon ein Teilzeitbeschäftigter, sowie 4 Hauswarte, davon 3 in Teilzeit, zur Verfügung.

Darüber hinaus befanden sich 2 Mitarbeiter/-innen in der Berufsausbildung zum Immobilienkaufmann/-frau.

III. DARSTELLUNG DER LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
AKTIVA					
langfristig					
immaterielle Vermögensgegenstände	1,0	0,0	0,0	0,0	1,0
Sachanlagen	83.038,8	91,6	84.295,9	92,0	-1.257,1
	83.039,8	**91,6**	**84.295,9**	**92,0**	**-1.256,1**
mittelfristig					
Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	**39,5**	**0,1**	**50,1**	**0,1**	**-10,6**
kurzfristig					
übriges Vorratsvermögen	54,3	0,1	162,3	0,2	-108,0
Forderungen, sonst. Vermögensgegenstände	123,1	0,1	126,8	0,1	-3,7
Flüssige Mittel	7.381,5	8,1	6.967,8	7,6	413,7
Rechnungsabgrenzungsposten	32,2	0,0	37,8	0,0	-5,6
	7.591,1	**8,3**	**7.294,7**	**7,9**	**296,4**
Bilanzvolumen	90.670,4	100,0	91.640,7	100,0	-970,3
PASSIVA					
langfristig					
Eigenkapital	65.716,8	72,5	64.464,0	70,3	1.252,8
Verbindlichkeiten	23.615,7	26,0	26.207,5	28,6	-2.591,8
	89.332,5	**98,5**	**90.671,5**	**98,9**	**-1.339,0**
mittelfristig					
Rückstellungen	**36,5**	**0,0**	**36,5**	**0,0**	**0,0**
kurzfristig					
Rückstellungen	324,3	0,4	322,3	0,4	2,0
Verbindlichkeiten	977,1	1,1	610,4	0,7	366,7
	1.301,4	**1,5**	**932,7**	**1,1**	**368,7**
Bilanzvolumen	90.670,4	100,0	91.640,7	100,0	-970,3

Die planmäßigen Darlehenstilgungen für Objektfinanzierungsmittel der Folgejahre wurden branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristige Verbindlichkeiten eingeordnet, weil sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen der entsprechenden Geschäftsjahre aufgebracht werden.

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2019 in T€	31.12.2018 in T€
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	91.892,7	92.840,3
./. "Erhaltene Anzahlungen"	-1.222,3	-1.199,6
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	**90.670,4**	**91.640,7**
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	**-1,06%**	

Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	in T€	in T€
Investitionen / Zugänge		
Anwendersoftware	1,8	
Herstellungskosten für Wohngebäude (Aufzugsanbau mit Umbau des Treppenhauses) und Außenanlagen	427,6	
abzüglich Fördermittel	-700,0	
Herstellungskosten für fertiggestellte Neubauten einschließlich Außenanlagen	1.128,2	
Herstellungskosten für 12 Multifunktions-boxen	20,6	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	67,8	
Anlagen im Bau	729,4	
Bauvorbereitungskosten	1,9	1.677,3
Abgänge / Abschreibungen		
Buchwertabgänge durch Verkauf von zwei gemäß WEG verwalteten Bestandswohnungen	-27,7	
Buchwertabgänge durch Verschrottung von beweglichen Vermögensgegenständen	-0,5	
planmäßige Abschreibungen	-2.903,3	
außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvor-bereitungskosten	-1,9	-2.933,4
Verminderung des Anlagevermögens		**-1.256,1**

Das **mittelfristige Vermögen** beinhaltet im Wesentlichen nicht kurzfristig realisierbare Forderungen aus Vermietung.

Der Anstieg des **kurzfristigen Vermögens** resultiert hauptsächlich aus einem um 413,7 T€ höheren Bestand an flüssigen Mitteln.

Das **Eigenkapital** hat sich durch den Jahresüberschuss von 1.319,3 T€ sowie um 66,5 T€ verringerte Geschäftsguthaben, insgesamt um 1.252,8 T€ erhöht.
Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (lt. Jahresabschluss) hat um 2,1 %-Punkte zugenommen und beträgt nunmehr 71,5 %. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen lt. Vermögenslage (nach Verrechnungen) beträgt zum 31. Dezember 2019 72,5 %.

Die **mittelfristigen Rückstellungen** bestehen ausschließlich für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** beinhalten hauptsächlich noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten für Leerwohnungen (Heizung, Wasser) sowie Rückstellungen für die Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses sowie Prozesskosten/-risiken.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** enthalten ausschließlich Kreditverbindlichkeiten.
Die Abnahme der langfristigen Verbindlichkeiten ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.478,6 T€ sowie außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 113,2 T€ zurückzuführen.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** sind hauptsächlich durch höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen angestiegen.

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (nach Verrechnungen) hat sich von 92,1 % auf 91,7 % vermindert, der Anteil der lang- und mittelfristigen Finanzierung ist von 98,9 % auf 98,5 % gesunken. Die dem Unternehmen lang- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren - neben lang- und mittelfristigen Vermögenswerten - noch 6.289,7 T€ im kurzfristigen Bereich.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

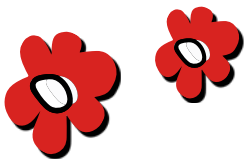
Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldteile:

	31.12.2019 in T€	31.12.2018 in T€	Veränderung in T€
Finanzmittelfonds			
flüssige Mittel	7.381,5	6.967,8	413,7
zuzüglich / abzüglich			
kurzfristig verfügbare Aktiva	209,6	326,9	-117,3
kurzfristig fällige Passiva	-1.301,4	-932,7	-368,7
	6.289,7	**6.362,0**	**-72,3**

Der stichtagsbezogene Liquiditätsstatus hat sich zum 31. Dezember 2019 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag geringfügig um 72,3 T€ vermindert.

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard 21) macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:



Kapitalflussrechnung	2019 in T€	2018 in T€
Jahresüberschuss	1.319,3	885,7
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		
planmäßig	2.903,3	2.911,2
außerplanmäßig	1,9	15,0
Zuschreibungen (Wertaufholungen) auf Grundstückskosten	0,0	-36,5
Cashflow nach DVFA/SG	**4.224,5**	**3.775,4**
Buchgewinn/-verlust aus Abgang von Anlagevermögen	-14,7	2,7
Zunahme (-)/Abnahme mittelfristiger Aktiva	10,6	-0,8
Zunahme (-)/Abnahme kurzfristiger Aktiva	111,7	-133,0
Abnahme aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	5,6	8,0
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	2,0	16,7
Zunahme kurzfristiger Verbindlichkeiten	366,7	72,8
Zinsaufwendungen für Kredite	611,8	746,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.318,2**	**4.487,9**
Einnahmen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	42,9	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-2.377,3	-3.978,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**-2.334,4**	**-3.978,3**
Abnahme der Geschäftsguthaben	-66,5	-86,9
Fördermittel für Aufzugsanbau	700,0	0,0
planmäßige Tilgungen von Krediten	-2.478,6	-2.334,7
außerplanmäßige Tilgungen von Krediten	-113,2	0,0
Zinsaufwendungen für Kredite	-611,8	-746,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-2.570,1**	**-3.167,7**
= zahlungswirksame Veränderung	**413,7**	**-2.658,1**
+ Umwidmung Bankguthaben in den kurzfristigen Bereich	0,0	1.600,0
+ Finanzmittelfonds am 01.01.	**6.967,8**	**8.025,9**
= Finanzmittelfonds am 31.12.	**7.381,5**	**6.967,8**

Der Finanzmittelfonds umfasst den kurzfristig verfügbaren Bestand an Zahlungsmitteln zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Der Finanzmittelfonds hat sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag um 413,7 T€ erhöht, da die Mittelzuflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit die Abflüsse aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit übersteigen.

Der Cashflow ist Indikator der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens und wird im Wesentlichen von Leerstandsverlusten (Miet- und Betriebskostenausfälle) sowie einer unterschiedlichen Instandhaltungsintensität beeinflusst. Der Anstieg in 2019 ist auf um 548,8 T€ geringere Instandhaltungskosten zurückzuführen. Die gesunkenen Istmieten infolge Leerstandes konnten vollständig durch die Abnahme der Zinsaufwendungen kompensiert werden.

Der Cashflow (nach DVFA/SG) liegt in 2019 beim 1,7-fachen (Vj.: 1,6-fache) der planmäßigen Tilgungsleistungen.

Ertragslage

Die Ertragslage 2019 stellt sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 wie folgt dar:

	2019 in T€	2018 in T€	Veränderung in T€
Geschäftsergebnis			
Hausbewirtschaftung	1.335,7	986,5	349,2
Betreuungstätigkeit	-2,7	-2,6	-0,1
sonstiger Geschäftsbetrieb	-3,1	2,1	-5,2
	1.329,9	**986,0**	**343,9**
Zinsergebnis	21,3	12,4	8,9
Neutrales Ergebnis	-31,9	-112,7	80,8
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.319,3	885,7	433,6
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	**1.319,3**	**885,7**	**433,6**

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch um 548,8 T€ geringere Instandhaltungskosten sowie um 134,3 T€ gesunkene Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel durch fortschreitende Tilgungen verbessert. Gegenläufig wirkten um 116,5 T€ höhere Verwaltungskosten.

Darüber hinaus ist eine Verminderung der Istmieten um 123,6 T€ durch gestiegene Leerstandsverluste zu verzeichnen.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung (vereinfacht) leitet sich wie folgt ab:

	2019 in T€	2018 in T€
wirtschaftlicher Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	1.335,7	986,5
zzgl. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.809,0	2.823,6
abzgl. planmäßige Tilgungen	-2.478,6	-2.334,7
geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der Hausbewirtschaftung	**1.666,1**	**1.475,4**
geldrechnungsmäßiges Hausbewirtschaftungsergebnis vor Instandhaltungskosten je m² Wohn- und Gewerbefläche	**20,97**	**22,94**

Das Ergebnis im Bereich **Betreuungstätigkeit** hat sich im Geschäftsjahr 2019 im Vergleich zu 2018 nur unwesentlich verändert. Wie im Vorjahr ist das negative Ergebnis auf Aufwendungen durch die Umstellung der EDV-Software zurückzuführen. In 2020 rechnen wir wieder mit einem leicht positiven Ergebnis.

Die Sparte **sonstiger Geschäftsbetrieb** ist insbesondere durch Erlöse aus eigenen Photovoltaikanlagen sowie Gestattungsgebühren geprägt. Das erstmals negative Ergebnis resultiert aus höheren Aufwendungen für eigene Photovoltaikanlagen durch Erneuerung von Wechselrichtern.

Das **Zinsergebnis** umfasst insbesondere Zinserträge aus der Anlage disponibler Mittel. Die Erhöhung ist auf steigende Zinssätze über die Laufzeit der Geldanlagen zurückzuführen.

Das **neutrale Ergebnis** wird in 2019 ertragsseitig insbesondere durch Buchgewinne aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens (15,2 T€) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (24,1 T€) beeinflusst. Gegenläufig wirkten Aufwendungen durch Spenden und Abfindungen.

Es wird eingeschätzt, dass die Eigenkapitalrentabilität auch in den nächsten Geschäftsjahren gegeben sein wird.

IV. KENNZAHLENÜBERSICHT / FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Nachfolgende Kennzahlen sind Ausdruck der im Geschäftsjahr 2019 erbrachten Leistung. Zum Vergleich haben wir die Daten für die Jahre 2016 bis 2018 sowie wesentliche Schwellenwerte zur Risikoidentifizierung, herausgegeben vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, angegeben.

Bestand

		2019	2018	2017	2016
Wohnungseinheiten 31.12.	Anzahl	3.127	3.117	3.116	3.122
Gästewohnungen / Gewerbeeinheiten	Anzahl	3	4	3	3
Garagen/Stellplätze (ohne Eigennutzung)	Anzahl	585	576	549	527
Wohn- und Gewerbefläche am 31.12.	m²	183.492	182.459	182.183	182.394

Kennzahlen

		Schwellenwerte	2019	2018	2017	2016
Bilanzsumme	T€		91.892,7	94.840,3	94.273,3	95.444,1
Anlagevermögen	T€		83.039,8	84.295,9	83.210,0	85.375,1
außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude	T€		0,0	0,0	95,0	0,0
Eigenkapitalquote	%	< 20 %	71,5	69,4	67,5	65,7
durchschnittliche langfristige Kreditverschuldung	€/m² Wfl./Gfl.		128,7	143,6	156,7	167,6
Jahresüberschuss	T€		1.319,3	885,7	976,3	1.339,7
Cashflow nach DVFA/SG	T€		4.224,5	3.775,4	3.874,3	3.907,7
Verhältnis Cashflow / planm. Tilgungen	%	< 1,5	1,7	1,6	1,9	2,3
Sollmieten	T€		10.461,2	10.422,6	10.400,7	10.388,7
Istmieten	T€		9.282,2	9.405,8	9.503,5	9.496,5
Instandhaltungskosten	€/m² Wfl./Gfl.	< 10,00	11,84	14,85	13,04	12,00
Leerstand am 31.12.	%	> 10 %	13,1	11,3	9,4	8,9
Verhältnis planmäßiger Kapitaldienst / Istmiete	%	> 50 %	33,3	32,8	32,4	32,6
Verhältnis Fremdkapitalzinsen/ Istmiete	%	> 30 %	6,6	7,9	11,5	14,9
geldrechnungsmäßiges Hausbewirtschaftungsergebnis zzgl. Instandhaltungskosten	€/m² Wfl./Gfl.	< 7,50	20,97	22,94	24,01	23,33
Mietenmultiplikator	- fache -	> 12	8,7	8,6	8,5	8,8

Die ausgewiesenen Kennzahlen zeigen, dass es uns, trotz steigender Leerstände und den damit verbundenen Verlusten, gelungen ist, ausreichend Mittel aus dem laufenden Umsatzprozess für Investitionen, Instandhaltungen und den Schuldenabbau zu erwirtschaften.

C. PROGNOSEBERICHT

Unser Hauptaugenmerk liegt auch weiterhin auf der Bewirtschaftung und Errichtung von Wohngebäuden zum Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft. Für das Geschäftsjahr 2020 sind Maßnahmen in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit einem Gesamtvolumen von rund 8,3 Mio. € vorgesehen, davon ca. 6,1 Mio. € für den Neubau „Am Malzmühlenfeld".

Diese Neubauten, 4 Stadtvillen mit 32 Wohnungen und einer Tiefgarage, sollen auf dem Gelände des ehemaligen Gymnasiums bis Ende 2021 enstehen.

Die größeren Instandhaltungsmaßnahmen umfassen werterhaltende und -verbessernde Maßnahmen, wie Hausflurrenovierungen und Steigestrangsanierungen mit Erneuerung der Wasserverteiler im Badschacht.
Zur Finanzierung sämtlicher Maßnahmen werden ausschließlich Eigenmittel eingesetzt.

In unserem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung rechnen wir aufgrund von leerstandsbedingten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2020 mit Istmieten zwischen 9,2 und 9,3 Mio.€. Steigende Sollmieten durch die in 2019 fertiggestellten und voll vermieteten Neubauten werden steigende Erlösausfälle durch wachsende Leerstände teilweise kompensieren.

Die planmäßigen Zins- und Tilgungsleistungen werden in 2020 im Vergleich zum Vorjahr nach erfolgten zinsgünstigeren Prolongationen um 5,3 T€ auf 3.095,7 T€ ansteigen, wobei sich die Zinsaufwendungen um 218,4 T€ vermindern und somit positiv die Ertragslage beeinflussen. Darüber hinaus sind Sondertilgungen in Höhe von 56,6 T€ geplant.

Unter den genannten Prämissen erwarten wir für das Geschäftsjahr 2020 ein positives Geschäftsergebnis zwischen 1,3 Mio.€ und 1,5 Mio.€.

Für 2019 ergeben sich Abweichungen zwischen den Prognose- und Ist-Werten. Die Ausgaben für Neubau, Modernisierung und Instandhaltung sind um rd. 2,0 Mio.€ niedriger ausgefallen als geplant. Der Baubeginn für das Neubauprojekt „Am Malzmühlenfeld" konnte nicht wie geplant realisiert werden, da neue Erkenntnisse aus der Baugrunduntersuchung eine Änderung der Statik und Baugenehmigung erforderlich machten.

Das Geschäftsergebnis 2019 in Höhe von 1,3 Mio.€ liegt nur geringfügig außerhalb des Prognoseintervalls von 1,0 Mio.€ bis 1,2 Mio.€.

Stadionstraße 13-15

Garbsener Straße 5,6

D. CHANCEN UND RISIKOBERICHT EINSCHLIESSLICH RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Entscheidend für die Geschäftstätigkeit und den Erfolg unserer Genossenschaft ist die Nachfrage nach Wohnungen, speziell unseren Wohnungen, denn leer stehende Wohnungen führen zu Miet- und Betriebskostenausfällen und beeinflussen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ.

Die Risikobeurteilung fällt im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert aus. Das Leerstandsrisiko betrachten wir auch weiterhin als Hauptrisiko der künftigen Entwicklung.

Da die Leerstandsentwicklung auch von äußeren Rahmenbedingungen, wie Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung abhängig ist, ist die aktive Einflussnahme begrenzt.

Laut Ergebnis der 6. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalt wird für Schönebeck eine Bevölkerungsabnahme von 31.366 im Jahr 2015 auf 26.168 im Jahr 2030 prognostiziert. Gleichzeitig wird im selben Zeitraum der Anteil der Personen 67 Jahre und älter von 25 % auf 35 % ansteigen und somit der Anteil der Erwerbsfähigen weiter sinken.

Wie die Tendenz der vergangenen Jahre zeigt, wird es immer schwieriger, eine gekündigte Wohnung wieder zu vermieten, was zur Folge hat, dass sowohl Anzahl als auch Zeitdauer des Leerstandes wachsen. Zum 31.12.2019 standen rd. 65 % der nicht vermieteten Wohnungen unserer Genossenschaft 1 Jahr und länger leer (Vorjahresstichtag: 60 %).

Aufgrund der Altersstruktur unserer Mieter, rd. 43 % sind 70 Jahre und älter und 21 % sogar älter als 80 Jahre, ist in den kommenden Jahren vermehrt mit Abgängen zu rechnen.

Da es sich bei diesen Personengruppen im Wesentlichen um langjährige Mieter handelt, ergibt sich bei einer frei werdenden Wohnung ein erhöhter Innensanierungsbedarf, einschließlich zeitgerechter Grundrissveränderungen.

Aufgrund des erheblichen Angebotsüberhanges an Wohnungen werden potenzielle Mieter auch weiterhin hohe Ansprüche in Bezug auf Wohnlage, Ausstattung und Mietzins realisieren können.

Hier sehen wir unsere Chance, aufgrund unserer guten soliden Finanzlage, entsprechende Sanierungen vorzunehmen, um leer stehende Wohnungen entsprechend den Marktbedürfnissen herrichten zu können.

Auch der Neubau von Wohnungen ist wichtiger Bestandteil unserer Unternehmensstrategie, da der aktuelle Markt diese Bebauung weiterhin gut aufnimmt. Der Neubau trägt langfristig zur Stabilisierung der Lage des Unternehmens bei.

Die weltweite Coronapandemie legt seit Anfang 2020 die Gesellschaft lahm, mit entsprechenden Auswirkungen im sozialen und wirtschaftlichen Bereich, seit Februar 2020 auch in Deutschland. Zahlreiche Unternehmen sind geschlossen, Arbeitnehmer befinden sich in Kurzarbeit und verfügen somit auch über geringere finanzielle Mittel. Es besteht hier ein latentes Risiko bezüglich der Realisierung von Mietforderungen. Auf den Baustellen fehlen Mitarbeiter, so dass es auch bei uns zu Verzögerungen bei der Durchführung geplanter Modernisierungs- und Baumaßnahmen kommen kann, eventuell verbunden mit Kostensteigerungen.

Zinsänderungsrisiken bestehen nicht. Von den zum 31.12.2019 ausgewiesenen langfristigen Kreditverbindlichkeiten verbleiben nach Ablauf der Zinsbindungsfrist lediglich Restschulden in Höhe 952,0 T€.

Um negative Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden können, frühzeitig zu erkennen, hat unser Unternehmen Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet. Im Rahmen des Risikofrühwarnsystems wurden Beobachtungsbereiche sowie Risikobandbreiten vorgegeben und das jeweilige Schadenspotential definiert.

Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuationen und Mietforderungen. Darüber hinaus wird monatlich ein Plan-Ist-Vergleich für den Finanz- und Sanierungsplan vorgenommen. Bei der Planung von Investitionen werden entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen sowie deren Finanzierbarkeit geprüft. Außerdem werden externe Bereiche, wie die Entwicklung des Wohnungs- und Kapitalmarktes, mit einbezogen. Das System hat sich bewährt.

Außer den genannten Risiken werden keine Risiken, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ beeinflussen oder sogar den Bestand der Genossenschaft gefährden könnten, zum gegenwärtigen Zeitpunkt gesehen. Die Genossenschaft wird auch in den nächsten Jahren ihren satzungsgemäßen Auftrag erfüllen.

E. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Alle Darlehen der Genossenschaft sind grundbuchlich gesichert. Ein Risiko für mögliche Zinserhöhungen in der anhaltenden Niedrigzinsphase wird zur Zeit nicht gesehen.
In der Vergangenheit haben wir als einziges Finanzinstrument Forwardvereinbarungen genutzt. Derzeit sind keine Forwarddarlehen abgeschlossen.

Zur weiteren Optimierung der Belastungen aus den Darlehensverpflichtungen nutzt die Genossenschaft die gegenwärtige Niedrigzinsphase. Unter Ausnutzung dieses niedrigen Zinsniveaus am Kapitalmarkt werden Prolongationen in der Weise vorgenommen, dass die Zinseinsparungen zu höheren Tilgungsleistungen führen und somit ein schnellerer Abbau der Kreditverschuldung erreicht wird. Darüber hinaus wird weiterhin darauf geachtet, dass bei allen Kreditprolongationen/- umschuldungen nach Ablauf der Zinsbindungsfrist eine Volltilgung erreicht wird.

Die bestehenden langfristigen Kreditschulden stellen sich zum 31.12.2019 im Vergleich zum Vorjahresstichtag wie folgt dar:

Zinssatz in %	Restschulden 31.12.19 in T€	Restschulden 31.12.18 in T€
zwischen 0,99 % und 3,64 %	23.332,20	20.874,30
zwischen 4,8 % und 5,49 %	283,50	5.333,20
	23.615,70	**26.207,50**

Schönebeck, 26.05.2020

Detlef Eitzeroth **Karl-Ulrich Voigt**
Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG

Jahresabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2019

Spielplatz in der
Rau Straße 1-6

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2019

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr in €	in €	31.12.2018 in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		950,44	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	79.227.076,56		79.537.843,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.266.091,68		1.296.756,99
3. Grundstücke ohne Bauten	447.914,66		447.914,66
4. Technische Anlagen und Maschinen	260.438,68		294.860,38
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	87.546,08		50.721,08
6. Anlagen im Bau	1.734.335,92		2.652.349,30
7. Bauvorbereitungskosten	15.460,48	83.038.864,06	15.460,48
Anlagevermögen insgesamt		**83.039.814,50**	**84.295.906,31**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.276.558,91	1.361.900,34
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	102.042,19		118.312,77
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.209,60		25.120,70
3. Sonstige Vermögensgegenstände	41.323,71	162.575,50	33.531,93
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		7.381.514,53	6.967.792,80
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		32.223,74	37.780,73
D. Aktive latente Steuern		0,00	0,00
Bilanzsumme		**91.892.687,18**	**92.840.345,58**

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €	in €	31.12.2018 in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	235.993,10		230.078,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.558.693,83		3.631.581,93
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.600,00	3.796.286,93	1.120,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.227,89 €			(6.697,28 €)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG	34.128.944,71		34.128.944,71
aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen: - €			
2. Gesetzliche Rücklage	2.902.252,47		2.762.252,47
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 140.000,00 €			(100.000,00 €)
3. Bauerneuerungsrücklage	2.461.294,29		2.461.294,29
4. Andere Ergebnisrücklagen	22.427.964,83	61.920.456,30	21.248.693,33
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.179.271,50 €			(785.697,99 €)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.319.271,50		885.697,99
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.319.271,50	0,00	885.697,99
Eigenkapital insgesamt / Übertrag		**65.716.743,23**	**64.463.964,73**

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr in €	in €	31.12.2018 in €
Eigenkapital insgesamt / Übertrag		**65.716.743,23**	**64.463.964,73**
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		360.761,75	358.830,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.900.521,84		23.294.838,22
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.735.708,05		2.933.186,77
3. Erhaltene Anzahlungen	1.222.305,15		1.199.569,12
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.102,84		45.473,20
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867.748,53		510.493,33
6. Sonstige Verbindlichkeiten	36.795,79	25.815.182,20	33.990,21
davon aus Steuern 3.862,10 €			(1.129,91 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 5,80 €			(- €)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		0,00	0,00
Bilanzsumme		**91.892.687,18**	**92.840.345,58**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2019 BIS 31. DEZEMBER 2019	Geschäftsjahr in €	in €	Vorjahr in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.643.988,58		10.657.202,42
b) aus Betreuungstätigkeit	22.008,08		20.994,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.924,71	10.721.921,37	53.969,61
2. Erhöhung/Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-85.341,43	112.798,75
3. Sonstige betriebliche Erträge		172.876,41	197.736,91
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.635.914,47		4.205.180,32
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	18.853,94	3.654.768,41	13.348,26
Rohergebnis		7.154.687,94	6.824.173,51
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.098.031,13		1.010.367,29
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	248.042,85	1.346.073,98	236.141,40
davon für Altersversorgung 30.587,36 €			(30.184,81 €)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		2.905.178,33	2.926.205,54
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		738.424,77	778.158,92
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		25.422,06	16.901,82
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		611.762,41	746.093,20
10. Ergebnis nach Steuern		1.578.670,51	1.144.108,98
11. Sonstige Steuern		259.399,01	258.410,99
12. Jahresüberschuss		**1.319.271,50**	**885.697,99**
13. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.319.271,50	885.697,99
Bilanzgewinn		**0,00**	**0,00**

Anhang des Jahresabschlusses

ZUM 31. DEZEMBER 2019

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG hat ihren Sitz in Schönebeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stendal (GnR 2053).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen - Ost. Die enthaltenen Sonderposten ergeben sich aus dem DMBilG.

Die GuV-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von drei Jahren zugrunde. Software bis Anschaffungskosten von 952,00 € (Bruttobetrag) wird als materieller Vermögensgegenstand angesehen und wie ein geringwertiges Wirtschaftsgut im Jahr der Anschaffung vollständig abgeschrieben und als fiktiver Abgang im Anlagenspiegel erfasst.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Modernisierungskosten (Anbau von Aufzügen), die zu einer Erweiterung des Vermögensgegenstandes führen, wurden als Herstellungskosten aktiviert. Darüber hinaus wurden Herstellungskosten für die Errichtung von 12 Multifunktionsboxen aktiviert. Die Herstellungskosten setzen sich ausschließlich aus Fremdkosten zusammen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die Fördermittel (Zuschüsse) für den Aufzugsanbau in Höhe von 700,0 T€ wurden von den Anschaffungs-/ Herstellungskosten abgesetzt. Nach Einreichung des Verwendungsnachweises bei der Investitionsbank Sachsen-Anhalt sind die Zuschüsse im Oktober 2019 zugeflossen.

Mit notariellem Kaufvertrag vom 26.11.2018 wurden zwei gemäß Wohnungseigentumsgesetz verwaltete Bestandswohnungen veräußert. Die Bilanzierung des Abgangs unter „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums in 2019.

Gemäß Artikel 67 EGHGB wurden die niedrigeren Wertansätze für Grundstücke ohne Bauten, die auf Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB a.F. beruhten, beibehalten. Der Buchwert der betreffenden Grundstücke wurde zum 31.12.19 dadurch um 350,9 T€ beeinflusst.

Unter dem Posten „Technische Anlagen und Maschinen“ werden die Buchwerte von sieben Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

Die Zugänge unter „Anlagen im Bau“ (1.857,5 T€) betreffen die Herstellungskosten für im Bau befindliche Wohngebäude. Die Herstellungskosten setzen sich ausschließlich aus Fremdkosten zusammen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Wohnbauten:	auf Basis der Restnutzungsdauer; Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen von Wohngebäuden werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt. Die Nutzungsdauer für neu fertiggestellte Wohngebäude wurde auf 80 Jahre festgelegt.
Außenanlagen:	auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren.
Geschäfts- und andere Bauten:	auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 30 und 40 Jahren für Garagen und 50 Jahren für das Verwaltungsgebäude.
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	Abschreibungssätze zwischen 5 % und 33,3 % p.a.; Abschreibungen auf Zu- und Abgänge werden zeitanteilig vorgenommen; Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben und als fiktiver Abgang im Anlagenspiegel erfasst.
Technische Anlagen und Maschinen:	Abschreibungssatz von 5 % p.a.; für die in 2018 erworbenen Photovoltaikanlagen auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind leerstandsabhängige Wertberichtigungen zu den unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 163,0 T€ und Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen bei Mietforderungen infolge des zu erwartenden Ausfallrisikos in Höhe von 9,8 T€ vorgenommen worden. Darüber hinaus wurden Forderungen aus Vermietung wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von 42,1 T€ direkt abgeschrieben.

Rückstellungen

Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 S. 1 HGB i.V.m. § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Aufzugsanbau
Warschauer Straße 11-17

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. BILANZ

	ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN				
Entwicklung des Anlagevermögens	**Stand** 01.01.2019	**Zugänge** 2019	**Abgänge** 2019	**Umbuchungen** 2019	**Stand** 31.12.2019
	in €	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	**8.255,27**	**1.853,92**	**428,26**		**9.680,93**
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten*	149.406.378,54	448.219,04 -700.000,00	55.253,75	2.775.533,52	151.874.877,35
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.772.972,10				1.772.972,10
Grundstücke ohne Bauten	798.848,49				798.848,49
Technische Anlagen und Maschinen	670.058,35				670.058,35
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	570.270,44	67.838,50	53.817,62		584.291,32
Anlagen im Bau	2.652.349,30	1.857.520,14		-2.775.533,52	1.734.335,92
Bauvorbereitungskosten	15.460,48	1.917,00	1.917,00		15.460,48
Sachanlagen gesamt	**155.886.337,70**	**2.375.494,68 -700.000,00**	**110.988,37**	**0,00**	**157.450.844,01**
Anlagevermögen insgesamt	**155.894.592,97**	**2.377.348,60 -700.000,00**	**111.416,63**	**0,00**	**157.460.524,94**

** Die Fördermittel des Landes Sachsen-Anhalt aus dem Aufzugsprogramm in Höhe von 700.000,00 € wurden von den Herstellungskosten abgesetzt.*

Die unter dem Posten „Bauvorbereitungskosten" ausgewiesenen Abschreibungen des Geschäftsjahres beinhalten ausschließlich außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 S. 5 HGB.

In der Position „Unfertige Leistungen" sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.276.558,91 € (Vorjahr: 1.361.900,34 €) enthalten.

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände" sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	**Geschäftsjahr in €**	**Vorjahr in €**
Forderungen aus Vermietung	38.958,73	49.588,43
Sonstige Vermögensgegenstände	512,74	512,74
Gesamtbetrag	**39.471,47**	**50.101,17**

In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

In den „Sonstigen Rückstellungen" sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für Betriebskosten	204.500,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	25.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	5.170,40 €
Rückstellung für Prozesskosten und -risiken	53.702,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten, Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaftsbeitrag, Arbeitnehmerjubiläen	34.890,69 €
Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.19	260,00 €
Rückstellung für noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen	757,06 €
Rückstellung für Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	36.481,60 €
	360.761,75 €

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE	
kumuliert 01.01.2019	**Abschreibungen** Geschäftsjahr	auf Abgänge	**kumuliert** 31.12.2019	**Buchwert** 31.12.2019	**Buchwert** 01.01.2019
in €	in €	in €	in €	in €	in €
8.255,27	**903,48**	**428,26**	**8.730,49**	**950,44**	**0,00**
69.868.535,12	2.806.740,34	27.474,67	72.647.800,79	79.227.076,56	79.537.843,42
476.215,11	30.665,31		506.880,42	1.266.091,68	1.296.756,99
350.933,83			350.933,83	447.914,66	447.914,66
375.197,97	34.421,70		409.619,67	260.438,68	294.860,38
519.549,36	30.530,50	53.334,62	496.745,24	87.546,08	50.721,08
				1.734.335,92	2.652.349,30
0,00	1.917,00	1.917,00	0,00	15.460,48	15.460,48
71.590.431,39	**2.904.274,85**	**82.726,29**	**74.411.979,95**	**83.038.864,06**	**84.295.906,31**
71.598.686,66	**2.905.178,33**	**83.154,55**	**74.420.710,44**	**83.039.814,50**	**84.295.906,31**

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT			GESICHERT*	
Verbindlichkeiten		**bis zu 1 Jahr**	**1 bis 5 Jahre**	**über 5 Jahre**		**Art der Sicherung***
	in €	in €	in €	in €	in €	
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	20.900.521,84	2.501.373,37	8.534.591,32	9.864.557,15	20.900.521,84	GPR, Zess
(Vorjahr)	(23.294.838,22)	(2.286.551,15)	(8.102.486,15)	(12.905.800,92)	(23.294.838,22)	GPR,Zess
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	2.735.708,05	221.404,37	839.047,10	1.675.256,58	2.735.708,05	GPR
(Vorjahr)	(2.933.186,77)	(217.980,80)	(824.749,06)	(1.890.456,91)	(2.933.186,77)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.222.305,15	1.222.305,15				
(Vorjahr)	(1.199.569,12)	(1.199.569,12)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	52.102,84	52.102,84				
(Vorjahr)	(45.473,20)	(45.473,20)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	867.748,53	867.748,53				
(Vorjahr)	(510.493,33)	(510.493,33)				
Sonstige Verbindlichkeiten	36.795,79	36.795,79				
(Vorjahr)	(33.990,21)	(33.990,21)				
Gesamtbetrag	**25.815.182,20**	**4.901.730,05**	**9.373.638,42**	**11.539.813,73**	**23.636.229,89**	
(Vorjahr)	(28.017.550,85)	(4.294.057,81)	(8.927.235,21)	(14.796.257,83)	(26.228.024,99)	

** GPR = Grundpfandrecht, Zess = Forderungsabtretung*

II. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen/ Erträge enthalten:

Posten "Sonstige betriebliche Erträge"	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	24.117,10 €
Buchgewinne aus dem Verkauf von zwei Wohnungen	14.570,92 €
Erträge aus der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	12.824,51 €
Gesamt	**51.512,53 €**

Posten "Sonstige betriebliche Aufwendungen"	
Aufwendungen für die künstlerische Gestaltung eines Wohngebäudegiebels	19.346,34 €
Gesamt	**19.346,34 €**

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:
Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.
Breiter Weg 261
39104 Magdeburg

Mitglieder des Vorstandes
Detlef Eitzeroth Vorsitzender
Karl-Ulrich Voigt

Mitglieder des Aufsichtsrates
Ilona Böttcher
Torsten Müller
Axel Lueg Vorsitzender
Ralf Göcker
Matthias Goldschmidt
Katrin Rockmann
Friedrich Husemann Stellvertreter

D. SONSTIGE ANGABEN

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Beschäftigte Arbeitnehmer	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10	1
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter Bereich Hauswarte	1	3
Auszubildende	2	
Gesamt	**16**	**4**

Mitgliederbewegung	
Anfang 01.01.2019	2.959
Zugang	139
Abgang	205
Ende 31.12.2019	**2.893**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 72.888,10 €.

E. WEITERE ANGABEN

Die Bilanz wurde unter Berücksichtigung der vollständigen Verwendung des Jahresergebnisses aufgestellt. Nach den Bestimmungen der Satzung haben Vorstand und Aufsichtsrat nach einer gemeinsamen Beratung am 26.05.2020 folgenden Beschluss gefasst:

Der Jahresüberschuss für 2019 in Höhe von 1.319.271,50 € wird wie folgt verwendet:

Einstellung in "Gesetzliche Rücklage" in Höhe von	140.000,00 €
Einstellung in "Andere Ergebnisrücklagen" in Höhe von	1.179.271,50 €
= Bilanzgewinn für 2019	0,00 €

Der Jahresabschluss muss gemäß GenG noch durch die Vertreterversammlung festgestellt und der Ergebnisverwendung zugestimmt werden.

Schönebeck, 26.05.2020

Detlef Eitzeroth **Karl-Ulrich Voigt**
Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG

Bericht
DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 alle ihm laut Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben wahrgenommen. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat regelmäßig zeitnah und umfassend über alle wesentlichen Fragen der Planung und Entwicklung der Genossenschaft, den Gang der laufenden Geschäfte, die wirtschaftliche Lage sowie über das Risikomanagement informiert.

In vier Sitzungen hat der Aufsichtsrat mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes zu ausgewählten Schwerpunkten nach einem gemeinsam abgestimmten Arbeitsplan eingehend diskutiert, analysiert und Schlussfolgerungen erarbeitet.

Schwerpunkte der Arbeit waren erneut die Erfüllung des Bau- und Finanzplanes, der effektive Einsatz der finanziellen Mittel, die Entwicklung des Leerstandes, auch vor dem Hintergrund der demografischen Gegebenheiten und die Bauaktivitäten im Neubaubereich.

Der Aufsichtsrat hat mit der Wirtschaftsplanung 2019 gemeinsam mit dem Vorstand beschlossen, dass die Instandhaltung und Instandsetzung an unseren Beständen eine hervorragende Bedeutung im Interesse aller unserer Mitglieder behält.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 wurde durch den Prüfungsverband geprüft. Der Aufsichtsrat hat während der Prüfungszeit auch mit den Verbandsprüfern beraten und hat Detailfragen angesprochen, hat Kontrollschwerpunkte festgelegt, um daraus weitere Maßnahmen im Interesse der ständigen Weiterentwicklung der Genossenschaft abzuleiten.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 und der Lagebericht wurden vom Prüfungsverband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt geprüft und bestätigt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Genossenschaft für ihre fleißige und zielstrebige Arbeit im Jahr 2019 und die dadurch erreichten positiven Ergebnisse.

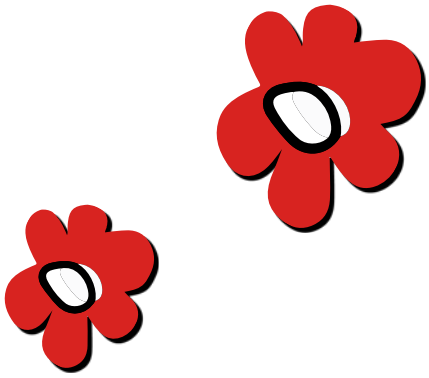
Besonderer Dank gilt den ehrenamtlich tätigen Vertreterinnen und Vertretern für ihr Engagement im Interesse aller Mitglieder.

Seitens des Aufsichtsrates bestehen keinerlei Zweifel, dass die erfolgreiche Arbeit auch im Jahr 2020 weiter fortgeführt wird.

Schönebeck, 26.05.2020

A. Lueg
Aufsichtsratsvorsitzender

Notizen



IMPRESSUM

Herausgeber
Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG
Wilhelm-Hellge-Straße 105a
39218 Schönebeck
Telefon: 03928 - 78 43
Telefax: 03928 - 78 44 99
E-Mail: service@wbgsbk.de
www.wbgsbk.de

Text, Redaktion
Wohnungsbaugenossenschaft
Schönebeck eG

Bilder
Wohnungsbaugenossenschaft
Schönebeck eG
AdobeStock.de, Ritchy Stock

Layout, Grafiken,
Druck, Weiterverarbeitung
Druckerei Mahnert GmbH,
Aschersleben

WBG Schönebeck

WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNEBECK EG

Wilhelm-Hellge-Straße 105a
39218 Schönebeck

Telefon: 03928 - 78 43
Telefax: 03928 - 78 44 99
E-Mail: service@wbgsbk.de
www.wbgsbk.de