

# Geschäftsjahr 2020

01. Januar – 31. Dezember 2020





## LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

|  |    |
|--|----|
| A. Grundlagen des Unternehmens                                     | 4  |
| B. Wirtschaftsbericht  | 5  |
| I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen    | 5  |
| II. Geschäftsverlauf   | 6  |
| III. Darstellung der Lage der Genossenschaft                       | 8  |
| C. Prognosebericht   | 14 |
| D. Chancen und Risikobericht einschließlich Risikomanagementsystem | 15 |

## JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2020

|   |    |
|---|----|
| Bilanz zum 31. Dezember 2020  | 18 |
| Gewinn- und Verlustrechnung<br>für die Zeit vom 01. Januar 2020 bis 31. Dezember 2020 | 21 |

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2020

|   |    |
|---|----|
| A. Allgemeine Angaben   | 22 |
| B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden   | 22 |
| C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung | 24 |
| D. Sonstige Angaben   | 27 |
| E. Weitere Angaben  | 28 |

## A. Grundlagen des Unternehmens

### Sitz und Anschrift der Genossenschaft

Wohnungsbaugenossenschaft  
Schönebeck eG  
Wilhelm-Hellge-Straße 105 a  
39218 Schönebeck

[www.wbgsbk.de](http://www.wbgsbk.de)

### Registerangaben

Genossenschaftsregister beim Amtsgericht  
Stendal unter Registernummer 2053

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 fokussiert. Dennoch ist die

Erwirtschaftung von Gewinnen Grundziel und Voraussetzung für die Sicherung des Fortbestandes der Genossenschaft.

### Geschäftsjahr

01. Januar bis 31. Dezember

### Standorte des Gebäudebestandes

Stadt Schönebeck und Calbe (Saale) im Salzlandkreis (Bundesland Sachsen-Anhalt)

### 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 31.12.2020 sind 17 Mitarbeiter/innen (davon 4 Hauswarte) und drei Auszubildende beschäftigt.

### Sonstiges

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

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (Covid-19) weltweit ausgebreitet. Die Covid-19-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch in Deutschland kam es zu deutlichen gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Einschränkungen.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist die Wirtschaftsleistung in Deutschland im Jahr 2020 um 5 % niedriger als 2019. Besonders deutlich zeigte sich der konjunkturelle Einbruch im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) und den Dienstleistungsbereichen, wie Handel, Verkehr und Gastgewerbe.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rd. 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste nur leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vergleich zu 2019 lediglich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung.

Die Verringerung der Wirtschaftsleistung in vielen volkswirtschaftlichen Bereichen führte zu einem Anstieg der Arbeitslosenquote in Deutschland. Sie betrug zum 31.12.2020 5,9 % nach 4,9 % zum 31.12.2019.

Im Salzlandkreis lag die Arbeitslosenquote zum 31.12.2020 mit 8,4 % (7.818 Arbeitslose) über dem Bundesdurchschnitt, wobei Schönebeck eine Arbeitslosenquote zum 31.12.2020 von 7,5 % (1.984 Arbeitslose) verzeichnete.

Die Einwohnerzahlen in Sachsen-Anhalt sind weiterhin rückläufig. Am 30.09.2020 lebten 2.184.264 Personen im Land. Das waren 10.518 Personen bzw. 0,48 % weniger als am 31.12.2019. Im Salzlandkreis leben rd. 8,6 % der Einwohner Sachsen-Anhalts. Im Zeitraum 01.01.2020 bis 30.09.2020 ist ein Einwohner-

rückgang von 0,57 % auf 188.038 Personen zu verzeichnen. Auch die Bevölkerungszahlen in der Stadt Schönebeck (Elbe) entwickeln sich weiterhin negativ. Hatte die Stadt zum 31.12.2019 noch 30.532 Einwohner, so waren es zum 30.06.2020 nur noch 30.489 Personen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes altert die Bevölkerung in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich. Der Anteil der Einwohner 65 Jahre und älter ist in Sachsen-Anhalt zum 31.12.2019 mit rd. 27,0 % am höchsten. Im Salzlandkreis liegt er sogar bei rd. 28 %.

---

GdW Information 161 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2020/2021

[www.destatis.de/wirtschaft/Arbeitsmarkt](http://www.destatis.de/wirtschaft/Arbeitsmarkt), zugegriffen: 05.05.2021

[www.salzlandkreis.de/wirtschaft/kreisstatistik-Tabellen:Arbeitsmarkt-Arbeitslose](http://www.salzlandkreis.de/wirtschaft/kreisstatistik-Tabellen:Arbeitsmarkt-Arbeitslose) 2019 und 2020, zugegriffen: 05.05.2021

[www.salzlandkreis.de/wirtschaft/kreisstatistik-Tabelle:Bevölkerung](http://www.salzlandkreis.de/wirtschaft/kreisstatistik-Tabelle:Bevölkerung) der Gemeinden per 30.6.2020, zugegriffen: 05.05.2021

<https://statistik.sachsen-anhalt.de> – Daten und Veröffentlichungen – Tabellen Bevölkerungsentwicklung Sachsen-Anhalts vom 01.01. bis 30.09.2020; Bevölkerung insgesamt, Deutsche und Ausländer nach Kreisen am 31.12.2019 und 30.09.2020 zugegriffen: 05.05.2021

<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>, Datenbankcode: 12411-0012 und 12411-0018, zugegriffen: 05.05.2021

## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

## B. Wirtschaftsbericht

Die Covid-19-Pandemie hat den Geschäftsverlauf in 2020 bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren nicht maßgeblich beeinflusst.

### II. Geschäftsverlauf

#### Hausbewirtschaftung

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG ist der zweitgrößte Vermieter von Wohnungen in Schönebeck. Die Genossenschaft

bewirtschaftete per 31.12.2020 3.127 Wohnungen (davon 2 Gästewohnungen) mit einer Wohnfläche von 183.346,73 m<sup>2</sup> sowie eine Gewerbeeinheit mit 145,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

|                              | Anzahl Wohnungen | Wohnfläche in m <sup>2</sup> |
|------------------------------|------------------|------------------------------|
| 31.12.2019                   | 3.129            | 183.346,73                   |
| Zusammenlegung von Wohnungen | -2               |                              |
| <b>31.12.2020</b>            | <b>3.127</b>     | <b>183.346,73</b>            |

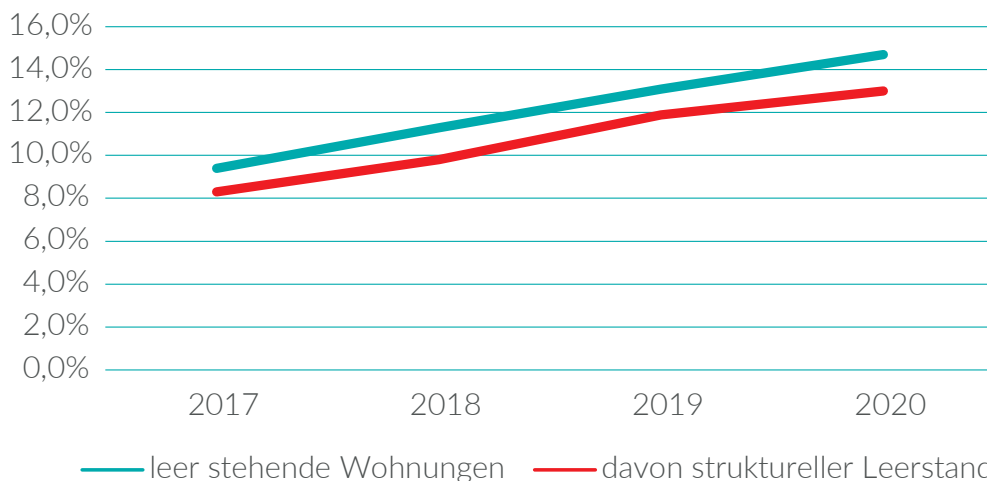
Weiterhin hat die Genossenschaft zum 31.12.2020 einen Bestand von 158 Garagen (davon 4 eigengenutzte Garagen) sowie 463 Einstellplätze. Die Hausbewirtschaftung stellt die dominierende Betriebsleistung dar. Haupteinnahmequelle sind somit die erzielbaren Mieten.

Die durchschnittliche Sollmiete ist 2020 im Vergleich zu 2019 um 0,04 €/m<sup>2</sup> auf 4,82 €/m<sup>2</sup>

Wohn- und Gewerbefläche und Monat angestiegen. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Vermietung der Ende 2019 fertig gestellten Mehrfamilienhäuser mit 9 Wohneinheiten.

Die verfügbaren Istmieten sind durch höhere Mietausfälle durch leer stehende Wohnungen und Mietverzichte im Vergleich zum Vorjahr um 53,3 T€ von 9.282,2 T€ auf 9.228,9 T€ gesunken.

### Wohnungsleerstand per 31.12.



Stichtagsbedingt standen am 31.12.2020 458 Wohnungen nach 410 Wohnungen am 31.12.2019 leer. Der durchschnittliche Leerstand ist 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 55 Wohneinheiten auf 445 Wohneinheiten angestiegen.

Die Sollmietenausfälle durch Leerstand und Mietverzichte liegen 2020 bei 1.373,9 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 462,2 T€ im Jahresabschluss zum 31.12.2020 berücksichtigt.

Die Fluktuationsrate liegt in 2020 mit 6,1 % weiterhin auf dem Niveau der vergangenen Jahre. Die Vermietungsanschlussquote hat sich von 68,3 % auf 74,7 % verbessert, ist aber weiterhin Ausdruck dafür, dass es immer schwieriger wird, eine leer stehende Wohnung wieder zu vermieten.

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 1.154 Wohnungen des Plattenbautyps P2 stehen zum 31.12.2020 247 Wohnungen leer. Das sind rd. 54 % des Stichtagsleerstandes.

### **Instandhaltung, Modernisierung und Neubau**

Die Ausgaben für die Erhaltung und Verbesserung der Qualität unseres Wohnungsbestandes sowie Neubautätigkeit beliefen sich in 2020 auf insgesamt 6.457,0 T€ (rd. 35 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche), davon 2.444,0 T€ für Erhaltungsaufwendungen. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich über Eigenmittel.

Darüber hinaus wurden 15 Multifunktionsboxen mit Herstellungskosten von 29,5 T€ errichtet und an die Mieter übergeben, die nunmehr ergänzend zum Keller über weitere Abstellflächen verfügen.

Die größeren Instandhaltungsprojekte (559,4 T€) betrafen die Erneuerung der Wasserverteiler im Badschacht mit Erneuerung der Steigestränge in einigen Objekten sowie Hausflurrenovierungen.

Für die Herrichtung von leer stehenden und anschließend vermieteten Wohnungen wurden 968,9 T€ aufgewendet.

Für das Projekt „Am Alten Stadtbad 8,9“, die Wohnungen wurden Ende 2019 an die Mieter übergeben, entstanden 2020 Herstellungskosten in Höhe von 386,6 T€, davon 113,7 T€ für Außenanlagen.

Die in Bau befindlichen vier Stadtvillen mit 32 Wohnungen, die unterirdisch mit einer Tiefgarage verbunden sind, verursachten in 2020 Herstellungskosten in Höhe von 3,6 Mio. €.

### **Betreuungstätigkeit**

Am 31.12.2020 wurden unverändert sieben Eigentümergemeinschaften mit 94 Wohnungen (davon eine eigene Wohnung) verwaltet.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit liegen in 2020 bei 23,1 T€.

## **B. Wirtschaftsbericht**

### **II. Geschäftsverlauf**

## B. Wirtschaftsbericht

### III. Darstellung der Lage der Genossenschaft

#### Vermögenslage

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

|  | 31.12.2020      |              | 31.12.2019      |              | Veränderung<br>in T€ |
|--|-----------------|--------------|-----------------|--------------|----------------------|
|  | in T€           | in %         | in T€           | in %         |                      |
| <b>AKTIVA</b>                              |                 |              |                 |              |                      |
| <b>langfristig</b>                         |                 |              |                 |              |                      |
| immaterielle Vermögensgegenstände          | 0,4             | 0,0          | 1,0             | 0,0          | -0,6                 |
| Sachanlagen                                | 83.301,7        | 94,6         | 83.038,8        | 91,6         | 262,9                |
|  | <b>83.302,1</b> | <b>94,6</b>  | <b>83.039,9</b> | <b>91,6</b>  | <b>262,3</b>         |
| <b>mittelfristig</b>                       |                 |              |                 |              |                      |
| Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände | <b>42,5</b>     | <b>0,1</b>   | <b>39,5</b>     | <b>0,1</b>   | <b>3,0</b>           |
| <b>kurzfristig</b>                         |                 |              |                 |              |                      |
| übriges Vorratsvermögen                    | 15,3            | 0,0          | 54,3            | 0,1          | -39,0                |
| Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände | 104,7           | 0,1          | 123,1           | 0,1          | -18,4                |
| Flüssige Mittel                            | 4.573,7         | 5,2          | 7.381,5         | 8,1          | -2.807,8             |
| Rechnungsabgrenzungsposten                 | 37,1            | 0,0          | 32,2            | 0,0          | 4,9                  |
|  | <b>4.730,8</b>  | <b>5,3</b>   | <b>7.591,1</b>  | <b>8,3</b>   | <b>-2.860,3</b>      |
| <b>Bilanzvolumen</b>                       | <b>88.075,4</b> | <b>100,0</b> | <b>90.670,4</b> | <b>100,0</b> | <b>-2.595,0</b>      |
| <b>PASSIVA</b>                             |                 |              |                 |              |                      |
| <b>langfristig</b>                         |                 |              |                 |              |                      |
| Eigenkapital                               | 66.017,2        | 75,0         | 65.716,8        | 72,5         | 300,4                |
| Verbindlichkeiten                          | 20.856,9        | 23,7         | 23.615,7        | 26,0         | -2.758,8             |
|  | <b>86.874,1</b> | <b>98,7</b>  | <b>89.332,5</b> | <b>98,5</b>  | <b>-2.458,4</b>      |
| <b>mittelfristig</b>                       |                 |              |                 |              |                      |
| Rückstellungen                             | <b>23,1</b>     | <b>0,0</b>   | <b>36,5</b>     | <b>0,0</b>   | <b>-13,4</b>         |
| <b>kurzfristig</b>                         |                 |              |                 |              |                      |
| Rückstellungen                             | 407,8           | 0,4          | 324,3           | 0,4          | 83,5                 |
| Verbindlichkeiten                          | 770,4           | 0,9          | 977,1           | 1,1          | -206,7               |
|  | <b>1.178,2</b>  | <b>1,3</b>   | <b>1.301,4</b>  | <b>1,5</b>   | <b>-123,2</b>        |
| <b>Bilanzvolumen</b>                       | <b>88.075,4</b> | <b>100,0</b> | <b>90.670,4</b> | <b>100,0</b> | <b>-2.595,0</b>      |



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:

|  | 31.12.2020<br>in T€ | 31.12.2019<br>in T€ |
|--|---------------------|---------------------|
| Bilanzsumme lt. Jahresabschluss          | 89.368,9            | 91.892,7            |
| ./. "Erhaltene Anzahlungen"              | -1.293,5            | -1.222,3            |
| <b>Bilanzvolumen lt. Vermögenslage</b>   | <b>88.075,4</b>     | <b>90.670,4</b>     |
| <b>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</b> | <b>-2,9%</b>        |                     |

Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

|   | in T€    | in T€        |
|---|----------|--------------|
| <b>Investitionen / Zugänge</b>  |          |              |
| Herstellungskosten für Wohngebäude                                      | 274,1    |              |
| Herstellungskosten für 15 Multifunktionsboxen                           | 29,6     |              |
| Entschädigungszahlung für Übernahme einer Garage                        | 0,5      |              |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung                                      | 36,4     |              |
| Anlagen im Bau  | 3.738,9  | 4.079,5      |
| <b>Abgänge / Abschreibungen</b>   |          |              |
| Buchwertabgänge bei beweglichen Vermögensgegenständen                   | -8,3     |              |
| planmäßige Abschreibungen   | -2.951,0 |              |
| außerplanmäßige Abschreibungen auf Wohngebäude wegen geplanten Abrisses | -855,8   |              |
| außerplanmäßige Abschreibungen auf Bauvorbereitungskosten               | -2,1     | -3.817,2     |
| <b>Erhöhung des Anlagevermögens</b>                                     |          | <b>262,3</b> |

## B. Wirtschaftsbericht

### III. Darstellung der Lage der Genossenschaft

## B. Wirtschaftsbericht

### III. Darstellung der Lage der Genossenschaft

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

Die Abnahme des **kurzfristigen Vermögens** resultiert hauptsächlich aus einem um 2.807,8 T€ geringeren Bestand an flüssigen Mitteln.

Das **Eigenkapital** hat sich durch den Jahresüberschuss von 360,9 T€ sowie um 60,5 T€ verringerte Geschäftsguthaben insgesamt um 300,4 T€ erhöht.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (lt. Jahresabschluss) hat um 2,4 %-Punkte zugenommen und beträgt nunmehr 73,9 %. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen lt. Vermögenslage (nach Verrechnungen) beträgt zum 31. Dezember 2020 75,0 %.

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 Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.702,2 T€ sowie außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 56,6 T€ zurückzuführen.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** haben hauptsächlich durch geringere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen abgenommen.

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (nach Verrechnungen) hat sich von 91,7 % auf 94,7 % erhöht, der Anteil der lang- und mittelfristigen Finanzierung ist von 98,5 % auf 98,7 % gestiegen. Die dem Unternehmen lang- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren – neben lang- und mittelfristigen Vermögenswerten – noch 3.552,6 T€ im kurzfristigen Bereich.

Die Vermögenslage ist geordnet.

### Finanzlage

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldeile:

|                               | 31.12.2020<br>in T€ | 31.12.2019<br>in T€ | Veränderung<br>in T€ |
|-------------------------------|---------------------|---------------------|----------------------|
| <b>Finanzmittelfonds</b>      |                     |                     |                      |
| flüssige Mittel               | 4.573,7             | 7.381,5             | -2.807,8             |
| <b>zuzüglich / abzüglich</b>  |                     |                     |                      |
| kurzfristig verfügbare Aktiva | 157,1               | 209,6               | -52,2                |
| kurzfristig fällige Passiva   | -1.178,2            | -1.301,4            | 123,2                |
|                               | <b>3.552,6</b>      | <b>6.289,7</b>      | <b>-2.737,1</b>      |

Der stichtagsbezogene Liquiditätsstatus hat sich zum 31. Dezember 2020 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um 2.737,1 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:

| <b>Kapitalflussrechnung</b>  | <b>2020 in T€</b> | <b>2019 in T€</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| Jahresüberschuss   | 360,9             | 1.319,3           |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens   |                   |                   |
| planmäßig  | 2.951,0           | 2.903,3           |
| außerplanmäßig   | 857,9             | 1,9               |
| <b>Cashflow nach DVFA/SG</b>   | <b>4.169,8</b>    | <b>4.224,5</b>    |
| Buchgewinn/-verlust aus Abgang von Anlagevermögen  | 8,3               | -14,7             |
| Zunahme (-)/Abnahme mittelfristiger Aktiva   | -3,0              | 10,6              |
| Abnahme kurzfristiger Aktiva   | 57,4              | 111,7             |
| Zunahme (-)/Abnahme aktiver Rechnungsabgrenzungsposten   | -4,9              | 5,6               |
| Abnahme mittelfristiger Rückstellungen   | -13,4             | 0,0               |
| Zunahme kurzfristiger Rückstellungen   | 83,5              | 2,0               |
| Zunahme / Abnahme (-) kurzfristiger Verbindlichkeiten  | 3,2               | -24,0             |
| Zinsaufwendungen für Kredite   | 393,4             | 611,8             |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>   | <b>4.694,3</b>    | <b>4.927,5</b>    |
| Einnahmen aus dem Verkauf von Anlagevermögen   | 0,0               | 42,9              |
| Investitionen in das Anlagevermögen  | -4.079,5          | -2.377,3          |
| abzgl. Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Zusammenhang mit Investitionen* | -209,9            | 390,7             |
| <b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>  | <b>-4.289,4</b>   | <b>-1.943,7</b>   |
| Abnahme der Geschäftsguthaben  | -60,5             | -66,5             |
| Fördermittel für Aufzugsanbau  | 0,0               | 700,0             |
| planmäßige Tilgungen von Krediten  | -2.702,2          | -2.478,6          |
| außerplanmäßige Tilgungen von Krediten   | -56,6             | -113,2            |
| Zinsaufwendungen für Kredite   | -393,4            | -611,8            |
| <b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>-3.212,7</b>   | <b>-2.570,1</b>   |
| <b>= zahlungswirksame Veränderung</b>  | <b>-2.807,8</b>   | <b>413,7</b>      |
| <b>+ Finanzmittelfonds am 01.01.</b>   | <b>7.381,5</b>    | <b>6.967,8</b>    |
| <b>= Finanzmittelfonds am 31.12.</b>   | <b>4.573,7</b>    | <b>7.381,5</b>    |

\* Die Vorjahreszahl wurde entsprechend angepasst.

Der Finanzmittelfonds umfasst den kurzfristig verfügbaren Bestand an Zahlungsmitteln zum jeweiligen Bilanzstichtag. Insbesondere die hohen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit in 2020, im Wesentlichen durch den Bau der vier Stadtvillen verursacht, und die planmäßigen Tilgungen führten zu einer Verringerung des Finanzmittelbestandes.

Der Cashflow ist Indikator der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens und wird im Wesentlichen von Leerstandsverlusten (Miet- und Betriebskostenausfälle) sowie einer unterschiedlichen Instandhaltungsintensität beeinflusst. In 2020 beliefen sich die Instandhaltungskosten auf 2.444,0 T€ nach 2.161,4 T€ im Vorjahr.

## B. Wirtschaftsbericht

### III. Darstellung der Lage der Genossenschaft

## B. Wirtschaftsbericht

### III. Darstellung der Lage der Genossenschaft

#### Ertragslage

Die Ertragslage 2020 stellt sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 wie folgt dar:

|   | 2020<br>in T€  | 2019<br>in T€  | Veränderung<br>in T€ |
|---|----------------|----------------|----------------------|
| <b>Geschäftsergebnis</b>                |                |                |                      |
| Hausbewirtschaftung                     | 1.201,0        | 1.335,7        | -134,7               |
| Betreuungstätigkeit                     | 3,5            | -2,7           | 6,2                  |
| sonstiger Geschäftsbetrieb              | -0,2           | -3,1           | 2,9                  |
|   | <b>1.204,3</b> | <b>1.329,9</b> | <b>-125,6</b>        |
| <b>Zinsergebnis</b>                     | 2,0            | 21,3           | -19,3                |
| <b>Neutrales Ergebnis</b>               | -845,4         | -31,9          | -813,5               |
| <b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b> | 360,9          | 1.319,3        | -958,4               |
| Ertragsteuern                           | 0,0            | 0,0            | 0,0                  |
| <b>Jahresüberschuss</b>                 | <b>360,9</b>   | <b>1.319,3</b> | <b>-958,4</b>        |

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 134,7 T€, insbesondere durch um 53,3 T€ gesunkene Istmieten infolge eines höheren Wohnungsleerstandes sowie um 282,6 T€ höhere Instandhaltungskosten, verschlechtert. Gegenläufig wirkten um 218,4 T€ gesunkene

Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel durch fortschreitende Tilgungen.

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

|   | 2020<br>in T€  | 2019<br>in T€  |
|---|----------------|----------------|
| wirtschaftlicher Gewinn aus der Hausbewirtschaftung   | 1.201,0        | 1.335,7        |
| zzgl. Abschreibungen auf Sachanlagen  | 2.855,6        | 2.809,0        |
| abzgl. planmäßige Tilgungen   | -2.702,2       | -2.478,6       |
| <b>geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der Hausbewirtschaftung</b>  | <b>1.354,4</b> | <b>1.666,1</b> |
| <b>geldrechnungsmäßiges Hausbewirtschaftungsergebnis vor Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche</b> | <b>20,70</b>   | <b>20,97</b>   |

Im Bereich **Betreuungstätigkeit** ist im Geschäftsjahr 2020 wieder ein leicht positives Ergebnis zu verzeichnen. In 2018 und 2019 führten die Aufwendungen durch die Umstellung der EDV-Software zu einem negativen Ergebnis.

Die Sparte **sonstiger Geschäftsbetrieb** ist insbesondere durch Erlöse/ Aufwendungen aus eigenen Photovoltaikanlagen sowie Gestattungen geprägt.

Das **Zinsergebnis** umfasst hauptsächlich Zinserträge aus der Anlage disponibler Mittel. Bei Geldanlagen von rd. 2,0 Mio.€ mit einem Zinssatz von zuletzt 1% p.a. war die Laufzeit im Januar 2020 beendet. Durch die andauernde Niedrigzinsphase gibt es keine nennenswerten Zinsen für Guthaben mehr.

Das negative **neutrale Ergebnis** resultiert in 2020 im Wesentlichen aus außerplanmäßigen

Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 S. 5 HGB auf zum Abriss vorgesehene Wohngebäude (855,8 T€).

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

Zusammenfassend kann die wirtschaftliche Lage anhand von ausgewählten Kennzahlen

veranschaulicht werden. Zum Vergleich haben wir die Daten der Geschäftsjahre 2017 bis 2019 angegeben. Grundlage sind die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen herausgegebenen Kennzahlen und Schwellenwerte zur Risiko-identifizierung bzw.-früherkennung.

## B. Wirtschaftsbericht

### III. Darstellung der Lage der Genossenschaft

#### Kennzahlen

|  |                               | Schwellen-<br>werte | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|-------------------------------|---------------------|------|------|------|------|
| Eigenkapitalquote  | %                             | < 20 %              | 73,9 | 71,5 | 69,4 | 67,5 |
| Mietenmultiplikator  | - fache -                     | > 12                | 8,4  | 8,7  | 8,6  | 8,5  |
| Verhältnis Cashflow /<br>planm. Tilgungen  | - fache -                     | < 1,5               | 1,5  | 1,7  | 1,6  | 1,9  |
| Instandhaltungskosten  | €/m <sup>2</sup><br>Wfl./Gfl. | < 10,00             | 13,3 | 11,8 | 14,8 | 13,0 |
| Leerstand am 31.12.  | %                             | > 10 %              | 14,7 | 13,1 | 11,3 | 9,4  |
| Verhältnis planmäßiger<br>Kapitaldienst zur Istmiete                                     | %                             | > 50 %              | 33,5 | 33,3 | 32,8 | 32,4 |
| Verhältnis Fremdkapital-<br>zinsen zur Istmiete  | %                             | > 30 %              | 4,3  | 6,6  | 7,9  | 11,5 |
| geldrechnungsmäßiges<br>Hausbewirtschaftungs-<br>ergebnis<br>zzgl. Instandhaltungskosten | €/m <sup>2</sup><br>Wfl./Gfl. | < 7,50              | 20,7 | 21,0 | 22,9 | 24,0 |

## 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 2021 sind Maßnahmen in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit einem Gesamtvolumen von rund 7,8 Mio. € geplant, davon ca. 5,0 Mio. € für das Neubauprojekt „Am Malzmühlenfeld“.

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

Die größeren Instandhaltungsmaßnahmen umfassen werterhaltende und -verbessernde Maßnahmen, wie Hausflurrenovierungen und Steigestranganierungen mit Erneuerung der Wasserverteiler im Badschacht. Darüber hinaus ist der erstmalige Anbau von Balkonen an einem Wohngebäude am Standort Calbe (Saale) mit einem Volumen von 130,0 T€ geplant.

Zur Finanzierung sämtlicher Maßnahmen werden ausschließlich Eigenmittel eingesetzt. Da die Mittel nicht in der Höhe aus dem laufenden Umsatzprozess eines Jahres erwirtschaftet werden können, wird sich der Finanzmittelbestand weiter planmäßig verringern.

In unserem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung rechnen wir aufgrund von steigenden leerstandsbedingten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2021 mit Istmieten zwischen 9,1 und 9,2 Mio.€.

Aufgrund des erheblichen Angebotsüberhangs an Wohnungen ist für 2021 der Abriss von einem Wohngebäude mit 50 Wohneinheiten vorgesehen. Abrissfördermittel in Höhe von 197,0 T€ wurden bereits beantragt, aber

noch nicht bewilligt. Die direkten Abrisskosten werden sich auf rd. 300,0 T€ belaufen.

Der planmäßige Kapitaldienst wird in 2021 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 441,0 T€ auf rd. 2.654,0 T€ aufgrund der Volltilgung eines Darlehens im Januar 2021 sinken. Die Zinsaufwendungen vermindern sich durch fortschreitende Tilgungen um rd. 58,0 T€. Darüber hinaus sind Sondertilgungen in Höhe von 56,6 T€ geplant.

Unter Zugrundelegung der Planungsrechnungen werden sich das Verhältnis des planmäßigen Kapitaldienstes zur Istmiete auf rd. 29,0 % und der Zinsaufwendungen zur Istmiete auf rd. 3,7 % verringern.

Unter den genannten Prämissen erwarten wir für das Geschäftsjahr 2021 ein positives Geschäftsergebnis zwischen 800,0 T€ und 900,0 T€. Der Jahresüberschuss wird durch Erträge und Aufwendungen im Zusammenhang mit dem Abriss zwischen 700,0 T€ und 800,00 T€ liegen.

Für 2020 ergeben sich Abweichungen zwischen den Prognose- und Ist-Werten. Das Geschäftsergebnis mit 1,2 Mio. € liegt unter dem Prognoseintervall von 1,3 Mio. € bis 1,5 Mio. €. Wesentlich hierfür sind die um rd. 400,0 T€ höheren Instandhaltungskosten durch zusätzliche Aufwendungen für die Herrichtung von Leerwohnungen und notwendige Reparaturen an Personenaufzügen nach erfolgter Wartung.

Die Herstellungskosten für die vier Stadtvillen mit Tiefgarage sind um ca. 2,5 Mio. € niedriger ausgefallen als geplant. Änderungen in der Bauphase führten dazu, dass einige Leistungspositionen stark reduziert wurden. Darüber hinaus ergaben sich Massendifferenzen zwischen Planung und Ausführung der Bauleistungen. Die anfänglichen Schwierigkeiten bzgl. des Baugrundes und schlechte Wetterbedingungen bewirkten ebenfalls eine Verschiebung des Bauablaufes.

Entscheidend für die Geschäftstätigkeit und den Erfolg unserer Genossenschaft ist die Vermietung von 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 31.12.2020 standen rd. 70 % der nicht vermieteten Wohnungen unserer Genossenschaft 1 Jahr und länger leer (Vorjahresstichtag: 65 %).

Aufgrund der Altersstruktur unserer Mieter, rd. 55 % sind 65 Jahre und älter und 36 % sogar 75 Jahre und älter, ist in den kommenden Jahren aus biologischen Gründen mit einer erhöhten Fluktuation 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.

Hier sehen wir unsere Chance, durch Zuflüsse aus dem laufenden Umsatzprozess entsprechende Sanierungen vorzunehmen, um leer stehende Wohnungen entsprechend den Marktbedürfnissen herrichten zu können.

Trotz einer hohen Leerstandsquote von 14,7 % am 31.12.2020 (30.4.2021: 15,2 %) verfügen wir über eine solide Finanzlage, da Kreditumschuldungen/-prolongationen während der Niedrigzinsphase in der Weise umgesetzt wurden, dass Zinseinsparungen zu höheren Tilgungen führen und somit ein schnellerer Schuldenabbau gewährleistet wird. Die somit frei werdenen Liquiditätsspielräume eröffnen positive Perspektiven für die Zukunft. Ein Zinsänderungsrisiko besteht in 2025 mit Ablauf der Zinsbindungsfrist lediglich für Restschulden in Höhe von 952,0 T€.

Der Abriss eines Wohngebäudes mit 50 Wohnungen und die Umsetzung noch vorhandener Mieter (31.12.2020: 26 Mieter) in andere leer stehende Bestandswohnungen soll zu einer Verbesserung der Finanz- und Ertragslage durch verringerte Miet- und Betriebskostenausfälle beitragen.

Aus der anhaltenden Corona-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Als mögliche Risiken sind u.a. Verzögerungen bei Planungs- und Genehmigungsverfahren bzw. der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und Verzögerungen von geplanten Einnahmen zu nennen.

Um negative Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden können, frühzeitig zu erkennen, hat unser Unternehmen Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet. Im Rahmen des Risikofrüherkennungs-

## D. Chancen und Risikobericht einschließlich Risikomanagement- system

## D. Chancen und Risikobericht einschließlich Risikomanagement- system

systems 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.

Für die Genossenschaft waren für 2020 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar.

Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Schönebeck, 27.05.2021



**Karl-Ulrich Voigt**

Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG

**Yvette Hoppensack**



# *Jahresabschluss*

ZUM 31. DEZEMBER 2020

# Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

Bilanz zum  
31. Dezember 2020

Aktivseite

| AKTIVSEITE  | Geschäftsjahr |                      | 31.12.2019           |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
|   | in €          | in €                 | in €                 |
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                    |               |                      |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 |               | 475,22               | 950,44               |
| <b>II. Sachanlagen</b>                                      |               |                      |                      |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 75.982.579,42 |                      | 79.227.076,56        |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten            | 1.235.426,37  |                      | 1.266.091,68         |
| 3. Grundstücke ohne Bauten                                  | 447.914,66    |                      | 447.914,66           |
| 4. Technische Anlagen und Maschinen                         | 226.016,98    |                      | 260.438,68           |
| 5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung       | 83.462,08     |                      | 87.546,08            |
| 6. Anlagen im Bau   | 5.312.956,49  |                      | 1.734.335,92         |
| 7. Bauvorbereitungskosten                                   | 13.318,48     | 83.301.674,48        | 15.460,48            |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                             |               | <b>83.302.149,70</b> | <b>83.039.814,50</b> |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                    |               |                      |                      |
| <b>I. Andere Vorräte</b>                                    |               |                      |                      |
| 1. Unfertige Leistungen                                     |               | 1.308.839,63         | 1.276.558,91         |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>    |               |                      |                      |
| 1. Forderungen aus Vermietung                               | 85.898,10     |                      | 102.042,19           |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen       | 18.664,36     |                      | 19.209,60            |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                            | 42.517,85     | 147.080,31           | 41.323,71            |
| <b>III. Flüssige Mittel</b>                                 |               |                      |                      |
| Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten                |               | 4.573.702,83         | 7.381.514,53         |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                        |               |                      |                      |
| Andere Rechnungsabgrenzungsposten                           |               | 37.088,19            | 32.223,74            |
| <b>D. Aktive latente Steuern</b>                            |               |                      |                      |
|   |               | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Bilanzsumme</b>  |               | <b>89.368.860,66</b> | <b>91.892.687,18</b> |

| PASSIVSEITE   | Geschäftsjahr |                      | 31.12.2019           |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
|   | in €          | in €                 | in €                 |
| <b>A. Eigenkapital</b>  |               |                      |                      |
| <b>I. Geschäftsguthaben</b>   |               |                      |                      |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres<br>ausgeschiedenen Mitglieder     | 201.650,00    |                      | 235.993,10           |
| 2. der verbleibenden Mitglieder   | 3.534.183,83  |                      | 3.558.693,83         |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen                                    | 0,00          | 3.735.833,83         | 1.600,00             |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf<br>Geschäftsanteile 4.438,28 €    |               |                      | (4.227,89 €)         |
| <b>II. Ergebnisrücklagen</b>  |               |                      |                      |
| 1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2<br>DMBiG                            | 34.128.944,71 |                      | 34.128.944,71        |
| aus Sonderrücklage<br>für das Vorjahr entnommen: - €                    |               |                      |                      |
| 2. Gesetzliche Rücklage   | 2.938.352,47  |                      | 2.902.252,47         |
| davon aus Jahresüberschuss Ge-<br>schäftsjahr eingestellt: 36.100,00 €  |               |                      | (140.000,00 €)       |
| 3. Bauerneuerungsrücklage   | 2.461.294,29  |                      | 2.461.294,29         |
| 4. Andere Ergebnisrücklagen   | 22.752.729,37 | 62.281.320,84        | 22.427.964,83        |
| davon aus Jahresüberschuss Ge-<br>schäftsjahr eingestellt: 324.764,54 € |               |                      | (1.179.271,50 €)     |
| <b>III. Bilanzgewinn</b>  |               |                      |                      |
| 1. Jahresüberschuss   | 360.864,54    |                      | 1.319.271,50         |
| 2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen                                   | 360.864,54    | 0,00                 | 1.319.271,50         |
| <b>Eigenkapital insgesamt / Übertrag</b>                                |               | <b>66.017.154,67</b> | <b>65.716.743,23</b> |

Bilanz zum  
31. Dezember 2020

Passivseite

# Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2020

## Bilanz zum 31. Dezember 2020

### Passivseite

| PASSIVSEITE   | Geschäftsjahr<br>in € | in €                 | 31.12.2019<br>in €   |
|---|-----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Eigenkapital insgesamt / Übertrag</b>            |                       | <b>66.017.154,67</b> | <b>65.716.743,23</b> |
| <b>B. Rückstellungen</b>                            |                       |                      |                      |
| 1. Sonstige Rückstellungen                          |                       | 430.892,68           | 360.761,75           |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                         |                       |                      |                      |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten     | 18.342.555,62         |                      | 20.900.521,84        |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 2.534.805,76          |                      | 2.735.708,05         |
| 3. Erhaltene Anzahlungen                            | 1.293.520,51          |                      | 1.222.305,15         |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 50.318,83             |                      | 52.102,84            |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 662.486,13            |                      | 867.748,53           |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                       | 37.126,46             | 22.920.813,31        | 36.795,79            |
| davon aus Steuern 5.681,79 €                        |                       |                      | (3.862,10 €)         |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 2.986,63 €  |                       |                      | (5,80 €)             |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                |                       | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>Bilanzsumme</b>                                  |                       | <b>89.368.860,66</b> | <b>91.892.687,18</b> |

| FÜR DIE ZEIT VOM<br>01. JANUAR 2020 BIS 31. DEZEMBER<br>2020                                      | Geschäftsjahr<br><br>in € | in €              | Vorjahr<br><br>in € |
|---|---------------------------|-------------------|---------------------|
| 1. Umsatzerlöse   |                           |                   |                     |
| a) aus der Hausbewirtschaftung  | 10.511.066,15             |                   | 10.643.988,58       |
| b) aus Betreuungstätigkeit  | 23.118,40                 |                   | 22.008,08           |
| c) aus anderen Lieferungen<br>und Leistungen  | 58.916,47                 | 10.593.101,02     | 55.924,71           |
| 2. Erhöhung/Verminderung (-) des<br>Bestandes an unfertigen Leistungen                            |                           | 32.280,72         | -85.341,43          |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  |                           | 190.659,77        | 172.876,41          |
| 4. Aufwendungen für bezogene<br>Lieferungen und Leistungen  |                           |                   |                     |
| a) Aufwendungen für<br>Hausbewirtschaftung  | 4.037.357,16              |                   | 3.635.914,47        |
| b) Aufwendungen für<br>andere Lieferungen und Leistungen  | 14.597,72                 | 4.051.954,88      | 18.853,94           |
| Rohergebnis   |                           | 6.764.086,63      | 7.154.687,94        |
| 5. Personalaufwand  |                           |                   |                     |
| a) Löhne und Gehälter   | 1.093.912,07              |                   | 1.098.031,13        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen<br>für Altersversorgung und<br>Unterstützung                  | 256.768,86                | 1.350.680,93      | 248.042,85          |
| davon für Altersversorgung<br>31.030,16 €   |                           |                   | (30.587,36 €)       |
| 6. Abschreibungen auf immaterielle<br>Vermögensgegenstände des<br>Anlagevermögens und Sachanlagen |                           | 3.808.883,82      | 2.905.178,33        |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen   |                           | 597.356,80        | 738.424,77          |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge   |                           | 9.882,91          | 25.422,06           |
| 9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen   |                           | 396.946,92        | 611.762,41          |
| <b>10. Ergebnis nach Steuern</b>  |                           | 620.101,07        | 1.578.670,51        |
| 11. Sonstige Steuern  |                           | 259.236,53        | 259.399,01          |
| <b>12. Jahresüberschuss</b>   |                           | <b>360.864,54</b> | <b>1.319.271,50</b> |
| 13. Einstellungen in Ergebnismrücklagen   |                           | 360.864,54        | 1.319.271,50        |
| <b>Bilanzgewinn</b>   |                           | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         |

## Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom  
01. Januar 2020 bis  
31. Dezember 2020

## 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 2020 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.

### Sachanlagen

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

Die im Geschäftsjahr 2020 aktivierten Herstellungskosten setzen sich ausschließlich aus Fremdkosten zusammen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Gemäß Artikel 67 EGHGB wurden die niedrigeren Wertansätze für Grundstücke ohne Bauten, die auf Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB a.F. beruhen, beibehalten. Der Buchwert der betreffenden Grundstücke wurde zum 31.12.2020 dadurch um 350,9 T€ beeinflusst.

Außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert (Ertragswert) wurden bei zwei zum Abriss vorgesehenen Wohngebäuden in Höhe von 855.752,00 € vorgenommen. Der Ertragswert wurde durch Abzinsung der zukünftigen Bewirtschaftungsergebnisse (Sollmieten abzgl. Bewirtschaftungskosten) über die verkürzte Restnutzungsdauer bis zum geplanten Abriss (2021 und 2023) der Wohngebäude ermittelt.

Der Ermittlung des Ertragswertes liegt ein Abzinsungsfaktor von 5 % zugrunde.

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

Die Zugänge unter „Anlagen im Bau“ (3.738,9 T€) betreffen die Herstellungskosten für im Bau befindliche Wohngebäude und Außenanlagen. 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:

|  |  |
|--|--|
| <b>Wohnbauten:</b>                         | auf Basis der Restnutzungsdauer; Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen von Wohngebäuden werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.<br>Die Nutzungsdauer für neu fertiggestellte Wohngebäude wurde auf 80 Jahre festgelegt.                   |
| <b>Außenanlagen:</b>                       | auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren; Die Nutzungsdauer für neu fertiggestellte Außenanlagen wurde auf 10 Jahre festgelegt.  |
| <b>Geschäfts- und andere Bauten:</b>       | auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 30 und 40 Jahren für Garagen und 50 Jahren für das Verwaltungsgebäude   |
| <b>Betriebs- und Geschäftsausstattung:</b> | 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 |
| <b>Technische Anlagen und Maschinen:</b>   | Abschreibungssatz von 5 % p.a.; für die in 2018 erworbenen Photovoltaikanlagen auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren  |

## B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind leerstandsabhängige Wertberichtigungen zu den unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 210,0 T€ und Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen bei Mietforderungen infolge des zu erwartenden Ausfallrisikos in Höhe von 9,5 T€ vorgenommen worden. Darüber hinaus wurden Forderungen aus Vermietung wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von 24,1 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.

Erträge aus der Aufzinsung von Rückstellungen für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen in Höhe von 3.497,62 € wurden unter dem Posten „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ erfasst.

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

### I. Bilanz

| Entwicklung des Anlagevermögens                          | ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN |                     |                   |                     |                       |
|--|-----------------------------------|---------------------|-------------------|---------------------|-----------------------|
|  | Stand<br>01.01.2020               | Zugänge<br>2020     | Abgänge<br>2020   | Umbuchungen<br>2020 | Stand<br>31.12.2020   |
|  | in €                              | in €                | in €              | in €                | in €                  |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>                 | <b>9.680,93</b>                   |                     |                   |                     | <b>9.680,93</b>       |
| <b>Sachanlagen</b>                                       |                                   |                     |                   |                     |                       |
| Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 151.874.877,35                    | 304.171,76          |                   | 160.311,29          | 152.339.360,40        |
| 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       | 584.291,32                        | 36.433,89           | 98.467,37         |                     | 522.257,84            |
| Anlagen im Bau   | 1.734.335,92                      | 3.738.931,86        |                   | -160.311,29         | 5.312.956,49          |
| Bauvorbereitungskosten                                   | 15.460,48                         |                     | 2.142,00          |                     | 13.318,48             |
| <b>Sachanlagen gesamt</b>                                | <b>157.450.844,01</b>             | <b>4.079.537,51</b> | <b>100.609,37</b> | <b>0,00</b>         | <b>161.429.772,15</b> |
| <b>Anlagevermögen insgesamt</b>                          | <b>157.460.524,94</b>             | <b>4.079.537,51</b> | <b>100.609,37</b> | <b>0,00</b>         | <b>161.439.453,08</b> |

Die unter dem Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ ausgewiesenen Abschreibungen des Geschäftsjahres beinhalten außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 S. 5 HGB in Höhe von 855.752,00 €.

Die unter dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ ausgewiesenen Abschreibungen des Geschäftsjahres beinhalten ausschließlich außerplanmäßige

ge Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 S. 5 HGB. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.308.839,63 € (Vorjahr: 1.276.558,91 €) 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<br>in € | Vorjahr<br>in €  |
|-------------------------------|-----------------------|------------------|
| Forderungen aus Vermietung    | 42.004,36             | 38.958,73        |
| Sonstige Vermögensgegenstände | 512,74                | 512,74           |
| <b>Gesamtbetrag</b>           | <b>42.517,10</b>      | <b>39.471,47</b> |



| ABSCHREIBUNGEN                  |   |                     |                                 | BUCHWERTE                      |                                |
|---------------------------------|---|---------------------|---------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| kumuliert<br>01.01.2020<br>in € | Abschreibungen<br>Geschäftsjahr<br>in € | auf Abgänge<br>in € | kumuliert<br>31.12.2020<br>in € | Buchwert<br>31.12.2020<br>in € | Buchwert<br>01.01.2020<br>in € |
| <b>8.730,49</b>                 | <b>475,22</b>                           |                     | <b>9.205,71</b>                 | <b>475,22</b>                  | <b>950,44</b>                  |
| 72.647.800,79                   | 3.708.980,19                            |                     | 76.356.780,98                   | 75.982.579,42                  | 79.227.076,56                  |
| 506.880,42                      | 30.665,31                               |                     | 537.545,73                      | 1.235.426,37                   | 1.266.091,68                   |
| 350.933,83                      |   |                     | 350.933,83                      | 447.914,66                     | 447.914,66                     |
| 409.619,67                      | 34.421,70                               |                     | 444.041,37                      | 226.016,98                     | 260.438,68                     |
| 496.745,24                      | 32.199,40                               | 90.148,88           | 438.795,76                      | 83.462,08                      | 87.546,08                      |
|                                 |   |                     |                                 | 5.312.956,49                   | 1.734.335,92                   |
| 0,00                            | 2.142,00                                | 2.142,00            | 0,00                            | 13.318,48                      | 15.460,48                      |
| <b>74.411.979,95</b>            | <b>3.808.408,60</b>                     | <b>92.290,88</b>    | <b>78.128.097,67</b>            | <b>83.301.674,48</b>           | <b>83.038.864,06</b>           |
| <b>74.420.710,44</b>            | <b>3.808.883,82</b>                     | <b>92.290,88</b>    | <b>78.137.303,38</b>            | <b>83.302.149,70</b>           | <b>83.039.814,50</b>           |

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

|   |                     |
|---|---------------------|
| Rückstellung für Betriebskosten   | 252.160,00 €        |
| Rückstellung für Prüfungskosten   | 51.000,00 €         |
| Rückstellung für Steuerberatungskosten  | 5.200,00 €          |
| Rückstellung für Prozesskosten und -risiken   | 57.702,00 €         |
| Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten, Urlaubsansprüche,<br>Berufsgenossenschaftsbeitrag, Arbeitnehmerjubiläen | 41.491,46 €         |
| Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.20  | 260,00 €            |
| Rückstellung für Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen   | 23.079,22 €         |
|   | <b>430.892,68 €</b> |

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

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

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

|  | INSGESAMT            | DAVON RESTLAUFZEIT   |
|--|----------------------|----------------------|
| <b>Verbindlichkeiten</b>                         |                      | <b>bis zu 1 Jahr</b> |
|  | in €                 | in €                 |
| Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten          | 18.342.555,62        | 2.114.325,05         |
| (Vorjahr)  | (20.900.521,84)      | (2.501.373,37)       |
| Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern      | 2.534.805,76         | 224.887,26           |
| (Vorjahr)  | (2.735.708,05)       | (221.404,37)         |
| Erhaltene Anzahlungen                            | 1.293.520,51         | 1.293.520,51         |
| (Vorjahr)  | (1.222.305,15)       | (1.122.305,15)       |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung                 | 50.318,83            | 50.318,83            |
| (Vorjahr)  | (52.102,84)          | (52.102,84)          |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 662.486,13           | 662.486,13           |
| (Vorjahr)  | (867.748,53)         | (867.748,53)         |
| Sonstige Verbindlichkeiten                       | 37.126,46            | 37.126,46            |
| (Vorjahr)  | (36.795,79)          | (36.795,79)          |
| <b>Gesamtbetrag</b>                              | <b>22.920.813,31</b> | <b>4.382.664,24</b>  |
| (Vorjahr)  | (25.815.182,20)      | (4.901.730,05)       |

\* 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 | 28.473,63 €        |
| Erträge aus Schadenersatzleistung            | 60.000,00 €        |
| <b>Gesamt</b>                                | <b>88.473,63 €</b> |

| Posten "Sonstige betriebliche Aufwendungen"                           |                    |
|---|--------------------|
| Aufwendungen im Zusammenhang mit einer Sonderprüfung                  | 18.954,41 €        |
| Verluste aus dem Abgang von Vermögensgegenständen des Anlagevermögens | 8.318,49 €         |
| <b>Gesamt</b>   | <b>27.272,90 €</b> |

| DAVON RESTLAUFZEIT  |                     | GESICHERT*           |  | Art der<br>Sicherheit* |
|---------------------|---------------------|----------------------|--|------------------------|
| 1 bis 5 Jahre       | über 5 Jahre        |                      |  |                        |
| in €                | in €                | in €                 |  |                        |
| 8.534.921,46        | 7.693.309,11        | 18.342.555,62        |  | GPR, ZESS              |
| (8.534.591,32)      | (9.864.557,15)      | (20.900.521,84)      |  | GPR,ZESS               |
| 853.593,00          | 1.456.325,50        | 2.534.805,76         |  | GPR                    |
| (839.047,10)        | (1.675.256,58)      | (2.735.708,05)       |  | GPR                    |
|                     |                     |                      |  |                        |
|                     |                     |                      |  |                        |
|                     |                     |                      |  |                        |
|                     |                     |                      |  |                        |
|                     |                     |                      |  |                        |
|                     |                     |                      |  |                        |
| <b>9.388.514,46</b> | <b>9.149.634,61</b> | <b>20.877.361,38</b> |  |                        |
| (9.373.638,42)      | (11.539.813,73)     | (23.636.229,89)      |  |                        |

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile im Sinne des § 271 Abs. 1 HGB an anderen Unternehmen. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

#### D. Sonstige Angaben

| Beschäftigte Arbeitnehmer     | Vollbeschäftigte | Teilzeitbeschäftigte |
|-------------------------------|------------------|----------------------|
| Kaufmännische Mitarbeiter     | 9                | 1                    |
| Technische Mitarbeiter        | 3                |                      |
| Mitarbeiter Bereich Hauswarte | 1                | 3                    |
| <b>Gesamt</b>                 | <b>13</b>        | <b>4</b>             |

| Mitgliederbewegung     |              |  |
|------------------------|--------------|--|
| Anfang 01.01.2020      | 2.893        |  |
| Zugang                 | 153          |  |
| Abgang                 | 179          |  |
| <b>Ende 31.12.2020</b> | <b>2.867</b> |  |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um 24.510,00 €.

## D. Sonstige Angaben

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

**Mitglieder des Vorstandes**  
**Detlef Eitzeroth** Vorsitzender  
bis 14.10.2020  
**Karl-Ulrich Voigt**  
**Yvette Hoppensack** ab 01.12.2020

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

## 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 27.05.2021 folgenden Beschluss gefasst:

Der Jahresüberschuss für 2020 in Höhe von 360.864,54 € wird wie folgt verwendet:

|   |              |
|---|--------------|
| Einstellung in "Gesetzliche Rücklage" in Höhe von     | 36.100,00 €  |
| Einstellung in "Andere Ergebnisrücklagen" in Höhe von | 324.764,54 € |
| = Bilanzgewinn für 2020                               | 0,00 €       |

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

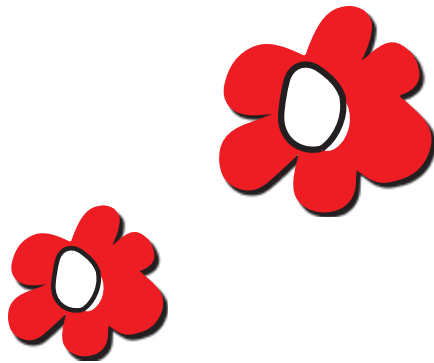
Schönebeck, den 27.05.2021



**Karl-Ulrich Voigt**      **Yvette Hoppensack**  
Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft  
Schönebeck eG



Handwriting practice area with horizontal dashed lines.



## 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](mailto:service@wbgsbk.de)  
[www.wbgsbk.de](http://www.wbgsbk.de)

### Text, Redaktion

Wohnungsbaugenossenschaft  
Schönebeck eG

### Bilder

Wohnungsbaugenossenschaft  
Schönebeck eG

### Layout, Grafiken, Druck, Weiterverarbeitung

Druckerei Mahnert GmbH,  
Aschersleben



**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT  
SCHÖNEBECK EG**

Wilhelm-Hellge-Straße 105a  
39218 Schönebeck

Telefon: 03928 - 78 43  
Telefax: 03928 - 78 44 99  
E-Mail: [service@wbgsbk.de](mailto:service@wbgsbk.de)  
[www.wbgsbk.de](http://www.wbgsbk.de)