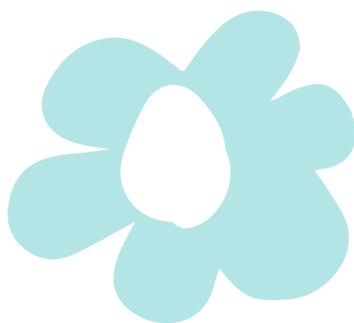




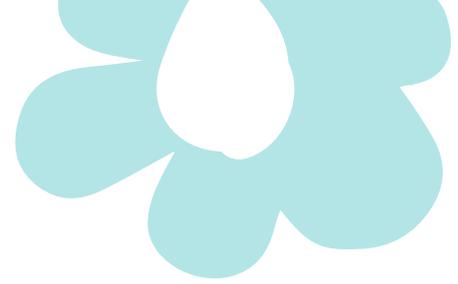
# GESCHÄFTSJAHR



01. Januar – 31. Dezember

# 2021





# INHALT

## **LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT**

<b>A. Grundlagen des Unternehmens</b>	4
<b>B. Wirtschaftsbericht</b>	5
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
II. Geschäftsverlauf	6
III. Darstellung der Lage der Genossenschaft	9
<b>C. Prognosebericht</b>	15
<b>D. Chancen und Risikobericht einschließlich Risikomanagementsystem</b>	16

## **JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021**

Bilanz zum 31. Dezember 2021	18
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2021 bis 31. Dezember 2021	21

## **ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2021**

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

# LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

## A. Grundlagen des Unternehmens

### 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.

### 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 31.12.2021 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



## B. Wirtschaftsbericht

### I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Auch im Jahr 2021 war die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland stark vom Corona-Infektionsgeschehen und den damit einhergehenden Schutzmaßnahmen geprägt.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 2,7 % höher als 2020, aber im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor dem Beginn der Pandemie, um 2% niedriger. Der Anstieg der Bruttowertschöpfung hat sich 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen vollzogen - im produzierenden Gewerbe (ohne Baugewerbe) um 3,8 % und im Grundstücks- und Wohnungswesen um 1%. Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft erzeugte 2021 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung.

Mit Ausnahme der Bereiche Baugewerbe (+ 3,3 %), Information und Kommunikation (+2,3%) und dem Grundstücks- und Wohnungswesen (+0,6%) hat die Wirtschaftsleistung in den anderen Bereichen noch nicht das Vorkrisenniveau erreicht.

Die Verbesserung der Wirtschaftsleistung in vielen volkswirtschaftlichen Bereichen ging mit einer Verringerung der Arbeitslosenquote in Deutschland einher. Sie betrug im Dezember 2021 5,1 % nach 5,9 % im Dezember 2020.

Im Salzlandkreis lag die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 mit 7,5 % (6.911 Arbeitslose) über dem Bundesdurchschnitt, wobei Schönebeck eine Arbeitslosenquote von 6,7 % (1.762 Arbeitslose) nach 7,5 % im Dezember 2020 (1.984 Arbeitslose) verzeichnete.

Die Einwohnerzahlen in Sachsen-Anhalt sind weiterhin rückläufig. Am 30.09.2021 lebten 2.172.221 Personen im Land. Das waren 12.043 Personen weniger als am 30.09.2020. Im Salzlandkreis leben rd. 8,6 % der Ein-

wohner Sachsen-Anhalts. Im Zeitraum 01.01.2021 bis 30.09.2021 ist ein Einwohnerrückgang von rd. 1 % auf 186.083 Personen zu verzeichnen. Auch die Bevölkerungszahlen in der Stadt Schönebeck (Elbe) entwickeln sich weiterhin negativ. Hatte die Stadt zum 31.12.2020 noch 30.387 Einwohner, so waren es zum 30.06.2021 nur noch 30.158 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 31.12.2020 mit rd. 27,4 % am höchsten. Im Salzlandkreis liegt er sogar bei 28,7 %.

---

GdW Information 163 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022

[www.destatis.de/wirtschaft/Arbeitsmarkt](http://www.destatis.de/wirtschaft/Arbeitsmarkt), zugegriffen: 27.04.2022

[www.salzlandkreis.de/wirtschaft/kreisstatistik](http://www.salzlandkreis.de/wirtschaft/kreisstatistik)

Tabellen: Arbeitsmarkt-Arbeitslose 2021, zugegriffen: 27.04.2022

[www.salzlandkreis.de/wirtschaft/kreisstatistik](http://www.salzlandkreis.de/wirtschaft/kreisstatistik)

Bevölkerungsstand der Gemeinden im Salzlandkreis per 30.6.2021, zugegriffen: 27.04.2022

<https://statistik.sachsen-anhalt.de>

Themen - Tabelle Bevölkerungsstand Sachsen-Anhalt insgesamt und nach Kreisen am 30.09.2021 zugegriffen: 27.04.2022

<https://www-genesis.destatis.de/genesis/online>

Datenbankcode: 12411-0012 und 12411-0004, zugegriffen: 27.04.2022

# LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

## II. Geschäftsverlauf

Die Covid-19-Pandemie hat den Geschäftsverlauf auch in 2021 bzgl. der beobachteten Leistungsindikatoren nicht maßgeblich beeinflusst.

### Hausbewirtschaftung

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG ist der zweitgrößte Vermieter von Wohnungen in Schönebeck. Die Genossenschaft bewirtschaftete per 31.12.2021

3.158 Wohnungen (davon 2 Gästewohnungen) mit einer Wohnfläche von 186.334,99 m<sup>2</sup> sowie eine Gewerbeeinheit mit 145,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche.

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m <sup>2</sup>
31.12.2020	3.127	183.346,73
Neubau von 4 Stadtvillen mit Tiefgarage	32	3.032,32
Verkauf einer Wohnung	-1	-32,06
Korrektur der Wohnfläche		-12,00
<b>31.12.2021</b>	<b>3.158</b>	<b>186.334,99</b>

Weiterhin hat die Genossenschaft zum 31.12.2021 einen Bestand von 171 Garagen (davon 4 eigengenutzte Garagen) sowie 499 Einstellplätze.

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

Mit Beginn des Berichtsjahres wurden die Prozessabläufe bezüglich Vermarktung, Neuvermietung und Herrichtung von Wohnungen umgestaltet, mit dem Ziel, einen möglichst hohen Vermietungsgrad zu erreichen und Leerstände zu reduzieren. Um dieses Ziel zu erfüllen, muss das Angebot optimal an die Nachfragesituation in den unterschiedlichen Preissegmenten und die Bevölkerungsgruppen angepasst werden. Dementsprechend wurde der Wohnungsbestand unter Beachtung der Marktattraktivität, des Entwicklungs- und Ertragspotentials in mehrere Objektkategorien unterteilt. Die Höhe der Wiederherstellungskosten ist von der entsprechenden Objektkategorie abhängig. Dadurch

können z.B. in gehobenen Objekten höhere Mietpreise realisiert werden.

Die durchschnittliche Sollmiete ist 2021 im Vergleich zu 2020 um 0,02 €/m<sup>2</sup> auf 4,84 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Gewerbefläche und Monat angestiegen.

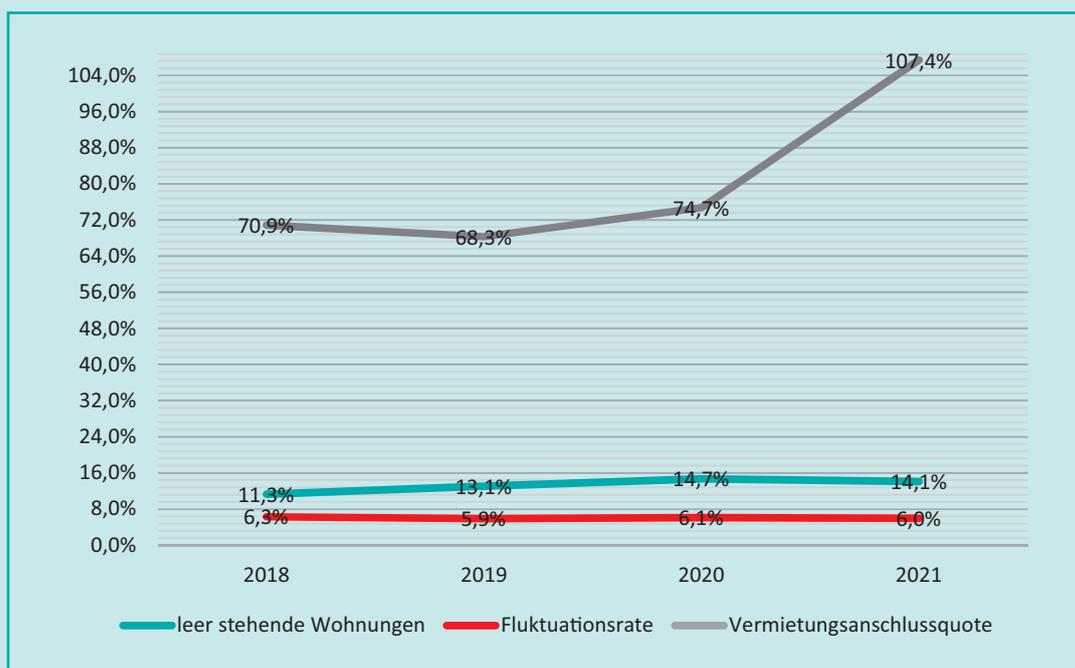
Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus höheren Mieten im Zuge der Neuvermietung von aufgewerteten Wohnungen. Die Mitte Dezember 2021 fertiggestellten und voll vermieteten 4 Stadtvillen mit 32 Wohnungen und 36 Tiefgaragenplätzen wirkten sich mit 11,7 T€ nur geringfügig aus. Bei ganzjähriger Vollausswirkung ab 2022 ergeben sich aus dem Neubauprojekt jährliche Sollmieten von 282,3 T€ bei einer Wohnraumdurchschnittsmiete von 7,18 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die verfügbaren Istmieten, die hauptsächlich durch Mietausfälle durch Wohnungsleerstand beeinflusst werden, haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 2,8 T€ von 9.228,9 T€ auf 9.231,7 T€ erhöht.



Der Wohnungsleerstand hat sich von 14,7 % per 31.12.2020 auf 14,1 % per 31.12.2021, d.h. von 458 auf

444 Wohneinheiten vermindert. Durchschnittlich standen in 2021 462 Wohnungen leer (2020: 445 Wohnungen).



Die Fluktuationsrate liegt in 2021 mit 6,0 % weiterhin auf dem Niveau der vergangenen Jahre. Die Vermietungsanschlussquote hat seit 2016 erstmalig wieder einen Wert von über 100 % erreicht, was zu einer Verminderung des Stichtagsleerstandes führte. Das in 2021 fertiggestellte Neubauprojekt mit 32 Wohnungen wurde bei der Ermittlung der Vermietungsanschlussquote nicht berücksichtigt.

In erster Linie ist der Wohnungsleerstand das Ergebnis einer sinkenden Wohnungsnachfrage aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungsrückgangs. Auch weitere Faktoren, wie Einkommen und Arbeitslosenquote, spielen eine entscheidene Rolle. Die Vermietungsschwierigkeiten sind darüber hinaus auch bautyp- und im geringeren Maße quartiersabhängig.

Insbesondere von den 1.154 Wohnungen des Plattenbautyps P2 stehen zum 31.12.2021 257 Wohnungen leer. Das sind rd. 58 % des Stichtagsleerstandes.

Aus diesem Grunde ist in den folgenden fünf Jahren der Abriss von 148 Wohnungen des Bautyps P2 geplant, davon ein Wohnobjekt mit 50 Wohnungen in der Prager Straße in 2022. Durch ein aktives Umzugsmanagement konnten im Zeitraum 2021 bis 30.04.2022 92 % der verbliebenen Mieter dieses Wohngebäudes in andere Bestandswohnungen der Genossenschaft, teilweise mit qualitativ höherwertigerer Ausstattung und höherem Mietpreis, umgesetzt werden.

Zum 31.12.2021 standen 81 der 148 Wohnungen in den Abrissobjekten leer.

Die Sollmietenausfälle durch Leerstand und Mietverzicht liegen 2021 bei 1.434,7 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 418,0 T€ im Jahresabschluss zum 31.12.2021 berücksichtigt.

## LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

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

Im Jahr 2021 standen wieder die Erhaltung und Verbesserung der Qualität unseres Wohnungsbestandes sowie die Neubautätigkeit im Vordergrund. Insgesamt beliefen sich die Ausgaben auf 6.282,2 T€, davon 2.283,3 T€ für Erhaltungsaufwendungen. Die Finanzierung erfolgte ausschließlich über Eigenmittel.

Darüber hinaus wurden 8 Multifunktionsboxen mit Herstellungskosten von 13,3 T€ errichtet und an die Mieter übergeben, die nunmehr ergänzend zum Keller über weitere Abstellflächen verfügen.

### **Betreuungstätigkeit**

Am 31.12.2021 wurden unverändert sieben Eigentümergemeinschaften mit 94 Wohnungen verwaltet.

Die größeren Instandhaltungsprojekte (344,8 T€) betrafen die Erneuerung der Wasserverteiler im Badschacht, Hausflurrenovierungen sowie Spielplatzsanierungen. Für die Herrichtung von 203 leer stehenden und anschließend vermieteten Wohnungen wurden 1.019,5 T€ aufgewendet.

Die in 2021 fertiggestellten 4 Stadtvillen mit 32 Wohnungen, die unterirdisch mit einer Tiefgarage (36 Stellplätze) verbunden sind, verursachten in 2021 Herstellungskosten in Höhe von 3.988,4 T€, davon 23,5 T€ für Außenanlagen. Die Wohnungen konnten Mitte Dezember 2021 an die Mieter übergeben werden.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit liegen in 2021 bei 23,3 T€.



### III. Darstellung der Lage der Genossenschaft

#### Vermögenslage

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

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
<b>AKTIVA</b>					
<b>langfristig</b>					
immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,0	0,4	0,0	-0,4
Sachanlagen	83.992,2	96,2	83.301,7	94,6	690,5
	<b>83.992,2</b>	<b>96,2</b>	<b>83.302,1</b>	<b>94,6</b>	<b>690,1</b>
<b>mittelfristig</b>					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	<b>45,6</b>	<b>0,1</b>	<b>42,5</b>	<b>0,1</b>	<b>3,1</b>
<b>kurzfristig</b>					
übriges Vorratsvermögen	65,3	0,1	15,3	0,0	50,0
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	102,2	0,1	104,7	0,1	-2,5
Flüssige Mittel	3.087,4	3,5	4.573,7	5,2	-1.486,3
Rechnungsabgrenzungsposten	25,3	0,0	37,1	0,0	-11,8
	<b>3.280,2</b>	<b>3,7</b>	<b>4.730,8</b>	<b>5,3</b>	<b>-1.450,6</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>87.318,0</b>	<b>100,0</b>	<b>88.075,4</b>	<b>100,0</b>	<b>-757,4</b>
<b>PASSIVA</b>					
<b>langfristig</b>					
Eigenkapital	67.283,4	77,1	66.017,2	75,0	1.266,2
Verbindlichkeiten	18.491,5	21,2	20.856,9	23,7	-2.365,4
	<b>85.774,9</b>	<b>98,3</b>	<b>86.874,1</b>	<b>98,7</b>	<b>-1.099,2</b>
<b>mittelfristig</b>					
Rückstellungen	<b>23,1</b>	<b>0,0</b>	<b>23,1</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>
<b>kurzfristig</b>					
Rückstellungen	317,2	0,3	407,8	0,4	-90,6
Verbindlichkeiten	1.202,8	1,4	770,4	0,9	432,4
	<b>1.520,0</b>	<b>1,7</b>	<b>1.178,2</b>	<b>1,3</b>	<b>341,8</b>
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>87.318,0</b>	<b>100,0</b>	<b>88.075,4</b>	<b>100,0</b>	<b>-757,4</b>

## LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

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:

	<b>31.12.2021</b>	<b>31.12.2020</b>
	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	88.601,4	89.368,9
./. "Erhaltene Anzahlungen"	-1.283,4	-1.293,5
<b>Bilanzvolumen lt. Vermögenslage</b>	<b>87.318,0</b>	<b>88.075,4</b>
<b>Veränderung gegenüber dem Vorjahr</b>	<b>-0,86%</b>	

Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	<b>in T€</b>	<b>in T€</b>
<b>Zugänge (Investitionen)</b>		
Herstellungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen	10,5	
Herstellungskosten für 8 Multifunktionsboxen	13,3	
immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung	28,8	
Anlagen im Bau	3.988,4	
Bauvorbereitungskosten	9,9	4.050,9
<b>Zuschreibungen</b>		
auf Grundstückskosten (teilweise Wertaufholung)		7,9
<b>Abgänge / Abschreibungen</b>		
Buchwertabgänge durch den Verkauf einer Wohnung	-9,2	
Buchwertabgänge bei beweglichen Vermögensgegenständen	-1,3	
planmäßige Abschreibungen	-2.916,8	
außerplanmäßige Abschreibungen auf		
ein Wohngebäude wegen geplanten Abrisses	-428,1	
Bauvorbereitungskosten	-13,3	-3.368,7
<b>Erhöhung des Anlagevermögens</b>		<b>690,1</b>



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

Die Abnahme des **kurzfristigen Vermögens** resultiert hauptsächlich aus einem um 1.486,3 T€ geringeren Bestand an flüssigen Mitteln.

Das **Eigenkapital** hat sich durch den Jahresüberschuss von 1.242,3 T€ sowie um 23,9 T€ gestiegene Geschäftsguthaben insgesamt um 1.266,2 T€ erhöht.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (lt. Jahresabschluss) hat um 2,0 %-Punkte zugenommen und beträgt nunmehr 75,9 %. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen lt. Vermögenslage (nach Verrechnungen) beträgt zum 31. Dezember 2021 77,1 %.

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.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** enthalten ausschließlich Kreditverbindlichkeiten. Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.318,7 T€ sowie außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 46,7 T€ zurückzuführen.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** haben im Wesentlichen durch höhere Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zugenommen.

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (nach Verrechnungen) hat sich von 94,7 % auf 96,3 % erhöht, der Anteil der lang- und mittelfristigen Finanzierung ist von 98,7 % auf 98,3 % gesunken. Die dem Unternehmen lang- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren - neben lang- und mittelfristigen Vermögenswerten - noch 1.760,2 T€ im kurzfristigen Bereich.

Die Vermögenslage ist geordnet.

## Finanzlage

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31.12.2021 in T€	31.12.2020 in T€	Veränderung in T€
<b>Finanzmittelfonds</b>			
flüssige Mittel	3.087,4	4.573,7	-1.486,3
<b>zuzüglich / abzüglich</b>			
kurzfristig verfügbare Aktiva	192,8	157,1	35,7
kurzfristig fällige Passiva	-1.520,0	-1.178,2	-341,8
	<b>1.760,2</b>	<b>3.552,6</b>	<b>-1.792,4</b>

Der stichtagsbezogene Liquiditätsstatus hat sich zum 31. Dezember 2021 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um 1.792,4 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:

## LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

<b>Kapitalflussrechnung</b>	<b>2021 in T€</b>	<b>2020 in T€</b>
Jahresüberschuss	1.242,3	360,9
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		
planmäßig	2.916,8	2.951,0
außerplanmäßig	441,4	857,9
Zuschreibungen auf Grundstückskosten (teilweise Wertaufholung)	-7,9	0,0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>4.592,6</b>	<b>4.169,8</b>
Buchgewinn/-verlust aus Abgang von Anlagevermögen	-5,1	8,3
Zunahme (-)/Abnahme mittelfristiger Aktiva	-3,1	-3,0
Zunahme (-)/Abnahme kurzfristiger Aktiva	-47,5	57,4
Zunahme (-)/Abnahme aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	11,8	-4,9
Abnahme mittelfristiger Rückstellungen	0,0	-13,4
Zunahme / Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	-90,6	83,5
Zunahme / Abnahme (-) kurzfristiger Verbindlichkeiten	221,4	3,2
Zinsaufwendungen für Kredite	335,4	393,4
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>5.014,9</b>	<b>4.694,3</b>
Einnahmen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	15,6	0,0
Investitionen in das Anlagevermögen	-4.050,9	-4.079,5
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Zusammenhang mit Investitionen	211,0	-209,9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.824,3</b>	<b>-4.289,4</b>
Zunahme / Abnahme (-) der Geschäftsguthaben	23,9	-60,5
planmäßige Tilgungen von Krediten	-2.318,7	-2.702,2
außerplanmäßige Tilgungen von Krediten	-46,7	-56,6
Zinsaufwendungen für Kredite	-335,4	-393,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-2.676,9</b>	<b>-3.212,7</b>
<b>= zahlungswirksame Veränderung</b>	<b>-1.486,3</b>	<b>-2.807,8</b>
<b>+ Finanzmittelfonds am 01.01.</b>	<b>4.573,7</b>	<b>7.381,5</b>
<b>= Finanzmittelfonds am 31.12.</b>	<b>3.087,4</b>	<b>4.573,7</b>

Der Finanzmittelfonds umfasst den kurzfristig verfügbaren Bestand an Zahlungsmitteln zum jeweiligen Bilanzstichtag. Der Anstieg des Cashflow nach DVFA/SG im Vergleich zu 2020 resultiert aus einem verbesserten Hausbewirtschaftungsergebnis. Der Cashflow ist Indikator der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens und wird im Wesentlichen von Leerstandsverlusten (Miet- und Betriebskostenausfälle) sowie einer unterschiedlichen Instandhaltungsintensität beeinflusst. In 2021 belie-

fen sich die Instandhaltungskosten auf 2.283,3 T€ nach 2.444,0 T€ im Vorjahr. Der planmäßige Kapitaldienst hat sich in 2021 im Vergleich zum Vorjahr um rd. 441 T€ auf 2.654,1 T€ aufgrund der Volltilgung zweier Darlehen vermindert. Insbesondere die hohen Mittelabflüsse aus der Investitionstätigkeit, im Wesentlichen durch den Bau der vier Stadtvillen, und die planmäßigen Tilgungen führten in beiden Geschäftsjahren zu einer geplanten Verringerung des Finanzmittelbestandes.



## Ertragslage

Die Ertragslage 2021 stellt sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2020 wie folgt dar:

	2021 in T€	2020 in T€	Veränderung in T€
<b>Geschäftsergebnis</b>			
Hausbewirtschaftung	1.622,1	1.201,0	421,1
Betreuungstätigkeit	3,5	3,5	0,0
sonstiger Geschäftsbetrieb	2,1	-0,2	2,3
	<b>1.627,7</b>	<b>1.204,3</b>	<b>423,4</b>
<b>Zinsergebnis</b>	9,5	2,0	7,5
<b>Neutrales Ergebnis</b>	-394,9	-845,4	450,5
<b>Gesamtergebnis vor Ertragsteuern</b>	1.242,3	360,9	881,4
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>1.242,3</b>	<b>360,9</b>	<b>881,4</b>

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 421,1 T€, insbesondere durch um 160,7 T€ geringere Instandhaltungskosten, um 110,2 T€ verminderte Verwaltungskosten sowie um 58,0 T€ gesunkene Zinsaufwendungen für Objektfinanzierungsmittel durch fortschreitende Tilgungen und Volltilgungen zweier Darlehen, verbessert. Die Verminderung der Verwaltungskosten ist hauptsächlich auf einen Rückgang bei den Personalaufwendungen zurückzuführen, da das im Oktober 2020 ausgeschiedene hauptamtliche Vorstandsmitglied ab 1. Dezember 2020

durch ein nebenamtliches Vorstandsmitglied ersetzt worden ist. Es handelt sich bei den Einsparungen um einen vorübergehenden Effekt, da die Genossenschaft seit 1. Oktober 2021 wieder durch 2 hauptamtliche Vorstandsmitglieder vertreten wird. Darüber hinaus konnten die gestiegenen Sollmieten (+63,6 T€) die höheren Erlösminderungen infolge Leerstandes und Mietverzichtes (+60,8 T€) vollständig kompensieren.

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

	2021 in T€	2020 in T€
wirtschaftlicher Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	1.622,1	1.201,0
zzgl. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.823,0	2.855,6
abzgl. planmäßige Tilgungen	-2.318,7	-2.702,2
<b>geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der Hausbewirtschaftung</b>	<b>2.126,4</b>	<b>1.354,4</b>
<b>geldrechnungsmäßiges Hausbewirtschaftungsergebnis vor Instandhaltungskosten je m<sup>2</sup>-Wohn- und Gewerbefläche (Durchschnitt des Jahres)</b>	<b>24,00</b>	<b>20,70</b>

Im Bereich **Betreuungstätigkeit** ist im Geschäftsjahr 2021 unverändert wieder ein leicht positives Ergebnis zu verzeichnen. Die Sparte **sonstiger Geschäftsbetrieb** ist insbesondere durch Erlöse und Aufwendungen aus eigenen Photovoltaikanlagen sowie Gestattungen geprägt. Das **Zinsergebnis** umfasst hauptsächlich Zinserträge aus der Anlage disponibler Mittel. Das negative **neutrale Ergebnis**

resultiert in 2021 und 2020 im Wesentlichen aus außerplanmäßigen Abschreibungen gemäß § 253 Abs. 3 S. 5 HGB auf zum Abriss vorgesehene Wohngebäude, wobei der Abschreibungsbetrag in 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 427,7 T€ geringer ausfällt. Weiterhin sind im Berichtsjahr direkte und indirekte Abrisskosten für das Wohngebäude Prager Straße in Höhe von 41,1 T€ angefallen.

## LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

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

2018 bis 2021 angegeben. Grundlage sind die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen herausgegebenen Kennzahlen und Schwellenwerte zur Risikoidentifizierung bzw. -früherkennung.

### Kennzahlen

		Schwellen- werte	2021	2020	2019	2018
Eigenkapitalquote	%	< 20 %	75,9	73,9	71,5	69,4
Mietenmultiplikator	- fache -	> 12	8,0	8,4	8,7	8,6
Verhältnis Cashflow / planm. Tilgungen	- fache -	< 1,5	2,0	1,5	1,7	1,6
Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> Wfl./Gfl.	< 10,00	12,4	13,3	11,8	14,8
Leerstand am 31.12.	%	> 10 %	14,1	14,7	13,1	11,3
Verhältnis planmäßiger Kapaldienst zur Istmiete	%	> 50 %	28,7	33,5	33,3	32,8
Verhältnis Fremdkapitalzinsen zur Istmiete	%	> 30 %	3,6	4,3	6,6	7,9
geldrechnungsmäßiges Hausbewirtschaftungsergebnis zzgl. Instandhaltungskosten	€/m <sup>2</sup> Wfl./Gfl.	< 7,50	24,0	20,7	21,0	22,9

Die ausgewiesenen Kennzahlen spiegeln trotz einer relativ hohen Leerstandsquote die positive Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft wider.



## 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 2022 sind Maßnahmen in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit einem Gesamtvolumen von rd. 5,6 Mio. € geplant, davon ca. 3,1 Mio. € für Instandhaltungen (Erhaltungsaufwendungen).

Die größeren Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von rd. 1,0 Mio. € umfassen werterhaltende und -verbessernde Maßnahmen, wie Hausflurrenovierungen, Steigestranganierungen mit Erneuerung der Wasserverteiler im Badschacht sowie Wohnungszusammenlegungen.

Für die Ende 2021 bezogenen Stadtvillen mit 32 Wohnungen wurden für 2022 noch Herstellungskosten für Restarbeiten an den Wohngebäuden und Außenanlagen in Höhe von 2,0 Mio. € planungsseitig berücksichtigt. Des Weiteren soll auf einem unbebauten Bestandsgrundstück der Genossenschaft in den kommenden Jahren ein Neubau mit 12 altersgerechten Wohnungen entstehen. In 2022 rechnen wir mit Herstellungskosten von 150,0 T€, im Wesentlichen für Planungsleistungen.

Darüber hinaus wurde der für 2021 vorgesehene erstmalige Anbau von Balkonen an einem Wohngebäude am Standort Calbe (Saale) mit einem Volumen von 130,0 T€ in das Geschäftsjahr 2022 verschoben.

Zur Finanzierung sämtlicher Maßnahmen werden ausschließlich Eigenmittel eingesetzt.

In unserem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung gehen wir aufgrund von leerstandsbedingten Erlösschmälerungen und der Ende 2021 fertiggestellten 4 Stadtvillen für das Geschäftsjahr 2022 von Istmieten zwischen 9,4 und 9,5 Mio.€ aus.

Der für ursprünglich 2021 geplante Abriss des Wohngebäudes in der Prager Straße mit 50 Wohneinheiten wird in 2022 physisch vollzogen. Abrissfördermittel wurden bereits 2020 beantragt. Bisher wurde lediglich der vorzeitige Maßnahmebeginn bewilligt. Für 2022 rechnen wir dennoch mit Einnahmen aus Fördermitteln in Höhe von 197,0 T€ und Abrisskosten von 370,0 T€.

Der planmäßige Kapitaldienst verringert sich in 2022 aufgrund der Volltilgung zweier Darlehen in 2021 von 2.654,1 T€ auf 2.591,9 T€. Die Zinsaufwendungen sinken durch fortschreitende Tilgungen und eine zinsgünstigere Kreditprolongation (Vertragsabschluss 2022) um rd. 57,0 T€. Weiterhin sind Sondertilgungen in Höhe von 4,2 T€ geplant.

Unter den genannten Prämissen, insbesondere der geplanten Instandhaltungsintensität von 3,1 Mio. €, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2022 ein positives Geschäftsergebnis zwischen 400,0 T€ und 500,0 T€.

Für 2021 ergeben sich Abweichungen zwischen den Prognose- und Ist-Werten. Das Geschäftsergebnis mit 1,6 Mio. € liegt über dem Prognoseintervall von 0,8 Mio. € bis 0,9 Mio. €. Wesentlich hierfür sind geringere Instandhaltungskosten (-400,0 T€) und um 100,0 T€ verminderte Betriebskostenausfälle für leerstehende Wohnungen. Darüber hinaus sind die sonstigen betrieblichen Erträge um 100,0 T€ höher ausgefallen als erwartet.

Die Herstellungskosten für die vier Stadtvillen mit Tiefgarage sind in 2021 um rd. 1,0 Mio. € niedriger ausgefallen als geplant. Für die meisten Gewerke wurden Einheitspreisverträge abgeschlossen. Somit werden die tatsächlich erbrachten Bauleistungen nach Mengen und Massen abgerechnet. Dadurch sind die Abrechnungspreise geringer als die Vertragspreise. Restleistungen, welche erst 2022 fertiggestellt worden sind, wie z. B. Aufzüge und Außenanlagen, werden erst dann schlussgerechnet.

## LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

### D. Chancen und Risikobericht einschließlich Risikomanagementsystem

Entscheidend für die Geschäftstätigkeit und den Erfolg unserer Genossenschaft ist die Vermietung von Wohnungen, denn leerstehende Wohnungen führen zu Miet- und Betriebskostenausfällen und beeinflussen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ.

Die Risikobeurteilung fällt im Vergleich zu den Vorjahren 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 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2019 - 2035 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts wird für Schönebeck eine Bevölkerungsabnahme von 30.532 im Basisjahr 2019 auf 25.768 im Jahr 2035 prognostiziert. Gleichzeitig wird im selben Zeitraum der Anteil der Personen 67 Jahre und älter von 27 % auf 34 % 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 Anzahl und Zeitdauer des Leerstandes wachsen. Zum 31.12.2021 standen rd. 72 % der nicht vermieteten Wohnungen unserer Genossenschaft 1 Jahr und länger leer (31.12.2020: 70 %, 31.12.2019: 65 %). Durch die 2021 eingeleiteten Maßnahmen zur Leerstandskonzentration und -reduzierung hat sich die Dynamik des Leerstandszuwachses vermindert. Aufgrund der Altersstruktur unserer Mieter, rd. 51 % sind 67 Jahre und älter und 35 % sogar 75 Jahre und älter, ist in den kommenden Jahren aus biologischen Gründen mit einer erhöhten Fluktuuation 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 14,1 % am 31.12.2021 (30.4.2022: 14,0 %) verfügen wir über eine solide Finanzlage, da Kreditschuldungen/-prolongationen während der Niedrigzinsphase in der Weise umgesetzt wurden, dass Zinseinsparungen zu höheren Tilgungen führen und somit ein schnellerer Schuldenabbau gewährleistet wird. Der jährliche planmäßige Kapitaldienst verringert sich in 2026 im Vergleich zu 2021 um rd. 480 T€. Die somit frei werdenden Liquiditätsspielräume eröffnen positive Perspektiven für die Zukunft. Ein Zinsänderungsrisiko besteht in 2025 mit Ablauf der Zinsbindungsfrist lediglich für Restschulden in Höhe von rd. 213,0 T€. Der geplante Abbau von Wohnungsüberbeständen und auch der Wohnungsneubau tragen langfristig zur Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage bei. Durch die räumliche Nachbarschaft

zur Landeshauptstadt Magdeburg erhoffen wir uns positive Effekte durch die Ansiedlung des Chip-Konzerns Intel und weiterer Unternehmen in der Region. Seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Die wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland infolge des Ukraine-Krieges treiben die Preise für Erdgas und Öl und damit die Heizkosten sowie die Stromkosten, die indirekt vom Gaspreis beeinflusst werden, in die Höhe. Sollte der Trend weiter anhalten, ergeben sich erhebliche Nachzahlungen bei den Nebenkostenabrechnungen der Mieter und bei Zahlungsunfähigkeit höhere Forderungsausfälle für unser Unternehmen. Seit Beginn der Corona-Pandemie kämpfen Baufirmen mit Materialmangel und erheblichen Preissteigerungen. Als mögliche Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf sind u.a. Verzögerungen bei der Durchführung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch Material- und Fachkräftemangel verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen zu nennen. Darüber hinaus verfügen die ortsansässigen Baufirmen weiter über eine hohe Kapazitätsauslastung. Um negative Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden können, frühzeitig zu erkennen, hat unser Unternehmen Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet. Sie sind darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. 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 Wohnungsmarktes, mit einbezogen. Für die Genossenschaft waren für 2021 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, 17.05.2022

**Matthias Goldschmidt**

**Karl-Ulrich Voigt**

Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG



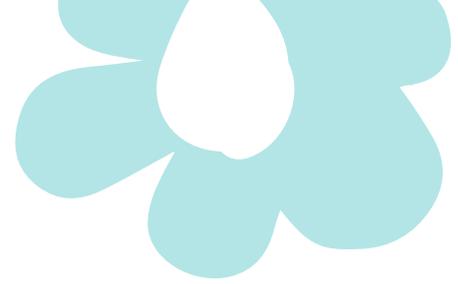
# *Jahresabschluss*

ZUM 31. DEZEMBER 2021

# JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

## Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		31.12.2020
	in €	in €	in €
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		0,00	475,22
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	81.963.155,27		75.982.579,42
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.212.651,06		1.235.426,37
3. Grundstücke ohne Bauten	447.914,66		447.914,66
4. Technische Anlagen und Maschinen	191.595,28		226.016,98
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.310,08		83.462,08
6. Anlagen im Bau	86.617,23		5.312.956,49
7. Bauvorbereitungskosten	9.900,00	83.992.143,58	13.318,48
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>83.992.143,58</b>	<b>83.302.149,70</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen		1.348.684,75	1.308.839,63
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	92.451,08		85.898,10
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	17.542,62		18.664,36
3. Sonstige Vermögensgegenstände	37.856,97	147.850,67	42.517,85
<b>III. Flüssige Mittel</b>			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.087.444,83	4.573.702,83
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		25.295,25	37.088,19
<b>Bilanzsumme</b>		<b>88.601.419,08</b>	<b>89.368.860,66</b>



PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		31.12.2020
	in €	in €	in €
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	177.180,00		201.650,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.582.584,83		3.534.183,83
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	3.759.764,83	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 4.137,28 €			( 4.438,28 €)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen: - €	34.128.944,71		34.128.944,71
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 124.300,00 €	3.062.652,47		2.938.352,47 (36.100,00 €)
3. Bauerneuerungsrücklage	2.461.294,29		2.461.294,29
4. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 1.118.010,43 €	23.870.739,80	63.523.631,27	22.752.729,37 (324.764,54 €)
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Jahresüberschuss	1.242.310,43		360.864,54
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.242.310,43	0,00	360.864,54
<b>Eigenkapital insgesamt / Übertrag</b>		<b>67.283.396,10</b>	<b>66.017.154,67</b>

## JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2021

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		31.12.2020
	in €	in €	in €
<b>Eigenkapital insgesamt / Übertrag</b>		<b>67.283.396,10</b>	<b>66.017.154,67</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Sonstige Rückstellungen		340.295,40	430.892,68
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	16.181.543,06		18.342.555,62
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.330.420,58		2.534.805,76
3. Erhaltene Anzahlungen	1.283.400,36		1.293.520,51
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	91.938,90		50.318,83
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.052.394,31		662.486,13
6. Sonstige Verbindlichkeiten	38.030,37	20.977.727,58	37.126,46
davon aus Steuern 1.034,27 €			(5.681,79 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit - €			(2.986,63 €)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		0,00	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>88.601.419,08</b>	<b>89.368.860,66</b>



## Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2021 BIS 31. DEZEMBER 2021	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in €	in €	in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	10.564.498,78		10.511.066,15
b) aus Betreuungstätigkeit	23.307,40		23.118,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	55.118,15	10.642.924,33	58.916,47
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		39.845,12	32.280,72
3. Sonstige betriebliche Erträge		203.473,56	190.659,77
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.866.004,39		4.037.357,16
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.554,63	3.879.559,02	14.597,72
Rohergebnis		7.006.683,99	6.764.086,63
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	992.409,47		1.093.912,07
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	238.738,19	1.231.147,66	256.768,86
davon für Altersversorgung 19.775,30 €			(31.030,16 €)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.358.269,32	3.808.883,82
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		595.244,47	597.356,80
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		14.910,69	9.882,91
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		335.383,42	396.946,92
<b>10. Ergebnis nach Steuern</b>		1.501.549,81	620.101,07
11. Sonstige Steuern		259.239,38	259.236,53
<b>12. Jahresüberschuss</b>		<b>1.242.310,43</b>	<b>360.864,54</b>
13. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		1.242.310,43	360.864,54
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>0,00</b>	<b>0,00</b>

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2021

## 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 2021 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 DMBiG.

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.

Die im Geschäftsjahr 2021 aktivierten Herstellungskosten setzen sich ausschließlich aus Fremdkosten zusammen. Mit notariellem Kaufvertrag wurde eine gemäß Wohnungseigentumsgesetz verwaltete Bestandswohnung veräußert. Die Bilanzierung des Abgangs unter „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ erfolgte im Zeitpunkt des Übergangs des wirtschaftlichen Eigentums in 2021.

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 31.12.2021 dadurch um 350,9 T€ beeinflusst.

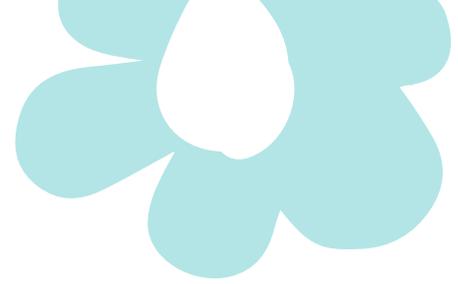
Außerplanmäßige Abschreibungen wegen voraussichtlich dauernder Wertminderung gemäß § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert (Ertragswert) wurden bei einem zum Abriss vorgesehenen Wohngebäude in Höhe von 428.121,00 € vorgenommen. Der Ertragswert wurde durch Abzinsung der zukünftigen Bewirtschaftungsergebnisse (Sollmieten abzgl. Bewirtschaftungskosten) über die verkürzte Restnutzungsdauer bis zum geplanten Abriss (2026) des Wohngebäudes 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“ (3.988,4 T€) betreffen die Herstellungskosten für im Bau befindliche Wohngebäude und Außenanlagen. Die Herstellungskosten setzen sich ausschließlich aus Fremdkosten zusammen. Aufgrund der Bezugsfertigkeit der Gebäude sind zum 16.12.2021 Umbuchungen zum Posten „Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten“ in Höhe von 9.214,8 T€ erfolgt.

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. 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

---

### Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind leerstandsabhängige Wertberichtigungen zu den unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 200,0 T€ und Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen bei Mietforderungen infolge des zu erwartenden Ausfallrisikos in Höhe von 2,7 T€ vorgenommen worden. Darüber hinaus wurden Forderungen aus Vermietung wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von 19,3 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.

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2021

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

#### I. Bilanz

ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN					
Entwicklung des Anlagevermögens	Stand 01.01.2021	Zugänge 2021	Abgänge 2021	Umbuchungen 2021	Stand 31.12.2021
	in €	in €	in €	in €	in €
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	<b>9.680,93</b>	<b>653,54</b>	<b>653,54</b>		<b>9.680,93</b>
<b>Sachanlagen</b>					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	152.339.360,40	23.788,28	19.718,64	9.214.753,19	161.558.183,23
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	522.257,84	28.167,05	24.713,18		525.711,71
Anlagen im Bau	5.312.956,49	3.988.413,93		-9.214.753,19	86.617,23
Bauvorbereitungskosten	13.318,48	9.900,00	13.318,48		9.900,00
<b>Sachanlagen gesamt</b>	<b>161.429.772,15</b>	<b>4.050.269,26</b>	<b>57.750,30</b>	<b>0,00</b>	<b>165.422.291,11</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>161.439.453,08</b>	<b>4.050.922,80</b>	<b>58.403,84</b>	<b>0,00</b>	<b>165.431.972,04</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 428.121,00 €.

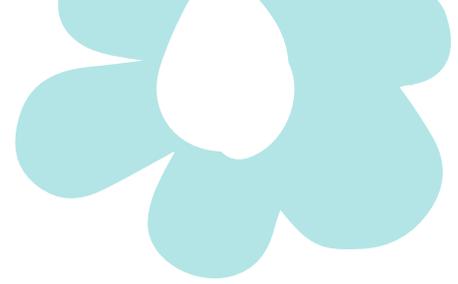
Die unter dem Posten „Bauvorbereitungskosten“ ausgewiesenen Abschreibungen des Geschäftsjahres beinhalten ausschließlich außerplanmäßige Abschreibungen nach § 253 Abs. 3 S. 5 HGB.

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.348.684,75 € (Vorjahr: 1.308.839,63 €) 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	45.072,64	42.004,36
Sonstige Vermögensgegenstände	512,74	512,74
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>45.585,38</b>	<b>42.517,10</b>



ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
kumuliert	Abschreibungen			kumuliert	Buchwert	Buchwert
01.01.2021	Geschäftsjahr	auf Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2021	31.12.2021	01.01.2021
in €	in €	in €		in €	in €	in €
<b>9.205,71</b>	<b>1.128,76</b>	<b>653,54</b>		<b>9.680,93</b>	<b>0,00</b>	<b>475,22</b>
76.356.780,98	3.248.756,44	10.509,46		79.595.027,96	81.963.155,27	75.982.579,42
537.545,73	30.665,31		7.890,00	560.321,04	1.212.651,06	1.235.426,37
350.933,83				350.933,83	447.914,66	447.914,66
444.041,37	34.421,70			478.463,07	191.595,28	226.016,98
438.795,76	29.978,63	23.372,76		445.401,63	80.310,08	83.462,08
					86.617,23	5.312.956,49
0,00	13.318,48	13.318,48		0,00	9.900,00	13.318,48
<b>78.128.097,67</b>	<b>3.357.140,56</b>	<b>47.200,70</b>	<b>7.890,00</b>	<b>81.430.147,53</b>	<b>83.992.143,58</b>	<b>83.301.674,48</b>
<b>78.137.303,38</b>	<b>3.358.269,32</b>	<b>47.854,24</b>	<b>7.890,00</b>	<b>81.439.828,46</b>	<b>83.992.143,58</b>	<b>83.302.149,70</b>

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für Betriebskosten	218.020,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	52.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	5.400,00 €
Rückstellung für noch nicht in Rechnung gestellte Leistungen	3.005,61 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten, Urlaubsansprüche, Berufsgenossenschaftsbeitrag, Arbeitnehmerjubiläen	38.440,57 €
Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2021	350,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	23.079,22 €
	<b>340.295,40 €</b>

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

## ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2021

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

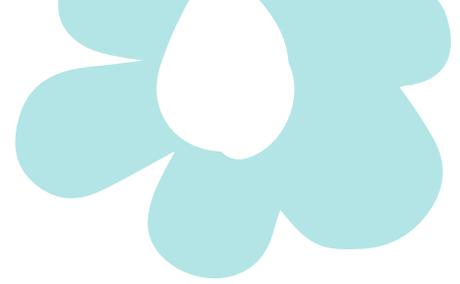
	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT
Verbindlichkeiten		bis zu 1 Jahr
	in €	in €
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	16.181.543,06	2.105.761,28
(Vorjahr)	(18.342.555,62)	(2.114.325,05)
Verbindlichkeiten ggü. anderen Kreditgebern	2.330.420,58	228.430,52
(Vorjahr)	(2.534.805,76)	(224.887,26)
Erhaltene Anzahlungen	1.283.400,36	1.283.400,36
(Vorjahr)	(1.293.520,51)	(1.293.520,51)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	91.938,90	91.938,90
(Vorjahr)	(50.318,83)	(50.318,83)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.052.394,31	1.052.394,31
(Vorjahr)	(662.486,13)	(662.486,13)
Sonstige Verbindlichkeiten	38.030,37	38.030,37
(Vorjahr)	(37.126,46)	(37.126,46)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>20.977.727,58</b>	<b>4.799.955,74</b>
(Vorjahr)	(22.920.813,31)	(4.382.664,24)

\* GPR = Grundpfandrecht, Zess = Forderungsabtretung

### II. Gewinn- und Verlustrechnung

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

<b>Posten "Sonstige betriebliche Erträge"</b>	
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	94.009,18 €
Zuschreibungen auf Grundstückskosten (teilweise Wertaufholung)	7.890,00 €
<b>Gesamt</b>	<b>101.899,18 €</b>
<b>Posten "Sonstige betriebliche Aufwendungen"</b>	
direkte und indirekte Abrisskosten	41.102,26 €



DAVON RESTLAUFZEIT		GESICHERT*		Art der Sicherung*
1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	in €		
in €	in €	in €		
8.349.800,11	5.725.981,67	16.181.543,06		GPR, ZESS
(8.534.921,46)	(7.693.309,11)	(18.342.555,62)		GPR,ZESS
868.391,10	1.233.598,96	2.330.420,58		GPR
(853.593,00)	(1.456.325,50)	(2.534.805,76)		GPR
<b>9.218.191,21</b>	<b>6.959.580,63</b>	<b>18.511.963,64</b>		
(9.388.514,46)	(9.149.634,61)	(20.877.361,38)		

## 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	8	2
Technische Mitarbeiter	3	
Mitarbeiter Bereich Hauswarte	1	3
<b>Gesamt</b>	<b>12</b>	<b>5</b>

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

Mitgliederbewegung	
Anfang 01.01.2021	2.867
Zugang	214
Abgang	171
<b>Ende 31.12.2021</b>	<b>2.910</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um 48.401,00 €.

# ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2021

## Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

**Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.**  
Breiter Weg 261  
39104 Magdeburg

## Mitglieder des Vorstandes

**Karl-Ulrich Voigt**  
**Yvette Hoppensack** bis 30.09.2021  
**Matthias Goldschmidt** ab 01.10.2021

## Mitglieder des Aufsichtsrates

**Ilona Böttcher**  
**Torsten Müller**  
**Axel Lueg** Vorsitzender  
**Ralf Göcker**  
**Matthias Goldschmidt** bis 22.07.2021  
**Katrin Rockmann** bis 31.12.2021  
**Friedrich Husemann** Stellvertreter  
**Frank Rüchardt** ab 22.07.2021

## 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 17.05.2022 folgenden Beschluss gefasst:

Der Jahresüberschuss für 2021 in Höhe von 1.242.310,43 € wird wie folgt verwendet:

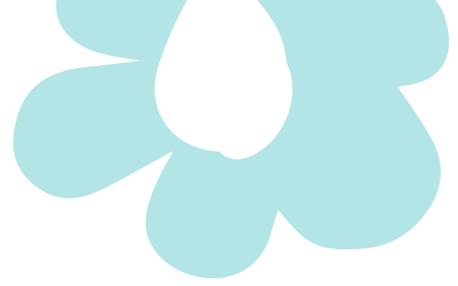
Einstellung in "Gesetzliche Rücklage" in Höhe von	124.300,00 €
Einstellung in "Andere Ergebnissrücklagen" in Höhe von	1.118.010,43 €
= Bilanzgewinn für 2021	0,00 €

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

Schönebeck, den 17.05.2022



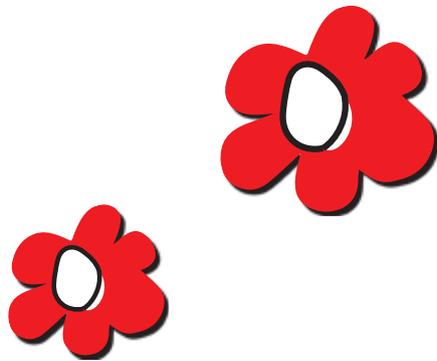
**Matthias Goldschmidt**      **Karl-Ulrich Voigt**  
Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft  
Schönebeck eG



## NOTIZEN

A series of horizontal dotted lines for writing notes, spanning the width of the page below the header.





## 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

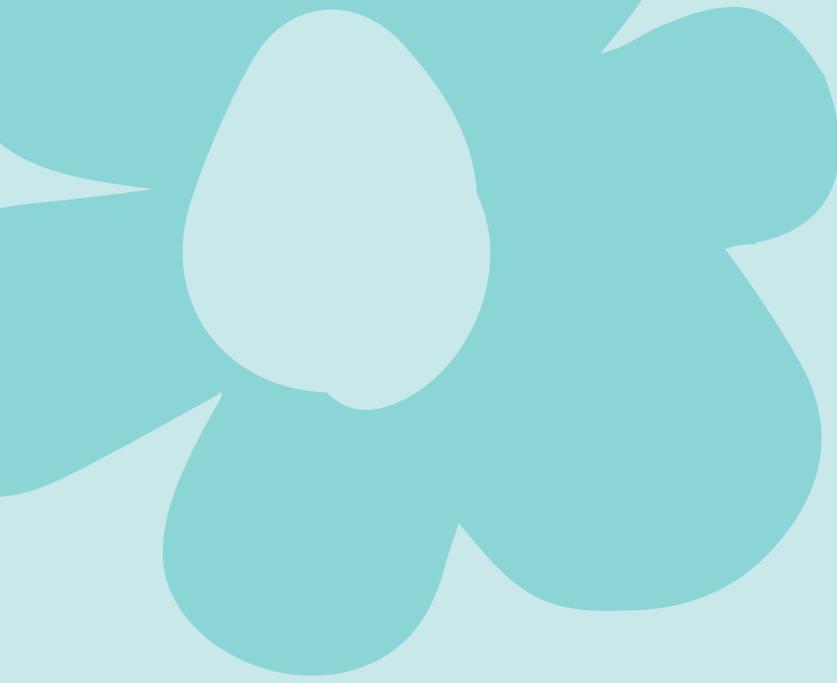
Wohnungsbaugenossenschaft  
Schönebeck eG

### 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)