



WERDER eG

GESCHÄFTSBERICHT 2020



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Organe der Genossenschaft | 2 |
| 2 | Wohngebiete im Überblick | 3 |
| 3 | Bericht des Vorstands | 4 |
| 3.1 | Geschäftsverlauf | 4 |
| 3.1.1 | Entwicklung der Mietobjekte | 4 |
| 3.1.2 | Instandhaltung und Modernisierung | 5 |
| 3.1.4 | Entwicklung der Mieten | 6 |
| 3.1.5 | Mitgliederverwaltung | 6 |
| 3.1.6 | Organisation und Verwaltung | 6 |
| 3.1.7 | Mitarbeiter | 6 |
| 3.2 | Wirtschaftliche Lage | 7 |
| 3.2.1 | Vermögenslage | 7 |
| 3.2.5 | Finanzlage | 9 |
| 3.3.1 | Ertragslage | 11 |
| 3.3.4 | Betriebswirtschaftliche Kennzahlen | 12 |
| 3.4 | Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung | 13 |
| 3.5 | Schlussbemerkungen | 13 |
| 4 | Jahresabschluss | 14 |
| 4.1 | Bilanz | 14 |
| 4.2 | Gewinn- und Verlustrechnung | 16 |
| 4.3 | Anhang | 17 |
| 4.3.1 | Allgemeine Angaben | 17 |
| 4.3.2 | Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden | 17 |
| 4.3.3 | Erläuterungen zur Bilanz | 18 |
| 4.3.4 | Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung | 19 |
| 4.3.5 | Sonstige Angaben | 19 |
| 4.4 | Anlagen zum Anhang | 21 |
| 4.4.1 | Rücklagenspiegel | 21 |
| 4.4.2 | Verbindlichkeitspiegel | 21 |
| 5 | Gewinnverwendungsvorschlag | 22 |
| 6 | Bericht des Aufsichtsrats | 23 |

1 Organe der Genossenschaft

1.1 Aufsichtsrat

Jens Bischoff, Algermissen (Vorsitzender)

Ulrich Morgenstern, Weyhausen

Lutz Rohn, Salzgitter

Mathias Walkling, Vechede

Peter Eichbaum, Cuxhaven (bis 25.06.2020)

1.2 Vorstand

Michael Engel, Lengede

Uwe Bernd, Goslar

Dieter Samtleben, Salzgitter (bis 02.06.2020)

2 Wohngebiete im Überblick

Die Werder eG bietet ihren Mitgliedern in und um Braunschweig ein gemütliches Zuhause. Unsere Wohnungen befinden sich in:

| Wohngebiet | Wohnungen |
|---------------|------------|
| Lindenberg | 92 |
| Rüningen | 93 |
| Innenstadt | 92 |
| Weststadt | 80 |
| Rautheim | 78 |
| Schandelah | 72 |
| Flechtorf | 60 |
| Waggum | 27 |
| Gesamt | 594 |

3 Bericht des Vorstands

3.1 Geschäftsverlauf

3.1.1 Entwicklung der Mietobjekte

Das Immobilienportfolio der Genossenschaft hat sich im Berichtsjahr planungsgemäß weiter positiv entwickelt. Der Bestand ist unverändert.

| Bestand | 2020 | 2019 |
|--|--------|--------|
| Wohnungen | 594 | 594 |
| davon mit Mietpreisbindung | 37 | 37 |
| Gewerbe | 1 | 1 |
| davon eigengenutzte Einheiten | 1 | 1 |
| Garagen | 56 | 56 |
| davon eigengenutzte Einheiten | 1 | 1 |
| Einstellplätze | 110 | 110 |
| davon eigengenutzte Einheiten | 4 | 4 |
| verwaltete Mieteinheiten (7 Garagen / Einstellplätze = 1 VE) | 619 | 619 |
| Wohnfläche m ² | 35.886 | 35.886 |
| davon mit Mietpreisbindung m ² | 2.392 | 2.392 |
| Nutzfläche m ² | 172 | 172 |
| davon eigengenutzte Einheiten m ² | 172 | 172 |

3.1.2 Instandhaltung und Modernisierung

Durch kontinuierliche Instandhaltung und Modernisierung sind wir in der Lage, dem individuellen Anspruchs- und Nutzerverhalten unserer Kunden mit adäquaten Angeboten zu entsprechen und sichern die Marktfähigkeit unseres Bestandes. Auch im Berichtsjahr haben wir umfangreich in die Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser, Wohnungen und das Wohnumfeld investiert.

| Instandhaltung und Modernisierung | 2020 | 2019 |
|-----------------------------------|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| lfd. Instandhaltung | 232 | 218 |
| Großinstandhaltung | 186 | 570 |
| Modernisierung | 868 | 398 |
| Summe | 1.286 | 1.186 |

| Instandhaltung und Modernisierung nach Gebieten | 2020 | 2019 |
|---|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Lindenberg | 72 | 48 |
| Rüningen | 260 | 173 |
| Innenstadt | 53 | 123 |
| Weststadt | 418 | 342 |
| Rautheim | 112 | 70 |
| Schandelah | 166 | 147 |
| Flechtorf | 159 | 211 |
| Waggum | 46 | 72 |
| Summe | 1.286 | 1.186 |

3.1.4 Entwicklung der Mieten

Mietanhebungen erfolgten im Berichtsjahr in Teilgebieten zur Angleichung nach Mietspiegel sowie im Zuge von Modernisierungen und im Rahmen der Neuvermietung. Die Unternehmensmiete der Genossenschaft im Bereich der Wohnungen beläuft sich damit auf durchschnittlich 5,86 €/m² (Vorjahr: 5,81 €/m²).

3.1.5 Mitgliederverwaltung

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2020 insgesamt 816 Mitglieder mit 2.380 Anteilen. Das sind 7 Mitglieder weniger als im Vorjahr bei gleichzeitiger Erhöhung um 16 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen TEUR 616 (Vorjahr: TEUR 614).

3.1.6 Organisation und Verwaltung

In diesem Jahr scheidet turnusmäßig Herr Lutz Rohn aus dem Aufsichtsrat aus. Die Wiederwahl von Herrn Rohn ist möglich.

3.1.7 Mitarbeiter

Die Genossenschaft beschäftigt neben dem Vorstand zwei kaufmännische Mitarbeiter sowie einen Regiebetriebshandwerker, der in Flechtorf für Gartenpflege und Winterdienst zuständig ist.

Die erfolgreiche Vermarktung unserer Wohnungen erfordert eine ständige persönliche Weiterentwicklung. Es ist daher erforderlich, laufend technische und gesetzliche Änderungen zu berücksichtigen. Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter qualifizieren wir für diese Herausforderungen durch umfassende Fortbildung.

3.3 Wirtschaftliche Lage

3.3.1 Vermögenslage

Die am 31. Dezember 2020 vorhandenen Aktiva und Passiva wurden nachstehend gruppenweise zusammengefasst und den entsprechenden Vermögens- und Kapitalgruppen der Bilanz des Vorjahres gegenübergestellt. Die kurzfristigen Verbindlichkeiten beinhalten dabei branchenüblich nicht die planmäßigen Tilgungsleistungen aus der Dauerfinanzierung, da diese aus den Liquiditätszuflüssen des Folgejahres aufgebracht werden.

| Vermögensstruktur | 2020 | 2019 | Veränderung |
|-----------------------------------|---------------|---------------|-------------|
| | TEUR | TEUR | % |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 0 | 1 | 0,0 |
| Sachanlagen | 7.292 | 7.592 | -4,0 |
| Finanzanlagen | 0 | 68 | 0,0 |
| Sonstige kurzfristige Aktiva | 3.225 | 3.076 | 4,8 |
| Bilanzsumme | 10.517 | 10.737 | -2,0 |

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen von TEUR 304 vermindert.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich hauptsächlich durch höhere flüssige Mittel, geringfügigere Vermögensgegenstände und den Wegfall von anderen Rechnungsabgrenzungsposten von TEUR 149 erhöht.

| Kapitalstruktur | 2020 | 2019 | Veränderung |
|---|---------------|---------------|-------------|
| | TEUR | TEUR | % |
| Eigenkapital | 7.345 | 6.950 | 5,7 |
| Dauerschulden | 1.723 | 1.983 | -13,1 |
| Langfristige Rückstellungen | 450 | 690 | -34,8 |
| Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten | 12 | 10 | 20,0 |
| Kurzfristige Rückstellungen | 42 | 24 | 75,0 |
| Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten | 945 | 1.080 | -12,5 |
| Bilanzsumme | 10.517 | 10.737 | -2,0 |

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss von TEUR 395 angestiegen.

Die Dauerschulden haben sich aufgrund planmäßiger Tilgung von TEUR 260 vermindert. Bei den kurzfristigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere geringere Rückstellungen für unterlassene Instandhaltung ausgewirkt.

3.3.3 Kennzahlen zur Vermögenslage

Die zur Beurteilung der Vermögenslage wesentlichen Kennzahlen zeigen folgende Ergebnisse:

| Kennzahlen zur Vermögenslage | 2020 | 2019 | Einheit |
|---|------|------|---------|
| Eigenkapitalquote | 70 | 65 | % |
| Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude je m ² | 203 | 211 | EUR |
| Durchschnittliche Verschuldung je m ² | 48 | 55 | EUR |
| Mietenmultiplikator | 3 | 3 | Faktor |

3.3.4 Deckungsverhältnisse

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

| Deckungsverhältnisse | 2020 | 2019 | Veränderung |
|--|--------------|--------------|-------------|
| | TEUR | TEUR | % |
| Mittel- und langfristige Vermögenswerte | 7.292 | 7.661 | -4,8 |
| Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel | 9.530 | 9.633 | -1,1 |
| Über- / Unterdeckung | 2.238 | 1.972 | 13,5 |

Zum 31.12.2020 sind die lang- und mittelfristigen Vermögenswerte vollständig durch lang- und mittelfristige Finanzierungsmittel (Eigenkapital sowie lang- und mittelfristige Fremdmittel) gedeckt. Entsprechend stehen an den jeweiligen Bilanzstichtagen den formal kurzfristig fälligen Finanzierungsmitteln ausreichend kurzfristig realisierbare Vermögenswerte gegenüber.

3.3.5 Finanzlage

Die Veränderungen des Finanzmittelbestands im Geschäftsjahr zeigt die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21:

| Finanzlage | 2020 | 2019 |
|--|--------------|--------------|
| | TEUR | TEUR |
| Jahresergebnis | 395 | 317 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 305 | 312 |
| Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen | -239 | 17 |
| Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten | 0 | 0 |
| Gewinn / Verlust aus Anlageabgängen | -12 | 5 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge | 0 | 0 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 449 | 651 |
| Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen | 18 | -58 |
| Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva | 48 | -56 |
| Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva | -133 | 37 |
| Zinsaufwendungen / Zinserträge | 52 | 59 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 434 | 633 |
| Einzahlungen aus Anlageabgängen | 12 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | -6 | -34 |
| Einzahlungen/Auszahlungen des Finanzanlagevermögens | 70 | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 76 | -34 |
| Veränderungen der Geschäftsguthaben | 0 | 10 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten | 0 | 0 |
| planmäßige Tilgungen | -261 | -254 |
| außerplanmäßige Tilgungen | 0 | 0 |
| gezahlte Zinsen | -52 | -59 |
| gezahlte Dividenden | 0 | -24 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -313 | -327 |
| Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 197 | 272 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 1.937 | 1.665 |
| Finanzmittelbestand am 31.12. | 2.134 | 1.937 |

3.3.6 Kennzahlen zur Finanzlage

Die wesentlichen Kennzahlen der Finanzlage gibt die folgende Übersicht wieder:

| Kennzahlen zur Finanzlage | 2020 | 2019 | Einheit |
|---|------|------|---------|
| Cashflow nach DVFA/SG | 449 | 651 | TEUR |
| Tilgungskraft | 1,7 | 2,6 | Faktor |
| Kapitaldienstquote | 12,6 | 12,7 | % |
| Instandhaltungskosten je m ² monatlich | 3,00 | 2,80 | EUR |
| Instandhaltungsquote | 51,6 | 48,1 | % |

Mit einem Cashflow von TEUR 449 stehen der Genossenschaft nach wie vor ausreichend frei verfügbare Mittel für die nachhaltige Instandhaltung und Modernisierung zur Verfügung.

3.3.7 Entwicklung im laufenden Geschäftsjahr

Die Finanzlage der Genossenschaft wird sich aufgrund der vorliegenden Planzahlen im laufenden Jahr voraussichtlich wie folgt entwickeln:

| | |
|--|--------------|
| Erweiterte Liquidität | 2021 |
| | TEUR |
| Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung | 658 |
| planmäßige Tilgungen | -254 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 404 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 0 |
| Einzahlungen / Auszahlungen Geschäftsguthaben | 0 |
| Auszahlungen für Dividenden | -24 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -24 |
| Veränderungen des Finanzmittelbestandes | 380 |
| Finanzmittelbestand am 01.01. | 2.134 |
| Finanzreserve nach Fortrechnung | 2.514 |

Veränderungen der kurzfristigen Aktiva und Passiva sind hierbei nicht berücksichtigt. Der Genossenschaft stehen mit der Finanzreserve nach Fortrechnung ausreichend Mittel für die weiteren wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit war zu jeder Zeit gegeben.

3.4.1 Ertragslage

Die Gewinn- und Verlustrechnung der Genossenschaft schließt mit einem Jahresüberschuss von EUR 395.143,91. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage zeigt in Gegenüberstellung zu den entsprechend gegliederten Vorjahreszahlen folgendes Bild:

| Ertragslage | 2020 | 2019 | Veränderung |
|---|------------|------------|----------------|
| | TEUR | TEUR | % |
| Sollmieten | 2.522 | 2.504 | 0,7 |
| abgerechnete Umlagen | 841 | 828 | 1,6 |
| Erlösschmälerungen | -35 | -50 | -30,0 |
| Bestandsveränderungen | 3 | 20 | -85,0 |
| Sonstige Erträge Hausbewirtschaftung | 67 | 53 | 26,4 |
| Instandhaltungskosten | -1.286 | -1.186 | 8,4 |
| Betriebskosten | -806 | -760 | 6,1 |
| andere Aufwendungen HBW | -55 | -53 | 3,8 |
| Verwaltungskosten | -626 | -581 | 7,7 |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | -281 | -281 | 0,0 |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -52 | -59 | -11,9 |
| Grundsteuer | -100 | -100 | 0,0 |
| Ergebnis Hausbewirtschaftung | 197 | 339 | -41,9 |
| Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0 | 0 | 0,0 |
| Sonstige Erträge | 30 | 12 | 150,0 |
| Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb | -40 | -37 | 8,1 |
| Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb | -10 | -25 | -60,0 |
| Finanzergebnis | 0 | 0 | 0,0 |
| neutrale Erträge | 209 | 10 | 1.990,0 |
| neutrale Aufwendungen | -1 | -7 | -85,7 |
| neutrales Ergebnis | 208 | 3 | 6.833,3 |
| Jahresüberschuss | 395 | 317 | 24,6 |

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hauptsächlich durch die höheren Aufwendungen in der Instandhaltung gemindert.

3.4.3 Kennzahlen zur Ertragslage

Die wesentlichen Kennzahlen zur Ertragslage sind in folgender Tabelle zusammengestellt:

| Kennzahlen zur Ertragslage | 2020 | 2019 | Einheit |
|---|-------|------|---------|
| Eigenkapitalrentabilität | 5,4 | 4,6 | % |
| Gesamtkapitalrentabilität | 4,0 | 3,4 | % |
| Durchschnittliche Miete je m ² monatlich | 5,86 | 5,81 | EUR |
| Anteil der Erlösschmälerungen je m ² monatlich | 1,3 | 1,5 | % |
| Verwaltungskosten je Einheit | 1.011 | 939 | EUR |
| Kapitaldienstdeckung | 13 | 13 | % |
| Zinsdeckung | 2,1 | 2,4 | % |

Der höhere Jahresüberschuss hat die Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität positiv beeinflusst. Die Verwaltungskosten je Einheit sind im Berichtsjahr durch die Zuführung zur Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen belastet. Die Zinsdeckung der Mieteinnahmen ist, bei erhöhten Erlösschmälerungen aufgrund geplanter Bau- / Modernisierungsmaßnahmen, durch gestiegene Sollmieten weiter gesunken.

3.4.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

| Betriebswirtschaftliche Kennzahlen | 2020 | 2019 | Einheit |
|------------------------------------|--------|--------|-------------------------|
| Wohnungen | 594 | 594 | Anzahl |
| verwaltete Mieteinheiten | 619 | 619 | Anzahl |
| Wohn- und Nutzfläche | 35.886 | 35.886 | m ² |
| Sollmiete | 5,86 | 5,81 | EUR/m ² mtl. |
| Betriebskosten | 0,24 | 0,14 | EUR/m ² mtl. |
| Instandhaltungskosten | 2,99 | 2,75 | EUR/m ² mtl. |
| Verwaltungskosten | 1,45 | 1,35 | EUR/m ² mtl. |
| Zinsaufwendungen | 0,14 | 0,18 | EUR/m ² mtl. |
| Verwaltungskosten | 1.011 | 939 | EUR/Einh. |
| Buchwerte | 203 | 211 | EUR/m ² |
| Verschuldung | 48 | 55 | EUR/m ² |
| Mietausfallquote | 1,0 | 0,9 | % |
| Anteil der Erlösschmälerungen | 1,3 | 1,5 | % |
| Leerstandsquote | 1,9 | 1,2 | % |
| Fluktuationsquote | 10,4 | 9,6 | % |

3.5 Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die Werder eG ist als modernes Dienstleistungsunternehmen gut im Markt positioniert. Die in der Region Braunschweig stärkere Nachfrage nach Wohnraum wirkt sich auch für unser Unternehmen positiv aus.

Im Rahmen des Risikomanagements werden alle wesentlichen Indikatoren beobachtet, die durch diese Rahmenbedingungen zu Mietausfällen, längerfristigen Leerständen und Einnahmемinderungen führen können. Über das Risikomanagement- und Planungssystem sind wir in der Lage, negative Entwicklungen rechtzeitig zu erkennen, zu bewerten und entsprechend gegenzusteuern.

In Abstimmung mit unseren Aufsichtsgremien wird die konsequente Modernisierung unserer marktfähigen Wohnungsbestände auch im laufenden Geschäftsjahr auf Grundlage unserer Instandhaltungs- und Modernisierungsplanung weiter fortgesetzt.

Die wirtschaftlichen Verhältnisse des Unternehmens sind geordnet, außergewöhnliche Risiken auch weiterhin nicht erkennbar. Die Genossenschaft verfügt über ausreichend Liquidität, die jederzeit die Zahlungsfähigkeit sicherstellt.

3.6 Schlussbemerkungen

Auch in einem entspannten Wohnungsmarkt in der Region werden wir unsere erfolgreiche Modernisierungsstrategie fortführen und so nachhaltig die Marktfähigkeit der Wohnungen sicherstellen. Attraktive Stadtteile und Wohnquartiere sowie ein nachfragegerechtes Wohnungsangebot sind Voraussetzung für die Qualitäten und Perspektiven eines Standortes.

Wir sehen uns in der Verantwortung gegenüber unseren Mitgliedern und werden deshalb auch in Zukunft konsequent die Weiterentwicklung unserer Wohnquartiere und Bestände vorantreiben. Unser Ziel ist es, den Bedürfnissen unserer Mitglieder gerecht zu werden, die Wohn- und Lebensqualität im Wohnquartier weiter positiv zu entwickeln und nicht zuletzt dadurch die Vermietbarkeit unserer Bestände dauerhaft zu sichern.

4 Jahresabschluss

4.1 Bilanz

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte | | 0,00 | 587,00 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten | 7.142.992,74 | | 7.423.899,74 |
| 2. Grundstücke mit anderen Bauten | 136.989,08 | | 146.732,08 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 11.717,00 | 7.291.698,82 | 21.289,00 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Sonstige Ausleihungen | | 0,00 | 67.970,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 7.291.698,82 | 7.660.477,82 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | 824.717,89 | | 821.485,22 |
| 2. Andere Vorräte | 3.463,63 | 828.181,52 | 3.732,01 |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 4.914,56 | | 4.983,77 |
| 2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen | 280,87 | | 254,45 |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände | 13.285,48 | 18.480,91 | 39.575,99 |
| III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | 2.134.189,48 | | 1.937.144,14 |
| 2. Bausparguthaben | 244.145,80 | 2.378.335,28 | 244.139,39 |
| | | 3.224.997,71 | 3.051.314,97 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | 0,00 | 0,00 | 24.935,47 |
| Bilanzsumme | | 10.516.696,53 | 10.736.728,26 |

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 44.200,00 | | 46.020,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 616.200,00 | 660.400,00 | 614.100,00 |
| 3. rückständige fällige Mindesteinzahlungen: | (2.600,00) | | (540,00) |
| II. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 903.357,44 | | 861.357,44 |
| 2. Bauerneuerungsrücklage | 3.271.389,47 | | 3.271.389,47 |
| 3. Andere Ergebnisrücklagen | 1.161.842,55 | 5.336.589,46 | 1.161.842,55 |
| III. Bilanzgewinn | | | |
| 1. Gewinnvortrag | 995.039,09 | | 710.082,72 |
| 2. Jahresüberschuss | 395.143,91 | | 316.656,37 |
| 3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | -42.000,00 | 1.348.183,00 | -31.700,00 |
| Eigenkapital insgesamt | | 7.345.172,46 | 6.949.748,55 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Rückstellungen für Pensionen | 360.288,00 | | 560.766,00 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 132.159,27 | 492.447,27 | 153.351,00 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.722.603,89 | | 1.983.316,98 |
| 2. Erhaltene Anzahlungen | 889.571,42 | | 885.119,87 |
| 3. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 806,79 | | 1.481,19 |
| 4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen | 41.621,24 | | 186.069,11 |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten | 21.553,78 | | 13.581,82 |
| davon aus Steuern | (6.444,02) | 2.676.157,12 | (3.200,62) |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit | (464,97) | | (970,94) |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 2.919,68 | 3.293,74 |
| Bilanzsumme | | 10.516.696,53 | 10.736.728,26 |

4.2 Gewinn- und Verlustrechnung

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|---------------------|---------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 3.329.162,60 | | 3.281.770,87 |
| b) aus anderen Lieferungen und Leistungen | 0,00 | 3.329.162,60 | 0,00 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 3.232,67 | 19.961,84 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge | | 306.238,32 | 74.420,65 |
| 4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | | 2.132.444,53 | 1.983.972,31 |
| 5. Rohergebnis | | 1.506.189,06 | 1.392.181,05 |
| 6. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 268.403,37 | | 311.983,32 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung | 138.514,90 | 406.918,27 | 131.849,05 |
| davon für Altersversorgung: | (70.052,66) | | (72.527,20) |
| 7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 304.504,17 | 312.416,18 |
| 8. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 241.043,54 | 144.715,08 |
| 9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | | 2.030,00 | 1.050,00 |
| 10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | | 24,41 | 24,41 |
| 11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen | | 60.976,06 | 75.869,01 |
| 12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 0,00 | -0,26 |
| 13. Ergebnis nach Steuern | | 494.801,43 | 416.423,08 |
| 14. Sonstige Steuern | | 99.657,52 | 99.766,71 |
| 15. Jahresüberschuss | | 395.143,91 | 316.656,37 |
| 16. Gewinnvortrag | | 995.039,09 | 710.082,72 |
| 17. Einstellungen in Ergebnisrücklagen | | 42.000,00 | 31.700,00 |
| 18. Bilanzgewinn | | 1.348.183,00 | 995.039,09 |

4.3 Anhang

4.3.1 Allgemeine Angaben

Die Werder eG hat ihren Sitz in Braunschweig und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichtes Braunschweig Registernummer 324.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Bestimmungen unserer Satzung sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen beachtet. Für einzelne Angaben haben wir die gemäß § 267, Abs. 1 HGB für kleine Genossenschaften geltenden, größenabhängigen Erleichterungen in Anspruch genommen.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde unverändert das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Das Prinzip der Darstellungstetigkeit (§ 265 Abs. 1 HGB) wurde beachtet.

4.3.2 Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden nicht vorgenommen. Die angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet. Die Abschreibungen der Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten sowie der Geschäfts- und anderen Bauten erfolgten grundsätzlich nach der Restnutzungsdauermethode auf Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Bei umfassend modernisierten Gebäuden wurde die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert. Betriebs-einrichtungen wurden auf eine Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

Garagen wurden unter Berücksichtigung einer Nutzungsdauer von 25 Jahren, Außenanlagen von 10 Jahren abgeschrieben.

Die Abschreibungen auf Betriebs- und Geschäftsausstattung erfolgten linear entsprechend einer voraussichtlichen Nutzungsdauer von 3 bis 15 Jahren. Geringwertige Anlagegüter wurden voll abgeschrieben.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten nach der Fifo-Methode bewertet.

Bei den Forderungen und sonstigen Vermögensgegenständen wurde erkennbaren Risiken durch Abschreibung Rechnung getragen.

Die ausschließlich der Erfüllung der Altersversorgungsverpflichtungen dienenden Vermögensgegenstände (Deckungsvermögen i. S. d. § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB) wurden mit ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet und mit den Rückstellungen verrechnet. Der Zeitwert entspricht gemäß Versicherungsbescheinigung zum 31.12.2020 dem Aktivwert der Rückdeckungsversicherung und somit den fortgeführten Anschaffungskosten.

Die Rückstellungen für Pensionen wurden nach einem versicherungsmathematischen Gutachten auf Grundlage der Richttafeln 2018 G von Heubeck ermittelt. Die Abzinsung erfolgte pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,3 %. Erwartete Rentensteigerungen wurden mit 1,5 % berücksichtigt.

Bei der Durchschnittsbetrachtung für die Ermittlung des Zinssatzes bei der Bewertung der Altersvorsorgeverpflichtungen wurde gemäß § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB auf die vergangenen zehn Jahre abgestellt.

Wertpapiergebundene Pensionszusagen sind nach § 253 Abs. 1 Satz 3 HGB mit dem beizulegenden Zeitwert der Wertpapiere bewertet.

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten und drohenden Verluste aus schwebenden Geschäften. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden mit dem der Laufzeit entsprechenden durchschnittlichen Marktzins der vergangenen 7 Jahre gemäß Vorgabe der Deutschen Bundesbank abgezinst.

Die unter den sonstigen Rückstellungen gebildeten Rückstellungen für Altersteilzeitverpflichtungen enthalten gemäß IDW RS HFA 3 Rückstellungen für Erfüllungsbeträge sowie für Aufstockungsbeträge. Die Rückstellungen wurden gemäß § 253 Abs. 2 HGB pauschal mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz abgezinst, der sich bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren ergibt.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

4.3.3 Erläuterungen zur Bilanz

Das unter sonstige Ausleihungen ausgewiesene unverzinsliche Arbeitgeberdarlehn wurde in 2020 zurückgezahlt.

Der Posten unfertige Leistungen weist die noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten aus.

Der unter dem Posten sonstige Vermögensgegenstände auszuweisende Aktivwert einer Rückdeckungsversicherung für Altersvorsorge wurde mit dem Posten Rückstellungen für Pensionen saldiert.

Angaben zur Verrechnung nach § 246 Abs. 2 Satz 2 HGB

| | <u>TEUR</u> |
|--|-------------|
| Erfüllungsbetrag der verrechneten Schulden | 376 |
| Aktivwert der Rückdeckungsversicherung, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht | 376 |
| Verrechnete Aufwendungen | 49 |
| Verrechnete Erträge | 28 |

Die Forderungen haben, wie im Vorjahr, eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr.

Die Entwicklung der Rücklagen ergibt sich aus der Anlage zum Anhang.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre ein Unterschiedsbetrag in Höhe von 17 TEUR. Dieser abzinsungsbedingte Unterschiedsbetrag ist gemäß § 253 Abs. 6 Satz 2 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

Der Posten Rückstellungen für Pensionen beinhaltet eine versicherungsrückgedeckte Verpflichtung, die mit dem Wert des Deckungsvermögens saldiert wurde.

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten nach der Restlaufzeit ist aus dem Verbindlichkeitspiegel ersichtlich, der als Anlage beigefügt ist.

4.3.4 Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen 205 TEUR (Vorjahr 1 TEUR) enthalten.

Die Aufwendungen für Altersversorgung wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den unter Zinsen und ähnliche Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil gekürzt. Mit 9 TEUR enthalten sie auch den Aufwand, der sich aus der Änderung des durchschnittlichen Marktzinssatzes ergeben hat.

Die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen enthalten 37 TEUR (Vorjahr 24 TEUR) aus der Abzinsung von Rückstellungen, sowie 28 TEUR (Vorjahr 7 TEUR) Erträge aus dem Deckungsvermögen der Pensionsverpflichtungen.

4.3.5 Sonstige Angaben

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug

| | <u>Vollzeit</u> | <u>Teilzeit</u> |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Kaufmännische Angestellte | 1 | 1 |
| Mitarbeiter des Regiebetriebes | - | 1 |
| Gesamt | 1 | 2 |

Mitgliederbewegung

| | <u>Mitglieder</u> |
|-----------------|-------------------|
| Stand am 01.01. | 823 |
| Zugänge | 62 |
| Abgänge | -69 |
| Stand am 31.12. | 816 |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Berichtsjahres um 2.100,00 EUR vermehrt. Gemäß § 19 unserer Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

Prüfungsverband

Der für die Genossenschaft zuständige Prüfungsverband ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V., Leibnizufer 19, 30169 Hannover.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

Michael Engel, Lengede

Uwe Bernd, Goslar

Dieter Samtleben, Salzgitter (bis 02.06.2020)

Aufsichtsrat

Jens Bischoff, Algermissen (Vorsitzender)

Ulrich Morgenstern, Weyhausen

Lutz Rohn, Salzgitter

Mathias Walkling, Vechede

Peter Eichbaum, Cuxhaven (bis 25.06.2020)

Braunschweig, den 17. Juni 2021

Der Vorstand



Engel

Bernd

4.4 Anlagen zum Anhang

4.4.1 Rücklagenspiegel

| | Bestand am Ende des Vorjahres EUR | Einstellungen aus dem Jahres- überschuss des Geschäftsjahres EUR | Einstellungen aus dem Bilanz- gewinn des Vorjahres EUR | Bestand am Ende des Geschäftsjahres EUR |
|---------------------------|--|--|--|--|
| Gesetzliche Rücklage | 861.357,44 | 42.000,00 | 0,00 | 903.357,44 |
| Bauerneuerungsrücklage | 3.271.389,47 | 0,00 | 0,00 | 3.271.389,47 |
| Andere Ergebnismrücklagen | 1.161.842,55 | 0,00 | 0,00 | 1.161.842,55 |
| Gesamtbetrag | 5.294.589,46 | 42.000,00 | 0,00 | 5.336.589,46 |

4.4.2 Verbindlichkeitspiegel

| | insgesamt EUR | davon Restlaufzeit | | | gesichert (GPR) EUR |
|---|-------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|-------------------------------|
| | | unter 1 Jahr EUR | 1 bis 5 Jahre EUR | über 5 Jahre EUR | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 1.722.603,89 (1983.316,98) | 227.002,52 (260.711,59) | 876.049,11 (920.311,14) | 619.552,26 (802.294,25) | 1.722.603,89 (1983.316,98) |
| Erhaltene Anzahlungen | 889.571,42 (885.119,87) | 889.571,42 (885.119,87) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | 806,79 (1481,19) | 806,79 (1481,19) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 41.621,24 (186.069,11) | 33.253,46 (179.285,53) | 8.367,78 (6.783,58) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Sonstige Verbindlichkeiten | 21.553,78 (13.581,82) | 18.289,63 (10.200,69) | 3.264,15 (3.381,13) | 0,00 (0,00) | 0,00 (0,00) |
| Gesamtbetrag | 2.676.157,12 | 1.168.923,82 | 887.681,04 | 619.552,26 | 1.722.603,89 |

5 Gewinnverwendungsvorschlag

| | <u>EURO</u> |
|--|---------------------|
| Das Geschäftsjahr 2020 schließt mit einem Jahresüberschuss von | 395.143,91 |
| Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages von | 995.039,09 |
| und Einstellung in die gesetzliche Rücklage von | -42.000,00 |
| ergibt sich der Bilanzgewinn mit | <u>1.348.183,00</u> |

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

| | |
|---|---------------------|
| Ausschüttung einer Dividende von 4% | 0,00 |
| Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage | 0,00 |
| Vortrag des verbleibenden Gewinns auf neue Rechnung | 1.348.183,00 |
| | <u>1.348.183,00</u> |

6 Bericht des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr die ihm nach dem Gesetz und der Satzung übertragenen Aufgaben wahrgenommen; er hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten und überwacht.

Der Aufsichtsrat hat sich vom Vorstand regelmäßig und zeitnah über die Lage des Unternehmens sowie über wichtige Geschäftsvorfälle unterrichten lassen und besondere Sachverhalte eingehend mit dem Vorstand besprochen. Zur Wahrung seiner satzungsmäßigen und gesetzlichen Aufgaben hat der Aufsichtsrat aufgrund schriftlicher Vorlagen und Berichte des Vorstandes beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen hat die gesetzliche Prüfung des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2019 vom 08. bis 19. Juni 2020 durchgeführt. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat am 24. September 2020 zustimmend Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2020 wurde dem Aufsichtsrat in der Sitzung am 10. Juni 2021 vorgelegt. Er erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2020 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2020 festzustellen und dem Vorschlag des Vorstandes über die Gewinnverwendung zuzustimmen.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre mit Einsatzfreude und Erfolg geleistete Arbeit, die wesentlich zu dem positiven Geschäftsergebnis beigetragen hat.

Braunschweig, 17. Jun. 2021

Der Aufsichtsrat

Jens Bischoff (Vorsitzender)