



**WERDER eG**

GESCHÄFTSBERICHT 2021



# 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 .....	12
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

## 1.2 Vorstand

Michael Engel, Lengede

Uwe Bernd, Goslar

## 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
<b>Gesamt</b>	<b>594</b>

### 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	2021	2020
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 <sup>2</sup>	35.886	35.886
davon mit Mietpreisbindung m <sup>2</sup>	2.392	2.392
Nutzfläche m <sup>2</sup>	172	172
davon eigengenutzte Einheiten m <sup>2</sup>	172	172

### 3.1.2 Instandhaltung und Modernisierung

Um auch weiterhin die Marktfähigkeit unseres Bestandes zu sichern haben wir auch im Berichtsjahr wieder umfangreich in die Unterhaltung und Verbesserung unserer Häuser und Wohnungen investiert. Schwerpunktmäßig wurden dabei Fenster erneuert.

Instandhaltung und Modernisierung	2021	2020
	TEUR	TEUR
lfd. Instandhaltung	212	232
Großinstandhaltung	29	186
Modernisierung	1.127	868
<b>Summe</b>	<b>1.368</b>	<b>1.286</b>

Instandhaltung und Modernisierung nach Gebieten	2021	2020
	TEUR	TEUR
Lindenberg	97	72
Rüningen	130	260
Innenstadt	245	53
Weststadt	91	418
Rautheim	460	112
Schandelah	125	166
Flechtorf	200	159
Waggum	20	46
<b>Summe</b>	<b>1.368</b>	<b>1.286</b>

Instandhaltung je m <sup>2</sup>	2021	2020
Instandhaltung je m <sup>2</sup>	38 EUR	36 EUR

### 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 5,96 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,86 €/m<sup>2</sup>).

### 3.1.5 Mitgliederverwaltung

Die Genossenschaft hatte am 31.12.2021 insgesamt 809 Mitglieder mit 2.360 Anteilen. Das sind 7 Mitglieder weniger als im Vorjahr bei gleichzeitiger Erhöhung um 20 Anteile. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder betragen TEUR 614 (Vorjahr: TEUR 616).

### 3.1.6 Organisation und Verwaltung

In diesem Jahr scheiden turnusmäßig alle Mitglieder des Aufsichtsrates aus. Eine Wiederwahl 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 2021 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	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0,0
Sachanlagen	6.999	7.292	-4,0
Finanzanlagen	0	0	0,0
Sonstige kurzfristige Aktiva	3.463	3.225	7,4
<b>Bilanzsumme</b>	<b>10.462</b>	<b>10.517</b>	<b>-0,5</b>

Das Anlagevermögen hat sich durch planmäßige Abschreibungen um TEUR 293 vermindert.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich hauptsächlich durch höhere flüssige Mittel um TEUR 238 erhöht.

Kapitalstruktur	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Eigenkapital	7.509	7.345	2,2
Dauerschulden	1.496	1.723	-13,2
Langfristige Rückstellungen	349	450	-22,4
Sonstige lang- und mittelfristige Verbindlichkeiten	12	12	0,0
Kurzfristige Rückstellungen	70	42	66,7
Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	1.026	945	8,6
<b>Bilanzsumme</b>	<b>10.462</b>	<b>10.517</b>	<b>-0,5</b>

Das Eigenkapital ist durch den Jahresüberschuss von TEUR 159 angestiegen.

Die Dauerschulden haben sich aufgrund planmäßiger Tilgung von TEUR 227 vermindert. Bei den kurzfristigen Rückstellungen haben sich gegenüber dem Vorjahr insbesondere höhere Rückstellungen für Personalaufwand und Datenschutz ausgewirkt.

### 3.3.3 Kennzahlen zur Vermögenslage

Die zur Beurteilung der Vermögenslage wesentlichen Kennzahlen zeigen folgende Ergebnisse:

Kennzahlen zur Vermögenslage	2021	2020	Einheit
Eigenkapitalquote	72	70	%
Durchschnittliche Buchwerte der Gebäude je m <sup>2</sup>	195	203	EUR
Durchschnittliche Verschuldung je m <sup>2</sup>	42	48	EUR
Mietenmultiplikator	3	3	Faktor

### 3.3.4 Deckungsverhältnisse

Nach der Aufgliederung der Bilanzzahlen ergeben sich zusammengefasst folgende Deckungsverhältnisse:

Deckungsverhältnisse	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Mittel- und langfristige Vermögenswerte	6.999	7.292	-4,0
Mittel- und langfristige Finanzierungsmittel	9.366	9.530	-1,7
<b>Über- / Unterdeckung</b>	<b>2.367</b>	<b>2.238</b>	<b>5,8</b>

Zum 31.12.2021 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	2021	2020
	TEUR	TEUR
Jahresergebnis	159	395
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	294	305
Zunahme / Abnahme langfristiger Rückstellungen	-102	-239
Abschreibungen auf Geldbeschaffungskosten	0	0
Gewinn / Verlust aus Anlageabgängen	0	-12
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen / Erträge	207	0
<b>Cashflow nach DVFA/SG</b>	<b>558</b>	<b>449</b>
Zunahme / Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	28	18
Zunahme / Abnahme sonstiger Aktiva	-14	48
Zunahme / Abnahme sonstiger Passiva	81	-133
Zinsaufwendungen / Zinserträge	46	52
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>699</b>	<b>434</b>
Einzahlungen aus Anlageabgängen	0	12
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1	-6
Einzahlungen/Auszahlungen des Finanzanlagevermögens	0	70
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-1</b>	<b>76</b>
Veränderungen der Geschäftsguthaben	5	0
Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0	0
planmäßige Tilgungen	-227	-261
außerplanmäßige Tilgungen	0	0
gezahlte Zinsen	-46	-52
gezahlte Dividenden	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-268</b>	<b>-313</b>
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	430	197
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.134	1.937
<b>Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>2.564</b>	<b>2.134</b>

### 3.3.6 Kennzahlen zur Finanzlage

Die wesentlichen Kennzahlen der Finanzlage gibt die folgende Übersicht wieder:

Kennzahlen zur Finanzlage	2021	2020	Einheit
Cashflow nach DVFA/SG	558	449	TEUR
Tilgungskraft	2,5	1,7	Faktor
Kapitaldienstquote	10,7	12,6	%
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> monatlich	3,20	3,00	EUR
Instandhaltungsquote	53,8	51,6	%

Mit einem Cashflow von TEUR 558 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	2022
	TEUR
Geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung	630
planmäßige Tilgungen	-204
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	426
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-138
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-138
Einzahlungen / Auszahlungen Geschäftsguthaben	0
Auszahlungen für Dividenden	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	0
Veränderungen des Finanzmittelbestandes	288
Finanzmittelbestand am 01.01.	2.564
<b>Finanzreserve nach Fortrechnung</b>	<b>2.852</b>

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 159,246,36. Die aus der Gewinn- und Verlustrechnung abgeleitete Ertragslage zeigt in Gegenüberstellung zu den entsprechend gegliederten Vorjahreszahlen folgendes Bild:

Ertragslage	2021	2020	Veränderung
	TEUR	TEUR	%
Sollmieten	2.564	2.522	1,7
abgerechnete Umlagen	832	841	-1,1
Erlösschmälerungen	-25	-35	-28,6
Bestandsveränderungen	19	3	533,3
Sonstige Erträge Hausbewirtschaftung	21	67	-68,7
Instandhaltungskosten	-1.368	-1.286	6,4
Betriebskosten	-808	-806	0,2
andere Aufwendungen HBW	-54	-55	-1,8
Verwaltungskosten	-571	-626	-8,8
Abschreibungen auf Sachanlagen	-281	-281	0,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-46	-52	-11,5
Grundsteuer	-101	-100	1,0
<b>Ergebnis Hausbewirtschaftung</b>	<b>185</b>	<b>197</b>	-6,1
Erlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen	0	0	0,0
Sonstige Erträge	3	30	-90,0
Verrechnung sonstiger Geschäftsbetrieb	-36	-40	-10,0
<b>Ergebnis sonstiger Geschäftsbetrieb</b>	<b>-33</b>	<b>-10</b>	230,0
<b>Finanzergebnis</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	0,0
neutrale Erträge	9	209	-95,7
neutrale Aufwendungen	-2	-1	100,0
<b>neutrales Ergebnis</b>	<b>7</b>	<b>208</b>	-96,6
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>159</b>	<b>395</b>	-59,7

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist in erster Linie durch die höheren Aufwendungen in der Instandhaltung vermindert.

### 3.4.3 Kennzahlen zur Ertragslage

Die wesentlichen Kennzahlen zur Ertragslage sind in folgender Tabelle zusammengestellt:

Kennzahlen zur Ertragslage	2021	2020	Einheit
Eigenkapitalrentabilität	2,1	5,4	%
Gesamtkapitalrentabilität	2,0	4,0	%
Durchschnittliche Miete je m <sup>2</sup> monatlich	5,96	5,86	EUR
Anteil der Erlösschmälerungen je m <sup>2</sup> monatlich	0,9	1,3	%
Verwaltungskosten je Einheit	922	1.011	EUR
Kapitaldienstdeckung	11	13	%
Zinsdeckung	1,8	2,1	%

Der geringer Jahresüberschuss hat die Eigen- und Gesamtkapitalrentabilität negativ beeinflusst. Die Zinsdeckung der Mieteinnahmen ist, bei geringeren Erlösschmälerungen aufgrund geplanter Bau- / Modernisierungsmaßnahmen, durch gestiegene Sollmieten weiter gesunken.

### 3.4.4 Betriebswirtschaftliche Kennzahlen

Betriebswirtschaftliche Kennzahlen	2021	2020	Einheit
Wohnungen	594	594	Anzahl
verwaltete Mieteinheiten	619	619	Anzahl
Wohn- und Nutzfläche	35.886	35.886	m <sup>2</sup>
Sollmiete	5,96	5,86	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Betriebskosten	0,19	0,24	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Instandhaltungskosten	3,18	2,99	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Verwaltungskosten	1,33	1,45	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Zinsaufwendungen	0,12	0,14	EUR/m <sup>2</sup> mtl.
Verwaltungskosten	922	1.011	EUR/Einh.
Buchwerte	195	203	EUR/m <sup>2</sup>
Verschuldung	42	48	EUR/m <sup>2</sup>
Mietausfallquote	0,7	1,0	%
Anteil der Erlösschmälerungen	0,9	1,3	%
Leerstandsquote	1,3	1,9	%
Fluktuationsquote	11,8	10,4	%

### 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 unserer 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
<b>A. Anlagevermögen</b>			
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen und Werte		0,00	0,00
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	6.862.086,74		7.142.992,74
2. Grundstücke mit anderen Bauten	128.646,08		136.989,08
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	7.846,00	6.998.578,82	11.717,00
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Sonstige Ausleihungen		0,00	0,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		<b>6.998.578,82</b>	<b>7.291.698,82</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Andere Vorräte</b>			
1. Unfertige Leistungen	844.213,48		824.717,89
2. Andere Vorräte	3.430,01	847.643,49	3.463,63
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Vermietung	5.224,88		4.914,56
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	243,74		280,87
3. Sonstige Vermögensgegenstände	3.112,97	8.581,59	13.285,48
<b>III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben</b>			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.359.576,00		2.134.189,48
2. Bausparguthaben	244.152,21	2.603.728,21	244.145,80
		<b>3.459.953,29</b>	<b>3.224.997,71</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	2.820,86	2.820,86	0,00
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.461.352,97</b>	<b>10.516.696,53</b>

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.175,60		44.200,00
2. der verbleibenden Mitglieder	609.940,00	665.115,60	616.200,00
3. rückständige fällige Mindesteinzahlungen:	(2.080,00)		(2.600,00)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklage	923.357,44		903.357,44
2. Bauerneuerungsrücklage	3.271.389,47		3.271.389,47
3. Andere Ergebnisrücklagen	1.161.842,55	5.356.589,46	1.161.842,55
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	1.348.183,00		995.039,09
2. Jahresüberschuss	139.246,36		395.143,91
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	0,00	1.487.429,36	-42.000,00
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>7.509.134,42</b>	<b>7.345.172,46</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Rückstellungen für Pensionen	341.777,00		360.288,00
2. Sonstige Rückstellungen	77.251,81	<b>419.028,81</b>	<b>132.159,27</b>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1.495.601,37		1.722.603,89
2. Erhaltene Anzahlungen	898.728,47		889.571,42
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.971,01		806,79
4. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	119.022,87		41.621,24
5. Sonstige Verbindlichkeiten	14.275,82		21.553,78
davon aus Steuern	(2.930,02)	<b>2.529.599,54</b>	(6.444,02)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	(685,83)		(464,97)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		<b>3.590,20</b>	<b>2.919,68</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>10.461.352,97</b>	<b>10.516.696,53</b>

## 4.2 Gewinn- und Verlustrechnung

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EUR	EUR	EUR
<b>1. Umsatzerlöse</b>			
a) aus der Hausbewirtschaftung	3.371.722,74		3.329.162,60
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	3.371.722,74	0,00
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		19.495,59	3.232,67
3. Sonstige betriebliche Erträge		33.220,31	306.238,32
<b>4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</b>			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.214.884,57	2.132.444,53
<b>5. Rohergebnis</b>		<b>1.209.554,07</b>	<b>1.506.189,06</b>
<b>6. Personalaufwand</b>			
a) Löhne und Gehälter	375.764,55		268.403,37
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung	23.721,05	399.485,60	138.514,90
davon für Altersversorgung:	-(47.310,88)		(70.052,66)
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		293.661,45	304.504,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		204.255,40	241.043,54
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00	2.030,00
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		24,41	24,41
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		52.298,02	60.976,06
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00	0,00
<b>13. Ergebnis nach Steuern</b>		<b>259.878,01</b>	<b>494.801,43</b>
14. Sonstige Steuern		100.631,65	99.657,52
<b>15. Jahresüberschuss</b>		<b>159.246,36</b>	<b>395.143,91</b>
16. Gewinnvortrag		1.348.183,00	995.039,09
17. Einstellungen in Ergebnismrücklagen		20.000,00	42.000,00
<b>18. Bilanzgewinn</b>		<b>1.487.429,36</b>	<b>1.348.183,00</b>

## 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 Darstellungsstetigkeit (§ 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 Restnutzungsdaueremethode 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 31.12.2021 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 1,87 %. 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

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	426
Aktivwert der Rückdeckungsversicherung, der dem beizulegenden Zeitwert entspricht	426
Verrechnete Aufwendungen	-82
Verrechnete Erträge	0

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 11 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

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 36 TEUR (Vorjahr 37 TEUR) aus der Abzinsung von Rückstellungen, sowie 30 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.	816
Zugänge	70
Abgänge	-77
Stand am 31.12.	809

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Berichtsjahres um 6.260,00 EUR vermindert. Gemäß § 19 unserer Satzung besteht keine Nachschusspflicht.

Nachtragsberichterstattung: Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Werder eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten, gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zu Einfluss des Ukraine-Krieges

auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundlegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ein weiteres Thema wird uns in naher Zukunft in jedem Fall beschäftigen. Es stellt sich uns die Frage, wie wird die kommunale Energieversorgung in Zukunft aussehen? Die gesetzliche Vorgabe, dass die genutzte Energie bis 2030 zu 80% aus regenerativen Energien bestehen soll, zwingt auch uns dazu Überlegungen anzustellen, wie wir unseren Immobilienbestand sinnvoll danach ausrichten können.

#### 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

##### Aufsichtsrat

Jens Bischoff, Algermissen (Vorsitzender)

Ulrich Morgenstern, Weyhausen

Lutz Rohn, Salzgitter

Mathias Walkling, Vechelde

Braunschweig, den 16.05.2022

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	903.357,44	20.000,00	0,00	923.357,44
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
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>5.336.589,46</b>	<b>20.000,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5.356.589,46</b>

### 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	1.495.601,37 (1722.603,89)	283.962,63 (227.002,52)	786.243,65 (876.049,11)	425.395,09 (619.552,26)	1.495.601,37 (1722.603,89)
Erhaltene Anzahlungen	898.728,47 (889.571,42)	898.728,47 (889.571,42)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	1.971,01 (806,79)	1.971,01 (806,79)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.022,87 (4162124)	110.655,09 (33.253,46)	8.367,78 (8.367,78)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Verbindlichkeiten	14.275,82 (21553,78)	11.137,19 (18.289,63)	3.138,63 (3.264,15)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>2.529.599,54</b>	<b>1.306.454,39</b>	<b>797.750,06</b>	<b>425.395,09</b>	<b>1.495.601,37</b>

## 5 Gewinnverwendungsvorschlag

	<u>EURO</u>
Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss von	159.246,36
Nach Berücksichtigung des Gewinnvortrages von	1.348.183,00
und Einstellung in die gesetzliche Rücklage von	-20.000,00
ergibt sich der Bilanzgewinn mit	<u>1.487.429,36</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	1.487.429,36
	<u>1.487.429,36</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 2020 vom 07. Juni bis 18. Juni 2021 durchgeführt. Von dem Ergebnis der Prüfung hat der Aufsichtsrat am 01. September 2021 zustimmend Kenntnis genommen. Nach dem abschließenden Ergebnis der Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde dem Aufsichtsrat am 08. Juni 2022 vorgelegt. Er erklärt sich mit dem Jahresabschluss 2021 einverstanden und hat sich von der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugt. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den Jahresabschluss 2021 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, 09. Juni 2022

Der Aufsichtsrat

Jens Bischoff (Vorsitzender)