



## Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2019

Der Aufsichtsrat der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. trat im Geschäftsjahr 2019 achtmal zu einer Aufsichtsratsitzung zusammen. In den ordentlichen Sitzungen wurde durch regelmäßige mündliche und schriftliche Berichterstattung des Vorstandes über die aktuelle Lage der Genossenschaft beraten. Besonderes Augenmerk richtete der Aufsichtsrat auf die Berichterstattung des Vorstandes zur Leerstandsentwicklung und dem Risikomanagement. In den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand vermittelte der Vorstand allen Mitgliedern des Aufsichtsrates einen umfassenden Überblick über die Geschäftspolitik, die wirtschaftliche Lage, die Unternehmensplanung sowie über wesentliche Einzelmaßnahmen. Die Überwachung der Risikofaktoren ist einmal im Quartal Themenschwerpunkt der Berichterstattung.

Besonders zu erwähnen sind die Beschlüsse über die Durchführung und Finanzierung von Bau- und Investitionsmaßnahmen, welche im Rahmen des Firmenkonzeptes umgesetzt werden. Hier ist durch die solide Arbeit des Vorstandes unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen eine Kontinuität erreicht worden, welche der Genossenschaft auch perspektivisch Wachstum sichern wird.

Ein weiterer Schwerpunkt in den Beratungen war die Verhandlung mit den Kreditgebern über Forwardkonditionen über die Höhe der zukünftigen zu zahlenden Kreditzinsen. Beraten wurde ebenfalls über die zukünftige Mietpolitik der Genossenschaft. Alle vorgelegten Entscheidungen des Vorstands wurden einstimmig getroffen.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 seine Verantwortung satzungsgemäß wahrgenommen und den Vorstand in der Geschäftsführung beraten und überwacht.

Es erfolgte regelmäßige Kassenkontrolle. Unregelmäßigkeiten wurden nicht festgestellt. Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss, den Geschäftsbericht und die Vorschläge des Vorstandes für die Verwendung des Jahresüberschusses zu prüfen und der Vertreterversammlung vor Feststellung des Jahresabschlusses darüber Bericht zu erstatten.

Dazu einige Ausführungen:

### 1. Bilanz

Das Anlagevermögen der Genossenschaft hat sich im Jahr 2019 um insgesamt **1.121,6 Tsd. €** verringert. Das entspricht im Wesentlichen der Verringerung durch die planmäßigen Abschreibungen des Anlagevermögens in Höhe von **1.871,3 Tsd. €** zuzüglich der getätigten Investitionen, welche als nachträgliche Herstellungskosten in Höhe von rund **651,9 Tsd. €** aktiviert wurden. Eine Sonderabschreibung auf Grund dauernder Wertminderung war im Geschäftsjahr nicht erforderlich, ebenso wurden keine Zuschreibungen (Wertaufholung im Sinne des HGB) vorgenommen.

- a) Die Forderungen aus Vermietung konnten gegenüber dem Vorjahr auf Grund eines geordneten Forderungsmanagements sowie der entsprechenden Einzelwertberichtigung zum Stichtag 31.12.2019 geringfügig **gesenkt** werden. Dies zeigt, dass ein möglicher Forderungsausfall bei der WGE im Verhältnis der gesamten Umsatzerlöse sehr gering ist. Forderungen gegen Insolvenzschuldner sind in der Regel nicht mehr einzuklagen und müssen am Ende des Verfahrens ausgebucht werden.
- b) In den sonstigen Vermögensgegenständen sind Versicherungsentschädigungen, Steuerrückforderungen, zum Stichtag noch nicht ausgezahlte Guthaben der städtischen Versorger, Schadensersatzansprüche sowie beantragte aber noch nicht gutgeschriebene Tilgungszuschüsse der Kreditanstalt für Wiederaufbau und der IB Bank Sachsen-Anhalt enthalten.
- c) Das Eigenkapital ist hauptsächlich auf Grund des Jahresüberschusses um absolut **879,0 Tsd. €** gestiegen, das entspricht 1,9 % Steigerung gegenüber dem Jahr 2018.
- d) Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder sind im Berichtsjahr um **22,1 Tsd. €** angestiegen.
- e) Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sind absolut um **1.250,6 Tsd. €** gesunken (trotz Neuaufnahmen in Höhe von insgesamt **950 Tsd. € - Plansumme**). Im vergangenen Jahr konnte die Zinsbelastung um weitere **65,5 Tsd. €** gesenkt werden.
- f) Insgesamt verringerte sich die Bilanzsumme gegenüber dem Vorjahr um **415,0 Tsd. €**. Hierfür sind die planmäßigen Abschreibungen im Verhältnis zu den geringeren aktivierten nachträglichen Herstellungskosten im Wesentlichen verantwortlich.

## 2. Gewinn- und Verlustrechnung

Im Jahr 2019 wurde ein Jahresüberschuss von **851.433,97 €** ausgewiesen. Gemäß Satzung wurde Ihnen dazu die Beschlussvorlage 2/2020 zur Verwendung des Überschusses mit der Einladung zugesandt (vgl. schriftliche Stimmabgabe). Der entsprechende Beschluss soll bis zum **17.06.2020** gefasst werden.

Die Umsätze aus der Hausbewirtschaftung sind um rund **165,6 Tsd. €** gestiegen. Positiv wirkt sich hier die sukzessive Erhöhung der Sollmieten aus. Ein weiterer Faktor hierfür sind die höheren Mieteinnahmen, welche durch die meist umfassende Sanierung vor Neuvermietung von Leerwohnungen erwirtschaftet werden können. Darüber hinaus konnten, auf Grund von Mietanpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, höhere Sollmieten geltend gemacht werden. Einen weiteren Anteil macht die Neuvermietung nach Komplexsanierung in der Plutostraße 1 und 2 aus (Vollauswirkung im Jahr 2019).

Das Ergebnis nach Steuern ist gegenüber dem Jahr 2018 um rund **148,0 Tsd. €** gesunken. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die deutlich höheren Aufwendungen im Bereich der Instandhaltung, die höheren Betriebskosten sowie die höheren Abschreibungen auf Sachanlagen. Dem gegenüber stehen die niedrigeren Personalaufwendungen, die geringeren Zinsbelastungen sowie die leicht höheren sonstigen betrieblichen Aufwendungen. Die Fremdverwaltung von Eigentumswohnungen ist ein stabiler Faktor der Geschäftstätigkeit der Genossenschaft geblieben und die entsprechenden Erträge aus der Verwaltungsbetreuung bleiben im Wesentlichen konstant.

## 3. Anhang

Die Geschäftstätigkeit und Geschäftsvorgänge sind im Anhang vollständig ausgewiesen. Sie stehen im unmittelbaren Zusammenhang mit der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung.

#### **4. Geschäftsbericht**

Der Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2019 steht ebenfalls im Einklang mit dem Jahresabschluss und untersetzt die Angaben aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie des Anhangs. Er gibt eine zutreffende Beschreibung des Geschäftsverlaufes. Auf die voraussichtliche Unternehmensentwicklung wird eingegangen. Sie wird insbesondere durch die Leerstandausfälle und die Belastungen aus dem Kapitaldienst zzgl. Bausparraten bestimmt. Weiterhin kann die COVID-19-Pandemie ebenfalls einen negativen Einfluss auf zukünftige Geschäftsergebnisse haben, jedoch kann hierzu keine Prognose vorgenommen werden.

Es ist abzusehen, dass die wesentlichen Sanierungen und die Planungen umsetzbar sind. Hier werden durch die Vorstände die im Portfolio entwickelten Planungen zur Bestandsentwicklung nun kontinuierlich umgesetzt, um eine weitere positive Entwicklung sicherzustellen.

Über bestandsgefährdende Risiken war nicht zu berichten. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres sind nicht eingetreten. Die Voraussetzungen zur Unternehmensfortführung sind gegeben.

Bei der Prüfungsschlusssitzung am 06. November 2019 zum Jahresabschluss 2018 wurde die Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung festgestellt.

Es ist weiterhin angeraten, den Fokus nun auf Nachhaltigkeit zu legen und die Bestandsentwicklung entsprechend der Planungen fortzuführen.

Das regelmäßig angepasste Sanierungskonzept ist weiter umzusetzen und fortzuführen.

Die künftige Ertragslage wird wesentlich von der Entwicklung des Leerstandes beeinflusst. Die ständige Beobachtung und Berichterstattung dieser Kennziffer sichert das rechtzeitige Erkennen eines Entwicklungsrisikos sowie eines Handlungsbedarfes.

Alle erwirtschafteten Überschüsse aus der Wertschöpfung fließen ausschließlich in die weitere Sanierung der Wohnhäuser der WGE zur Bestandpflege und in die Erweiterung des Bestandes. Ziel ist die nachhaltige Steigerung der Liquidität. Langfristig sind weitere Maßnahmen und Anstrengungen notwendig.

Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass die Vorstände und die Mitarbeitenden ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Pflichten nachgekommen sind.

Für den Aufsichtsrat wird in dem Bericht über die Prüfung der Genossenschaft festgestellt, dass er seinen gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist.

Der Vorstand besteht gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung max. aus 4 Personen, die vom Aufsichtsrat auf die Dauer von 5 Jahren bestellt werden. Die Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e. G. hat zwei geschäftsführende Vorstände und ist damit gut gefahren. Der Bericht des Vorstandes hat es gezeigt.

Ich danke für Ihre Aufmerksamkeit.

Halle, im Mai 2020

Der Aufsichtsrat