

## **Bericht zum ungeprüften Jahresabschluss per 31.12.2019 der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G.**



Die wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft stand im letzten Jahr wieder unter der schwierigen Situation eines immer stärker konkurrierenden Marktes der Wohnungsunternehmen und der privaten Wohnungsanbieter mit teilweise großen wechselnden Marktanteilen. Darüber hinaus ist auch in der Stadt Halle der deutliche Anstieg der Mieten spürbar geworden. Die Stadt selbst als Standortfaktor, die ein Stadtentwicklungskonzept mit Maßnahmenpaketen zur Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2025 aufgestellt hat, das sogenannte ISEK 2025, ist oftmals ein schwieriger Partner. Der Vorteil für unsere Genossenschaft liegt an der breiten Streuung der Bestände in 11 Wohngebieten der Stadt Halle. Die Erweiterung in ein 12. oder 13. Stadtgebiet ist strategisch weiterhin nicht ausgeschlossen.

Die geplanten Baumaßnahmen und erforderlichen Instandhaltungen unserer Genossenschaft konnten mit den entsprechenden finanziellen Mitteln realisiert und planmäßig gesichert werden.

In der Durchsetzung des aktualisierten und fortgeschriebenen Firmenkonzeptes bis 2029 liegen die Kennziffern unserer Genossenschaft stabil in den geplanten Größen. Sie sind, wie auch in den Vorjahren, im vollen Umfang realisiert worden. Die Position Erlösschmälerung aus Leerständen der Nettokaltmieten entwickelte sich positiv, so dass eine wertmäßige Verringerung gegenüber dem Vorjahr erfolgte. Ursächlich ist das durch einen gewissen Anteil an Leerstandswohnungen mit deutlich geringerer Miethöhe auf Grund der Lage sowie einer großen Anzahl an Neuvermietungen. Veranlasste Maßnahmen der Umstrukturierung der Bestände der Genossenschaft zeigen ihre positiven betriebswirtschaftlichen Effekte in der Entwicklung eines stetig stabilen positiven Ergebnisses der Genossenschaft.

In der Bilanz bzw. der Gewinn- und Verlustrechnung des Jahres 2019 wird ein Jahresüberschuss in Höhe von 851.433,97 € ausgewiesen. Das konnten Sie aus der zur Einladung beigefügten Anlage Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung per 31.12.2019 entnehmen. Der Überschuss soll gemäß Satzung und Vertreterbeschluss in die Rücklagen eingestellt werden. Die beantragte Prüfung wird vom Prüfungsverband voraussichtlich ab September/Oktober 2020 durchgeführt.

Folgende Anmerkungen zur Erstellung der Bilanz und GuV 2019 die von Bedeutung waren möchte wir vornehmen:

1. Sonderabschreibungen für Wohnhäuser auf Grund der strukturellen Leerstände waren in 2019 nicht erforderlich. Der Leerstand als einer der wichtigsten wirtschaftlichen Einflussfaktoren auf das betriebliche Ergebnis beträgt zum 31.12.2019 7,06 %.  
Die Vermietungsanschlussquote (also das Verhältnis der Einzüge und Auszüge im Jahr 2019) beträgt 93,33 % und zeigt somit, dass weniger Wohnungen vermietet wurden, als Kündigungen von Wohnungen ausgesprochen wurden.
2. Im Jahr 2019 verringerte sich das Anlagevermögen um rund 1.121,6 Tsd. €. Das resultiert im Wesentlichen aus den Aktivierungen durch Investitionsleistungen in Höhe von 651,9 Tsd. €, dem eine planmäßige Abschreibung von 1.871,3 Tsd. € gegenüber steht.  
Insgesamt ist die Bilanzsumme im Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr um 415,0 Tsd. € auf 74.295,9 Tsd. € gesunken.

Mit dem erzielten Jahresüberschuss von 851,4 Tsd. € können die Rücklagen satzungsgemäß aufgefüllt werden und die Genossenschaft wirtschaftlich stabilisiert werden.

3. Die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten sind trotz der Neuaufnahmen von Krediten in Höhe von 950,0 Tsd. € (Plansumme) auf 22.995,0 Tsd. € gesunken. Es erfolgte demnach eine Reduzierung der Verbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr in Höhe von rund 1.250,6 Tsd. €. In der Gesamtaussage zur finanziellen Belastung der Genossenschaft ist die erreichte Tatsache aber bestehen geblieben, dass die Jahrestilgung wesentlich höher ist als die Jahreszinsbelastung. 577,4 Tsd. € Zinsbelastungen (Vorjahr 642,9 Tsd. €) stehen 2.155,3 Tsd. € planmäßigen Tilgungsbelastungen (Vorjahr 2.062,0 Tsd. €) gegenüber.

Die Finanzlage der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. stellt sich wie folgt dar:

<b>Einnahmen</b>	aus der Hausbewirtschaftung	9.147.406,22 €
	aus Betreuungstätigkeit	40.507,34 €
	Umsatzerlöse aus and. Lief. u. Leistgn.	15.359,57 €
	Saldo Bestandsveränderung noch nicht abgerechnete BK's	103.417,19 €
	sonstige betriebliche Erträge	324.646,89 €
	Zinsen und ähnliche Erträge	<u>22.087,54 €</u>
	<b>Summe:</b>	<b>9.653.424,75 €</b>
<b>Aufwendungen</b>	für Hausbewirtschaftung	4.671.863,45 €
	Personalaufwand	1.127.319,06 €
	Abschreibungen	1.871.337,68 €
	Sonderabschreibungen	0,00 €
	sonst. betriebl. Aufwendungen	372.423,52 €
	Zinsen u. ähnl. Aufwendungen	577.358,44 €
	Steuern vom Einkommen u. Ertrag	-0,45 €
	Sonstige Steuern	<u>181.689,08 €</u>
	<b>Summe:</b>	<b>8.801.990,78 €</b>
<b>Jahresüberschuss:</b>		<b><u>851.433,97 €</u></b>

Die Bilanzsumme beläuft sich auf 74.295.884,88 €. Auf der Basis dieser Zahlen wurden die Beschlussvorlagen Nr. 1 und 2 (**vgl. orangefarbene Unterlagen**) zum Jahresabschluss 2019 und zur Aufteilung des Jahresüberschusses aufgestellt.

Mit dem Beschluss Nr. 3 (**vgl. orangefarbene Unterlage**) erfolgt die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.

Durch die kontinuierliche und strukturierte Liquiditätsplanung und des verstärkten Kreditmanagements, konnte die Zahlungsfähigkeit der Wohnungsbaugenossenschaft "Eisenbahn" e.G. immer gesichert und die Basis für eine weitere positive Entwicklung im Jahr 2019 geschaffen werden.

Weitere ausgewählte Kennzahlen, welche wir aus dem JA 2019 bzw. Geschäftsbericht ableiten können, möchte ich Ihnen noch kurz vorstellen. Parallel dazu möchte ich Ihnen die Vergleichswerte von Wohnungsunternehmen (Genossenschaften und Gesellschaften) aus Sachsen-Anhalt mit benennen. Die Quelle hierzu ist der Betriebsvergleich für das Jahr 2018 unseres Prüfungsverbandes VdWg. Die Zahlen für das Jahr 2019 werden erst wieder im November diesen Jahres veröffentlicht.

**Kennzahlen:**

<b>Kennzahl</b>	<b>WGE</b>	<b>Gesamt</b>	<b>Halle</b>
Leerstand gesamt	<b>7,06 %</b>	<b>10,7 %</b>	<b>7,1 %</b>
Eigenkapitalquote	<b>64,3 %</b>	<b>55,5 %</b>	<b>keine Angabe</b>
Verschuldungsgrad je m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>198,23 €/m<sup>2</sup></b>	<b>210,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>258,00 €/m<sup>2</sup></b>
Kapitaldienst zur Ist-Miete	<b>41,8 %</b>	<b>37,9 %</b>	<b>39,2 %</b>
Instandhaltungskosten je m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>17,28 €/m<sup>2</sup></b>	<b>15,00 €/m<sup>2</sup></b>	<b>16,00 €/m<sup>2</sup></b>
monatliche Sollmiete je m <sup>2</sup> Wohnfläche	<b>4,98 €/m<sup>2</sup></b>	<b>4,90 €/m<sup>2</sup></b>	<b>5,18 €/m<sup>2</sup></b>

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit.

Halle, den 13.05.2020