GESCHÄFTSBERICHT 2020

SPARBAU
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
... gewohnt besser!

KENNZAHLEN

	2020	2019	2018	2017
Wohnungen	3.475	3.475	3.475	3.470
Garagen	821	821	821	821
Wohnfläche	236.626	236.399	236.257	235.624
Nettokaltmieten €/m²	5,96	5,89	5,63	5,56
Bestandsinvestition Mio. €	8,0	7,5	7,2	7,6
Leerstandsquote %	0,1	0,3	0,2	0,5
Mitglieder	9.618	9.433	9.176	8.863
Geschäftsanteile	43.427	44.047	44.353	44.599
Geschäftsguthaben Mio. €	13,4	13,5	13,6	13,8
Bilanzsumme Mio. €	149,4	126,7	120,0	117,9
Eigenkapital Mio. €	88,3	84,8	81,4	78,2
Eigenkapitalquote %	59,1	67,0	67,8	66,3
Jahresüberschuss Mio. €	3,9	3,9	3,8	3,5

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Geschäftsbericht teilweise auf eine geschlechtsneutrale Differenzierung verzichtet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung grundsätzlich für alle Geschlechter. Die verkürzte Sprachform hat ausschließlich redaktionelle Gründe und beinhaltet keine Wertung.

INHALTSVERZEICHNIS

DIE GENOSSENSCHAFT

VORWORT DES VORSTANDES 6
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT 8
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG 10

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS 15
WIRTSCHAFTSBERICHT 15
- RAHMENBEDINGUNGEN 15
- GESCHÄFTSVERLAUF 16
- WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS 18
  - VERMÖGENSLAGE 18
  - FINANZLAGE 19
  - ERTRAGSLAGE 20
- FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN 23

RISIKO- UND CHANCENBERICHT 26
- RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG 26
- CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKUNG 27

PROGNOSEBERICHT 28

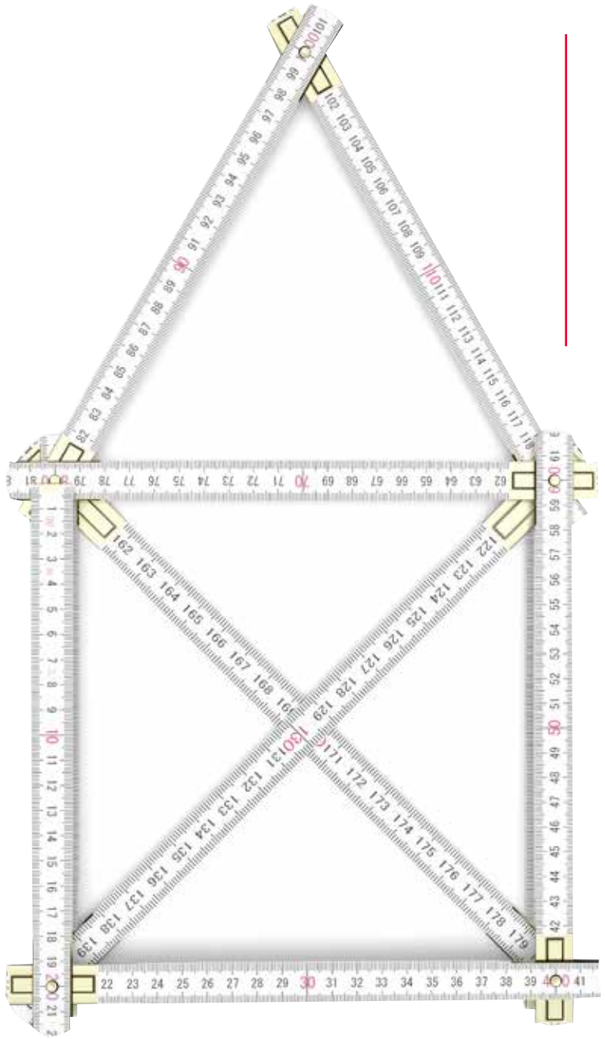
JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020 33
BILANZ ZUM 31.12.2020 34
ANHANG 2020 38

AUFSICHTSRAT

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 50

IN MEINER WOHNUNG BEI DER SPAR + BAU FÜHLE ICH MICH WOHL!



97,4 %

sagen ja

DER WICHTIGSTE ORT: Die eigenen vier Wände!

Damit sich unsere Mieterinnen und Mieter in ihren Wohnungen rundum wohlfühlen, investieren wir jährlich nicht nur rd. 8 Mio. € in unseren Wohnungsbestand, sondern bieten auch umfangreiche Serviceleistungen vom Anhängerverleih über Gästewohnungen bis zum Schlüssel-hinterlegungsdienst an.

2,4 %

finden das nur teilweise zutreffend

0,2 %

denken das nicht

Ergebnis der Mieterbefragung aus dem Jahr 2020 der Firma AktivBo GmbH

VORWORT DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren,

seit mittlerweile mehr als einem Jahr wird das wirtschaftliche, gesellschaftliche und soziale Leben von der Corona-Pandemie bestimmt. Die gravierenden Auswirkungen sind auch an der SPAR + BAU nicht spurlos vorbeigegangen.

Herausforderungen haben sich im vergangenen Jahr nicht nur durch pandemiebedingte Organisationsumstellungen in unserer Verwaltung und beim Vermietungsprozess ergeben, sondern auch durch Lieferengpässe und deutliche Preissteigerungen bei Baumaterialien. Gründe hierfür sind der gestiegene Rohstoffbedarf u. a. von Holz in China und den USA sowie teilweise reduzierte Fertigungskapazitäten in der verarbeitenden Industrie.

Umso mehr freut es uns, Ihnen mitteilen zu können, dass sich unser genossenschaftliches Geschäftsmodell auch in dieser wirtschaftlich schwierigen Situation als robust und krisensicher erwiesen hat. Der im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete Jahresüberschuss in Höhe von 3,9 Mio. € liegt, dank des engagierten Einsatzes des gesamten Teams der SPAR + BAU, auf Vorjahresniveau.

Trotz der bestehenden Einschränkungen hat auch das größte Neubauprojekt in unserer Firmengeschichte planmäßig wichtige weitere Meilensteine erreicht. Der Rohbau des 1. Bauabschnittes der „Wiesbadenbrücke“ mit 136 attraktiven Mietwohnungen ist nahezu fertiggestellt. In den ersten Einheiten wurde bereits mit dem Innenausbau begonnen, die Fertigstellung ist nach wie vor für April 2022 geplant. Gefreut haben wir uns über die positive Resonanz und das große Interesse an diesem einzigartigen Neubauvorhaben am Großen Hafen. 75 % der Mietwohnungen konnten bereits ein Jahr vor Bezug vermietet werden. Auch der 2. Bauabschnitt mit 101 Mietwohnungen liegt im Zeitplan: Derzeit befinden sich die Gründungsarbeiten kurz vor dem Abschluss, ab Sommer können Sie dann dem Rohbau beim „Wachsen“ zusehen. Die Fertigstellung haben wir für Anfang 2023 geplant.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr konnten auch die Planungen für den Neubau des Mehrfamilienhauses in der Paul-Hug-Straße 8 abgeschlossen werden. Unweit des Rathausplatzes und des Kurparks entsteht hier neuer Wohnraum für 14 Parteien. Wir sind uns sicher, dass mit der ergänzenden Neugestaltung des Innenhofes des gesamten Karrees Grenzstraße, Paul-Hug-Straße und Kieler Straße und dem Anbau von 32 Vorstellbalkonen nicht nur die Wohnqualität in diesem Quartier erhöht wird, sondern dieser Standort auch eine deutliche Aufwertung erfährt.

Dass unser Fokus trotz der Neubauaktivitäten nach wie vor auf der nachhaltigen Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes liegt, verdeutlichen nicht nur die gegenüber den Vorjahren nochmals erhöhten Investitionen in diesem Bereich, sondern auch die Ergebnisse unserer Mieterbefragung. Hier erzielten wir fast durchweg sehr gute Ergebnisse: Stolze 98,9 % aller Mieterinnen und Mieter würden demnach die SPAR + BAU weiterempfehlen!

Besonders gefreut haben wir uns über das Resultat eines bundesweiten Vergleichs der Mieterbefragungsergebnisse aus dem Jahr 2020, an dem sich insgesamt mehr als 500.000 Mieter beteiligt hatten. In 6 Kategorien wurden die jeweils besten Vermieter Deutschlands ausgezeichnet. Gleich 3-mal ging der Preis an die SPAR + BAU in Wilhelmshaven: Höchster Serviceindex, Bestes Image und Höchster Produktindex (Genossenschaften). Auf diesen Lorbeeren wird sich die SPAR + BAU aber nicht ausruhen: In internen Workshops werden anhand der Befragungsergebnisse konkrete Verbesserungsvorschläge für die einzelnen Wohnquartiere erarbeitet. Anschließend werden die Mieter über die geplanten Maßnahmen für ihr Wohnviertel bzw. ihre Hausgemeinschaften informiert. Denn unsere Zielsetzung ist es, dass sich unsere Mieterinnen und Mieter auch zukünftig in ihren Wohnungen wohl und bei der SPAR + BAU gut aufgehoben fühlen.

Trotz aller Unsicherheiten, die aus der äußerst dynamischen Entwicklung der Corona-Pandemie resultieren und deren mittel- und langfristige Effekte zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind, richten wir den Blick zuversichtlich in die Zukunft. Das Team der SPAR + BAU hat sich offen und engagiert den besonderen Herausforderungen des Geschäftsjahres 2020 gestellt und mit viel Einsatz dieser besonderen Zeit das Beste abgerungen.

Daher gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der SPAR + BAU unser herzlicher Dank.

Besonders bedanken wir uns auch bei den genossenschaftlichen Gremien für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit und bei allen Mitgliedern, die sich aktiv in die Genossenschaft eingebracht haben.

Bleiben Sie Ihrer SPAR + BAU auch zukünftig gewogen und machen Sie das Beste aus dieser „bewegten“ Zeit.

Dieter Wohler
Vorstandsvorsitzender

Peter Krupinski
Vorstandsmitglied

ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

VORSTAND

Dieter Wohler, Dipl.-Ingenieur, Architekt
VORSTANDSVORSITZENDER

Peter Krupinski, B.A. Immobilien- und Facilitymanagement
VORSTANDSMITGLIED

AUFSICHTSRAT

Matthias Rösner, Dipl.-Kaufmann, Steuerberater
VORSITZENDER

Achim Berthold, Dipl.-Sparkassenbetriebswirt
STELLV. VORSITZENDER

Dr. Alexander Naraschewski, Rechtsanwalt und Notar
SCHRIFTFÜHRER

Jan Alter, Industriekaufmann, Unternehmer
STELLV. SCHRIFTFÜHRER

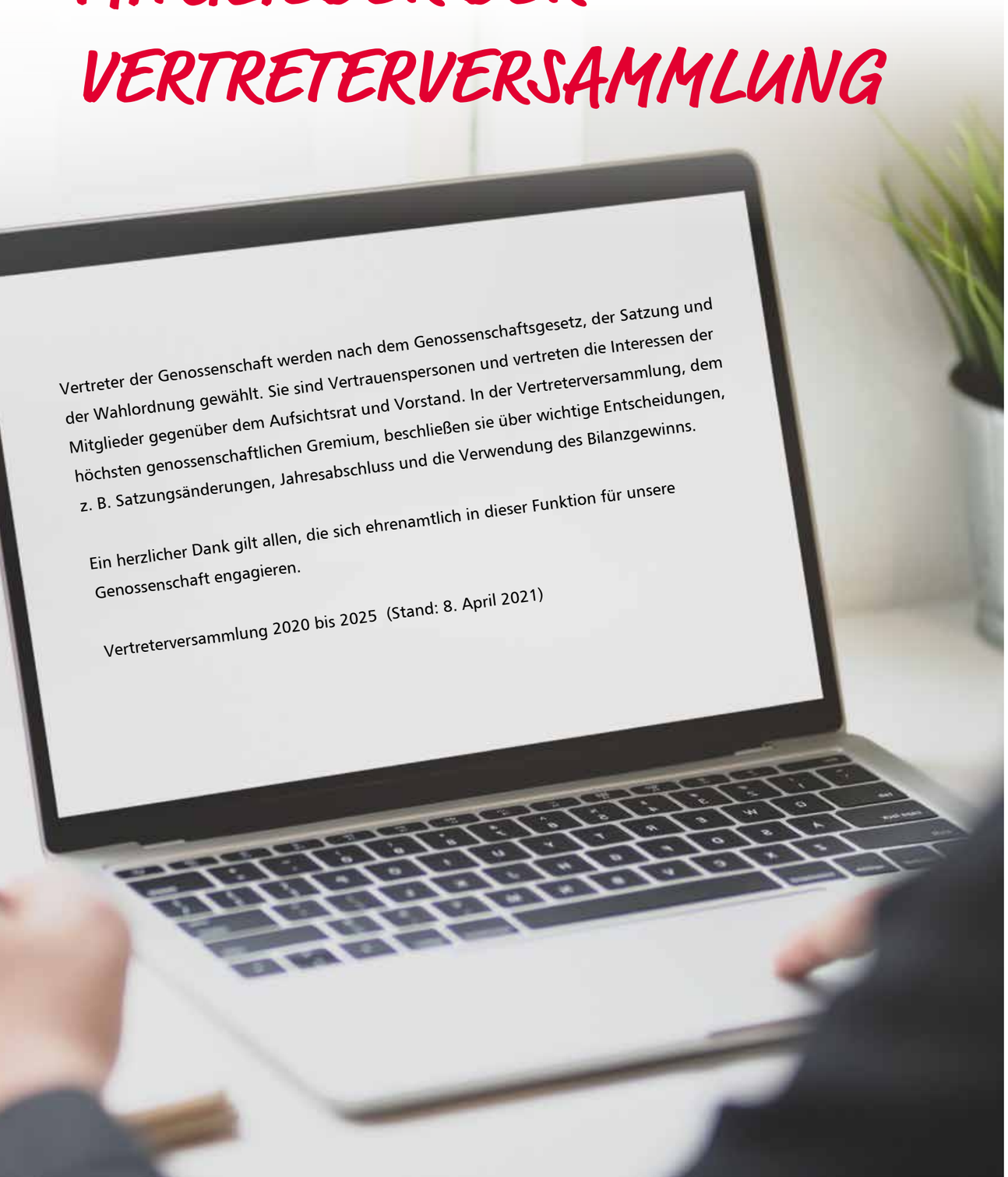
Elke Schüler, Verwaltungsfachangestellte a. D.

Claudia Wachenfeld-Vißer, Stadtamtsrätin

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

BAUAUSSCHUSS	Achim Berthold Matthias Rösner
PRÜFUNGSAUSSCHUSS	Dr. Alexander Naraschewski Jan Alter Claudia Wachenfeld-Vißer
WOHNUNGSAUSSCHUSS	Jan Alter Elke Schüler

MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG



1. Horst Adamec
2. Joachim Amandi
3. Bärbel Aretz
4. Claus Baak
5. Bärbel Bachner
6. Ulrich Balcke
7. Dietrich Becker
8. Gabriele Boekhoff
9. Sabine Borke
10. Hartmut Bornhöft
11. Hannelore Bossert
12. Marianne Bothe
13. Anne-Katrin Brinkmann
14. Günter Dresen
15. Rita Drews
16. Irmgard Eden
17. Hanna Eden
18. Wolfgang Eggerichs
19. Hajo Eilers
20. Rudolf Ellen
21. Rolf Fiebig
22. Frank Fiedler
23. Andreas Frerichs
24. Marianne Fröhling
25. Petra G. Fürst
26. Hilke Gnadt
27. Klaus Goericke
28. Hans Goldmann
29. Dr. Hans-Joachim Gottschalk
30. Peter Gwildies
31. Claudia Haas
32. Dr. Gerold Hertrampf
33. Meike Hütter
34. Cord Imelmann
35. Roger Jung
36. Horst Kajdan
37. Prof. Dr. Horst Kiel
38. Birgit Kiesewetter
39. Uwe Klatt
40. Lothar Kranz
41. Günter Kroke
42. Stefan Kroke
43. Klaus-Dieter Krüger
44. Angela Kruse
45. Ria Kuhn
46. Kurt Lorentz
47. Horst Ludwig
48. Christa Ludwig
49. Carsten Luths
50. Jürgen Magerkurth
51. Johann Meins
52. Claudia Moelle
53. Karin Morgenstern
54. Ellen Mosebach-Tegtmeier
55. Holger Mühlbauer
56. Heike Münstermann
57. Julia Muth
58. Rüdiger Nietiedt
59. Ilka Nordbrock
60. Bärbel Oeltermann
61. Linda Päßler
62. Ewald Peters
63. Jörg Pison
64. Ralf Radtke
65. Uwe Ralle
66. Danny Rauchfleisch
67. Klaus-Dieter Rippen
68. Christoph Rosenboom
69. Walter Runge
70. Jasmin Scarlatescu
71. Gerhard Schilhabel
72. Heinrich Schmitz
73. Uta Schöll
74. Elke Schulz
75. Werner Schumacher
76. Claudia Seifert
77. York Spielvogel
78. Dieter Städt
79. Manfred Stemmler
80. Viktor Stenzel
81. Ingrid Stratmann
82. Jürgen Thiedemann
83. Prof. Dr.-Ing. Bernd Thoden
84. Claus-Werner Tjaden
85. Dirk Tjaden
86. Hans-Georg Tramann
87. Hans-Joachim Veith
88. Helmut Vermaßen
89. Walter Volling
90. Else Waldek
91. Frank Uwe Walpurgis
92. Anke Weiß
93. Reiner Winkler
94. Birgit Witt
95. Timo Zippermayr

ALS MIETER WERDE ICH VON DER SPAR + BAU GUT INFORMIERT!

97,9 %

stimmen dem zu

TRANSPARENTE KOMMUNIKATION: offener Austausch!

Über Mitgliedermagazin, E-Mail-Newsletter und Homepage informieren wir unsere Mitglieder über alles Wissenswerte rund um das Wohnen bei der SPAR + BAU. Ein offener Austausch und transparente Kommunikation bilden auch den Kern der vertrauensvollen Zusammenarbeit zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und Vertreterversammlung.

1,5 %

finden das nur teilweise zutreffend

0,6 %

denken das nicht

Ergebnis der Mieterbefragung aus dem Jahr 2020 der Firma AktivBo GmbH

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG (SPAR + BAU) wurde am 14. April 1893 gegründet. In den vergangenen 128 Jahren hat sich die SPAR + BAU zur größten Wohnungsbaugenossenschaft in Nordwest-Niedersachsen und zu einem bedeutenden Akteur auf dem Wilhelmshavener Wohnungsmarkt entwickelt.

Der Fokus der Genossenschaft liegt auf der nachhaltigen Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes zum Zwecke einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder. Die zielgruppen- und bedarfsorientierte Neubauprojektierung bildet einen weiteren Tätigkeitsschwerpunkt.

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Oldenburg unter der laufenden Nummer 130001 eingetragen und agiert als steuerbefreite Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 Nr. 10 des Körperschaftsteuergesetzes.

Die SPAR + BAU verfügt zum Bilanzstichtag über 3.475 eigene Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 236.626 m², 13 Gewerbeeinheiten und 1.026 Stellplätze - davon 821 Garagen, 110 Tiefgaragen und 95 Einstellplätze. Im Geschäftsjahr haben sich keine Veränderungen in der Anzahl der Verwaltungseinheiten ergeben.

Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf eine dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die sorgsam mit den Wohnungen umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

WIRTSCHAFTSBERICHT

RAHMENBEDINGUNGEN

Da sich der gesamte Immobilienbestand der SPAR + BAU im Wilhelmshavener Stadtgebiet befindet, wirken sich die demographischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen der kreisfreien Nordseestadt auch auf die langfristige Unternehmensentwicklung aus.

Der örtliche Wohnungsmarkt bedarf dabei einer differenzierten Betrachtung. So besteht trotz eines absoluten Wohnraumangebotsüberhangs ein Nachfrageüberhang im Segment qualitätsvoller Mietwohnungen zu angemessenen Mieten und im barrierefreien Geschosswohnungsbau.

Wilhelmshaven hat gemäß Einwohnermeldeamt am 31.12.2020 eine Bevölkerungszahl von 78.048 Personen (Vorjahr: 79.025: -1,2 %). Der Anteil der Single-Haushalte liegt bei rund 53 % und spiegelt sich auch entsprechend in der Wohnraumnachfrage wider. Das statistische Landesamt Niedersachsen hat für die Jahre 2024 bis 2029 eine Modellrechnung der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung erstellt. Danach ist zu erwarten, dass die Einwohnerzahl Wilhelmshavens und damit auch die Zahl der Haushalte bis 2029 leicht steigen wird (+0,8 %). Die tatsächliche zukünftige Bevölkerungsentwicklung Wilhelmshavens ist jedoch maßgeblich von der wirtschaftlichen Entwicklung in der Jadestadt abhängig; dabei wirken sich größere gewerbliche Neuansiedlungen - insbesondere am JadeWeserPort Wilhelmshaven - positiv auf den Arbeitsmarkt und die Standortattraktivität aus.

Seit Anfang 2020 hat sich das Coronavirus (COVID-19) weltweit ausgebreitet. Die Corona-Pandemie verursacht starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession. Auch

in Deutschland hat die Pandemie seit Februar 2020 zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im wirtschaftlichen Leben geführt.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen, obgleich sich erhebliche Einflüsse auf verschiedene Geschäftsbereiche (Mietenmoratorium etc.) ergeben haben. Zum Schutz der Mitarbeiter und Mitglieder wurden durch die SPAR + BAU umfangreiche Vorkehrungen getroffen, z. B. Installation von Arbeitsschutzvorrichtungen, Einrichtung von mobilen Arbeitsplätzen, Wechselbetrieb von zwei zeitlich und räumlich getrennten Teams, Einrichtung von Einzelplatz-Arbeitsplätzen, verschärfte Hygienevorschriften, vorübergehende Schließung der Geschäftsräume während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 sowie Schließung der Mitgliedertreffpunkte seit März 2020 für das restliche Berichtsjahr. Darüber hinaus wurde die Vertreterversammlung 2020 im schriftlichen Umlaufverfahren durchgeführt, um die Dividendenzahlungen planmäßig Ende Juni 2020 vornehmen zu können.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Erfolgsgrößen der Unternehmensentwicklung verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

	SOLL 2020 T€	IST 2020 T€	IST 2019 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.497	21.467	20.931
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	5.800	6.217	5.387
Abschreibungen	3.864	3.807	3.668
Zinsaufwendungen	775	740	906
Jahresüberschuss	**4.124**	**3.928**	**3.860**

Auf der Grundlage vorläufiger Jahresergebnisse und unter Berücksichtigung kaufmännischer Vorsichtsaspekte wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2020 geplant.

Durch die hohen Investitionsmaßnahmen der letzten Jahre und dem damit verbundenen hohen Qualitätsstandard unseres Wohnungsportfolios, sind den Möglichkeiten einer Aktivierung der Investitionen enge Grenzen gesetzt. Im Zusammenspiel mit einer unterjährigen Erhöhung des Instandhaltungs- und Modernisierungsbudgets, fiel der Instandhaltungsaufwand höher aus als ursprünglich geplant.

Die Position „Andere aktivierte Eigenleistungen“ hat sich durch die Aktivierung von Bauzeitzinsen und Grundsteuern während der Bauzeitphase für das Neubauvorhaben „Wiesbadenbrücke“ erhöht.

Im Bereich der „Sonstige betriebliche Erträge“ haben höhere Versicherungsentschädigungen, Altmaterialverkäufe und Auflösungen von Rückstellungen zu einer Abweichung vom geplanten Zielwert geführt.

Die Personalkosten sind durch Anpassungen im Bereich der Altersversorgung gestiegen.

Aufgrund der zeitweisen Einstellung des Neuvermietungsgeschäfts, während des ersten Lockdowns im Frühjahr 2020 und dadurch verlängerten Vermarktungszeiträumen freier Wohnungen, sind die Erlösschmälerungen gegenüber dem Vorjahr um rd. 43,5 T€ gestiegen. Die Vollauswirkung der Mietanpassung aus dem Geschäftsjahr 2019 hat diese Erhöhung jedoch vollends kompensiert. Mehraufwendungen im Bereich der IT im Zusammenhang mit der Einrichtung mobiler Arbeitsplätze und in Arbeitsschutzvorrichtungen in den Büroräumen, stehen Einsparungen im Sponsoring-/Marketingbereich und im Personalbereich (Ausfall gemeinschaftlicher Aktivitäten, kostengünstige Online-Fortbildungen statt Präsenzveranstaltungen und Tagungen, vorübergehende Schließung der Nachbarschaftstreffs) gegenüber. Insgesamt hat die Corona-Pandemie im Geschäftsjahr 2020 nach aktuellen Auswertungen zu einem finanziellen Mehraufwand von rd. 40 T€ geführt. Darüber hinaus wurde unter dem Gesichtspunkt der Sozialverträglichkeit eine ursprünglich für den 1. November 2020 vorgesehene Mietanpassung bei 397 Wohnungen verschoben.

Die vermietungsbedingte Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2020 konnte gegenüber dem Vorjahr (0,3 %) auf 0,1 % reduziert werden. Lediglich 5 Wohnungen sind am Bilanzstichtag nachfragebedingt nicht vermietet gewesen. Die Fluktuationsquote ist geringfügig auf 12,5 % (Vorjahr 12,1 %) angestiegen. Die häufigsten Kündigungsgründe sind der berufliche oder private Ortswechsel, der Umzug in ein Altersheim, Eigentumserwerb sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung.

Die im Geschäftsjahr 2019 erfolgte Mietanpassung basierte auf der Grundlage einer individuellen Berechnungsmethode (Wohnwertmietmodell), die auch im Berichtsjahr bei Neuvermietungen konsequent angewendet wurde. Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich hierdurch von 5,89 €/m² auf 5,96 €/m² erhöht.

Die Zahl der Mitglieder stieg im Vergleich zum Vorjahr um 185 Personen (+2,0 %). Zum 31.12.2020 konnten wir einen Mitgliederbestand von 9.618 Personen, die insgesamt 43.427 Geschäftsanteile an der SPAR + BAU halten, verzeichnen.

Um dem genossenschaftlichen Kerngedanken weiterhin Rechnung tragen zu können und um eine rein kapitalorientierte Geldanlage zu reglementieren, wurde die Zeichnung von weiteren Anteilen auch im abgelaufenen Geschäftsjahr ausgeschlossen. Die Anzahl der Geschäftsanteile ist daher gegenüber dem Vorjahr um 620 Anteile (-1,4 %) gesunken.

Die Investitionen in die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes liegen weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Im Geschäftsjahr 2020 haben wir in die Instandhaltung und Modernisierung rund 8,0 Millionen € investiert, dies entspricht 33,96 €/m² Wohnfläche. Davon sind ca. 1,8 Millionen € den aktivierungspflichtigen Maßnahmen zuzuordnen.

Die Zinsaufwendungen konnten aufgrund steigender Tilgungsanteile sowie der Vollauswirkung von Prolongationen des Vorjahres mit verbesserten Konditionen reduziert werden.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch nachhaltige Investitionen aufgewertet und die Ertragslage bei unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2020 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2020 in T€	2020 %	2019 in T€	2019 %
Anlagevermögen	135.749,2	90,90	118.792,0	93,70
Umlaufvermögen/RAP	13.640,6	9,10	7.941,1	6,30
Gesamtvermögen	**149.389,8**	**100,00**	**126.733,1**	**100,00**
Fremdmittel/RAP	61.081,1		41.902,5	
Reinvermögen	**88.308,7**		**84.830,6**	
Reinvermögen am Jahresanfang	84.830,6		81.408,8	
Vermögenszuwachs	**3.478,1**	**4,10**	**3.421,8**	**4,20**

Das Anlagevermögen beträgt 90,9 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Im Geschäftsjahr ist das Reinvermögen um 3.478,1 T€ auf insgesamt 88.308,7 T€ angewachsen. Das Gesamtvermögen belief sich am Stichtag auf 149.389,8 T€.

Die Fremdmittel (Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich in 2020 um 19.178,6 T€ erhöht.

Der im Geschäftsjahr 2020 erzielte Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs berechnet sich wie folgt:

	2020 in T€
Jahresüberschuss	3.927,8
Nettogeschäftsguthabenveränderung	-91,4
Zwischensumme	**3.836,4**
abzüglich Dividendenausschüttung des Vorjahres	358,3
Summe	**3.478,1**

KAPITALSTRUKTUR

Die folgende Übersicht zeigt die solide Kapitalstruktur in einer Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre:

	2020 in T€	2020 %	2019 in T€	2019 %
Eigenkapital	88.308,7	59,11	84.830,6	66,93
Rückstellungen	2.327,8	1,56	2.047,8	1,62
Verbindlichkeiten/RAP	58.753,3	39,33	39.854,	7 31,45
Gesamtkapital	**149.389,8**	**100,00**	**126.733,1**	**100,00**

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt zum Bilanzstichtag 88.308,7 T€ und ist im Vorjahresvergleich um rund 4,1 % gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 59,1 %.

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt am Bilanzstichtag 53.680,1 T€. Dies entspricht einer Quote von 35,9 % (Vorjahr 27,2 %) des Gesamtkapitals.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer angemessenen Dividendenzahlung weitere Liquidität generiert wird, damit ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen. Fremdmittel werden lediglich zur Refinanzierung der Neubauaktivitäten aufgenommen.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen.

Derivative Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,60 % nach 2,83 % im Vorjahr. Im Gegensatz zum Vorjahr sind die Zinsaufwendungen mit den dazugehörigen Darlehensvalutierungen im Geschäftsjahr 2020 zeitanteilig berechnet worden (Vorjahr: stichtagsbezogen).

ERTRAGSLAGE

Vom Jahresüberschuss sollen 401,2 T€ in die gesetzliche Rücklage und 3.170,0 T€ in die freie Rücklage eingestellt werden. Der Bilanzgewinn in Höhe von 356.623,35 € soll als satzungsgemäß zulässige Dividende ausgeschüttet werden.

Die Genossenschaft war und ist in der Lage, ihren Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachzukommen.

Die Ertragslage ergibt folgendes Bild:

	2020 in T€	2019 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung bzw. Bestandsverminderung	21.374,7	20.809,9	564,8
Zinserträge	2,9	0,0	2,9
Sonstige Erträge / aktivierte Eigenleistungen	616,7	438,4	178,3
Zwischensumme	**21.994,3**	**21.248,3**	**746,0**
Aufwendungen für bezogene Leistungen	9.940,7	9.215,5	725,2
Abschreibungen	3.806,9	3.667,6	139,3
Personalaufwand	2.020,7	1.821,3	199,4
Zinsaufwand	739,7	905,7	-166,0
Sonstige Aufwendungen	838,1	1.077,1	-239,0
Steuern	720,4	701,4	19,0
Zwischensumme	18.066,5	17.388,6	677,9
Jahresüberschuss	**3.927,8**	**3.859,7**	**68,1**

	2020 in T€	2019 in T€	Veränderung in T€
Betriebsergebnis	3.833,2	3.851,7	-18,5
Finanzergebnis	1,6	0,0	1,6
Neutrales Ergebnis	93,0	8,0	85,0
Ergebnis vor Ertragssteuern	3.927,8	3.859,7	68,1
Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	**3.927,8**	**3.859,7**	**68,1**

JAHRESÜBERSCHUSS

Der Jahresüberschuss resultiert, wie in den Vorjahren, überwiegend aus der Hausbewirtschaftung. Die wesentlichen Veränderungen im Bereich der Hausbewirtschaftung gegenüber dem Vorjahr liegen in höheren Instandhaltungsaufwendungen (+806,8 T€) und höheren Abschreibungen (+127,9 T€). Demgegenüber standen höhere Erlöse aus Sollmieten (+704,5 T€) sowie geringere Zinsaufwendungen (-276,0 T€).

	2020 in T€	2019 in T€
Hausbewirtschaftung	4.342,6	4.383,0
Bautätigkeit/Verkaufstätigkeit	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-509,4	-531,4
Betriebsergebnis	**3.833,2**	**3.851,6**
Finanzergebnis	1,6	0,0
Neutrales Ergebnis	93,0	8,1
Ertragssteuern	0,0	0,0
Jahresüberschuss	**3.927,8**	**3.859,7**

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2020	2020 in T€	2019 in T€
Jahresüberschuss	**3.927,8**	**3.859,7**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.806,9	3.667,6
Zunahme langfristiger Rückstellungen	111,8	19,1
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	4,8
Cashflow nach DVFA/SG	**7.846,5**	**7.551,2**
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-73,1	-166,0
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Aktiva	-13,2	26,8
Abnahme sonstiger Passiva	-339,3	-129,5
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	698,0	861,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**8.118,9**	**8.144,0**
Einzahlungen aus Anlageabgängen	0,0	0,6
Investitionen in das Anlagevermögen	-20.530,7	-9.045,5
Erhaltene Zinsen	2,9	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-20.527,8**	**-9.044,9**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-91,4	-80,2
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	21.590,0	16.215,7
Planmäßige Tilgungen	-2.352,1	-2.320,2
Rückzahlungen / außerplanmäßige Tilgungen	0,0	-10.215,7
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	7,9	25,1
Gezahlte Zinsen	-700,9	-861,5
Gezahlte Dividenden	-358,3	-357,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**18.095,2**	**2.405,5**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	5.686,3	1.504,6
Finanzmittelbestand am 01.01.	3.449,4	1.944,8
Finanzmittelbestand am 31.12.	**9.135,7**	**3.449,4**

	2020 in T€	2019 in T€
Zusammensetzung Finanzmittelbestand		
Kassenbestand	0,4	0,8
Guthaben bei Kreditinstituten	9.135,3	3.448,6
Finanzmittelbestand am 31.12.	**9.135,7**	**3.449,4**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividendenausschüttung (4 % für den 1. bis 10. Geschäftsanteil und 2 % ab dem 11. Geschäftsanteil) abdeckt, sondern darüber hinaus für Investitionsauszahlungen zur Verfügung stand.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Eine zugesagte, nicht in Anspruch genommene Kreditlinie besteht bei einem Kreditinstitut in einer Höhe von insgesamt 1.500 T€

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Die für die Genossenschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikatoren im Vergleich zum Vorjahr zeigt die folgende Tabelle:

		2020	2019
Eigenkapitalquote	%	59,1	66,9
Eigenkapitalrentabilität	%	4,4	4,5
Durchschnittliche Wohnungsmiete	%	5,96	5,89
Fluktuationsquote	%	12,5	12,1
Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,1	0,3
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	33,96	31,81

MEINE MIETE BEI DER SPAR + BAU FINDE ICH ANGEMESSEN

QUALITÄTSVOLLE MITWOHNUNGEN: *faire Mieten!*

Die Förderung der Mitglieder durch eine gute und sozial verantwortungsbewusste Wohnraumversorgung ist seit jeher Dreh- und Angelpunkt unseres wirtschaftlichen Handelns. Notwendige Mietanpassungen werden daher immer mit Augenmaß durchgeführt.

95,2 %

stimmen dem zu

3,7 %

finden das nur teilweise zutreffend

1,1 %

denken das nicht

Ergebnis der Mieterbefragung aus dem Jahr 2020 der Firma AktivBo GmbH

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Das bestehende Risiko-Managementsystem ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen. Zum Risiko-Managementsystem unserer Genossenschaft gehören das interne Kontrollsystem, das Controlling, das Frühwarnsystem sowie die Informationen zur Compliance. Alle Regelungen sind im umfangreichen Unternehmenshandbuch zentral abrufbar. In diesem Zusammenhang werden kontinuierlich in verschiedenen Beobachtungsbereichen Indikatoren ermittelt und bewertet, die z. B. zu einer Beeinträchtigung der Vermietungssituation oder zu Mietausfällen führen können. Es erfolgt eine regelmäßige interne Berichterstattung. Ebenso erfolgen eine regelmäßige Überprüfung bzw. Aktualisierung des Risiko-Managementsystems.

Durch Investitionen in attraktive Neubauprojekte und in die Bestandsmodernisierung wird das Leerstandsrisiko minimiert.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Wegen steigender Tilgungsanteile bei den Annuitätendarlehen und der recht gleichmäßigen Verteilung der Zinsbindungsfristen halten sich die Zinsänderungsrisiken für unsere Genossenschaft in überschaubarem Rahmen. Auf Basis des sehr guten Ratings ist unsere Genossenschaft in der Lage, auch dinglich nicht besicherte Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Außerplanmäßige Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar. Preisänderungsrisiken bestehen allerdings bei den stetig steigenden Baukosten. Da in der Planungsphase der Baumaßnahmen Kostenerhöhungen bereits berücksichtigt werden, kann dieses Risiko jedoch reduziert werden. Ein weiteres Risiko stellt der bestehende Fachkräftemangel im technischen Bereich dar.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft in der Pandemie bisher als widerstandsfähig erwiesen hat, machen es jedoch die Dauer der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Hierzu gehören mögliche Risiken aus der Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen, verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen. Mögliche Mietausfälle betreffen vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Auch für die Zukunft erwarten wir eine stabile Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten. Die SPAR + BAU wird - wie auch schon in den vergangenen Jahren - weiterhin umfassende Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes vornehmen. Unser umfangreiches Neubauprogramm - insbesondere das Neubauvorhaben „Wiesbadenbrücke“ - wird in den kommenden Geschäftsjahren für eine Verbesserung der Ertragssituation sorgen. Die angebotenen wohnbegleitenden Dienstleistungen, Beratungsangebote und Nachbarschaftstreffs werden auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität in den Quartieren weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Die Genossenschaft plant weiterhin eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung solcher Angebote. Zusätzlich werden durch digitale Dienstleistungen die Angebote erweitert. Mit diesen Maßnahmen wird ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert. Wir sind zuversichtlich, hierdurch die derzeitige Marktposition beibehalten zu können. Allerdings könnte von den im Wilhelmshavener Stadtgebiet projektierten Neubauvorhaben anderer Marktteilnehmer eine weitere Wohnungsmarktentspannung ausgehen, die zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führt.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind neben dem genossenschaftlichen Geschäftsmodell einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren unserer Wohnungsbaugenossenschaft. Um eine nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes durch ein motiviertes und qualifiziertes Mitarbeiterteam gewährleisten zu können, bildet die SPAR + BAU über den eigenen Bedarf Immobilienkaufleute und Bauzeichner aus. In vielen Fällen kann hierdurch der Personalbedarf qualitativ hochwertig aus eigenem Potenzial gedeckt werden. Zur Nachwuchsgewinnung wird zunehmend auch der Kontakt zu potenziellen Bewerbern in Schulen und bei Auszubildendenmessen gesucht. Darüber hinaus wird kontinuierlich und überdurchschnittlich in externe und interne Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen investiert.

Zusammenfassend sind keine bestandsgefährdenden oder entwicklungsbeeinträchtigenden Risiken erkennbar, die zu einer ungünstigen Entwicklung der Genossenschaft mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten.

Das größte Neubauvorhaben „Wiesbadenbrücke“ in der 128-jährigen Firmengeschichte wird überwiegend durch langfristig gebundenes Fremdkapital finanziert. Einerseits durch KfW-Darlehen (25,7 Mio. €) und andererseits durch einen Rahmenfinanzierungsvertrag mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) in Höhe von 35,0 Mio. €. Letztere Finanzmittel sind im Rahmen der fortgeschrittenen Projektierung des 2. Bauabschnittes der „Wiesbadenbrücke“ um 3 Mio. € auf insgesamt 38,0 Mio. € erhöht worden. Anders als bei regulären Hypothekendarlehen werden die Kreditmittel der EIB nicht durch die Eintragung von Grundpfandrechten abgesichert. Beide Abschlüsse haben zusammen mit Prolongationen aus dem Vorjahr und den daraus resultierenden positiven Auswirkungen auf das Geschäftsjahr 2020 zu einer positiven Entwicklung der durchschnittlichen Zinsbelastung für unsere Darlehen in 2020 von 1,60 % (Vorjahr: 2,83 %) geführt.

Diesem Kapitaldienst stehen die Investitionssummen der ersten beiden Bauabschnitte mit einer Gesamtsumme in Höhe von 81,2 Mio. € gegenüber. Die Deckung der restlichen Finanzmittel erfolgt über Eigenmittel sowie ein Kapitalmarkt-Darlehen. Im Geschäftsjahr 2020 erfolgte der Rohbaubeginn für den 1. Bauabschnitt. Geplante Fertigstellung der 136 Wohnungen mit ca. 11.337 m² Wohnfläche ist im Frühjahr 2022. Die Planungsphase für den 2. Bauabschnitt ist mittlerweile abgeschlossen. Mit dem Rohbau werden wir im Sommer 2021 beginnen. Die Fertigstellung der 101 Wohnungen mit ca. 8.275 m² Wohnfläche ist für Anfang 2023 eingeplant.

PROGNOSEBERICHT

Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung Rechnung getragen worden. Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2021 mit Unsicherheiten verbunden. Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung machen es dabei schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen und können zu einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen führen. Trotz der unsicheren Pandemielage wird die Genossenschaft auch zukünftig ihr Immobilienportfolio optimieren. Die Investitionen in den Bestand sowie Neubautätigkeiten werden ausgewogen und nachfrageorientiert fortgeführt. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren bei der Neuvermietung auf Basis des Wohnwertmietmodells rechnen wir für 2021 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 21.622,1 T€. Die geplanten Zinsaufwendungen liegen bei ca. 733,0 T€. In die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes und wohnwertverbessernde Maßnahmen beabsichtigen wir 8.078,0 T€ (davon 5.995,5 T€ Instandhaltungsaufwand) zu investieren.

Für das Geschäftsjahr 2020 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ca. 3.865,3 T€.

	IST 2020 in T€	SOLL 2021 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.467	21.622
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	6.217	5.996
Abschreibungen	3.807	4.146
Zinsaufwendungen	740	733
Jahresüberschuss	**3.928**	**3.865**

Wilhelmshaven, 8. April 2021

Wilhelmshavener
Spar- und Baugesellschaft eG

Der Vorstand

Dieter Wohler Peter Krupinski

NACHBARSCHAFTLICHE VERHÄLTNISSE WERDEN BEI DER SPAR + BAU GEPFLEGT!

DAS IST WIRKLICH GOLD WERT: Eine gute Nachbarschaft!

Nur ungestört von ihren Nachbarn zu wohnen, reicht den Deutschen nicht. Ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis und ein guter Kontakt ist ihnen sehr wichtig. Dass gute Nachbarschaften zur SPAR + BAU gehören wie Butter und Brot, zeigt das bemerkenswerte Ergebnis unserer Mieterbefragung.

91,4 %

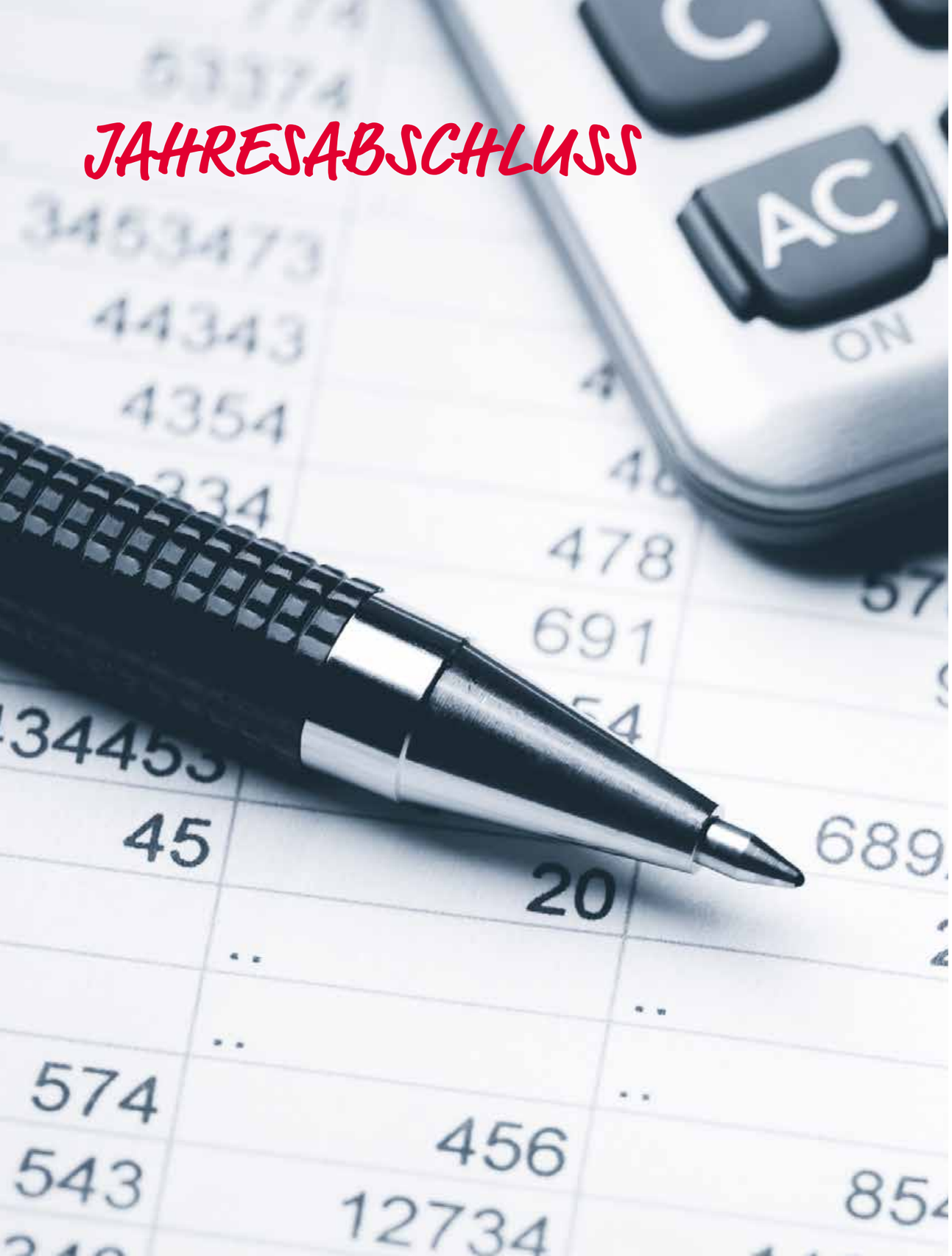
stimmen dem zu

7,3 %

finden das nur teilweise zutreffend

1,3 %

denken das nicht



JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2020

	2020 €	2020 €	2019 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.467.415,13		20.931.084,34
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.894,61		1.192,13
		21.469.309,74	20.932.276,47
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-94.599,68	-122.388,50
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		408.735,37	238.792,49
4. Sonstige betriebliche Erträge		207.997,33	199.637,36
		21.991.442,76	21.248.317,82
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	9.940.631,82		9.215.533,34
		9.940.631,82	9.215.533,34
Rohergebnis		**12.050.810,94**	**12.032.784,48**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.468.216,23		1.378.190,73
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	552.523,66		443.140,54
[davon für Altersversorgung 284.546,62 €]			[173.646,36]
		2.020.739,89	1.821.331,27
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.806.933,71		3.667.625,63
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	838.139,25		1.077.115,06
		4.645.072,96	4.744.740,69
		5.384.998,09	**5.466.712,52**
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	4,38		5,39
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.866,14		0,00
		2.870,52	5,39
		5.387.868,61	**5.466.717,91**
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		739.735,27	905.638,78
[davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 38.935,13 €]			[44.355,71]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00		0,00
		0,00	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		**4.648.133,34**	**4.561.079,13**
14. Sonstige Steuern	720.352,56		701.376,92
		720.352,56	701.376,92
15. Jahresüberschuss		**3.927.780,78**	**3.859.702,21**
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-3.571.157,43	-3.501.429,39
17. Bilanzgewinn		**356.623,35**	**358.272,82**

BILANZ ZUM 31.12.2020

Aktivseite	2020 €	2020 €	2020 €	2019 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	27.103,21			33.134,94
		27.103,21		**33.134,94**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	102.952.220,57			104.777.406,90
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.628.407,48			1.680.282,85
3. Grundstücke ohne Bauten	277.021,11			277.225,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	129.336,72			139.030,80
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	385.968,79			441.859,26
6. Anlagen im Bau	30.346.375,92			11.442.787,25
7. Bauvorbereitungskosten	2.412,14			0,00
		135.721.742,73		**118.758.592,17**
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	314,00			314,00
		314,00		**314,00**
			135.749.159,94	**118.792.041,11**
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.135.084,39			4.229.684,07
2. Andere Vorräte	8.484,97			7.847,07
3. Geleistete Anzahlungen	39.444,00			39.444,00
		4.183.013,36		**4.276.975,14**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	45.316,02			33.641,26
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	651,15			266,07
3. Sonstige Vermögensgegenstände	57.336,82			109.053,66
		103.303,99		**142.960,99**
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand	430,36			793,93
2. Guthaben bei Kreditinstituten	9.135.315,60			3.448.624,55
		9.135.745,96		**3.449.418,48**
			13.422.063,31	**7.869.354,61**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			**218.546,58**	**71.731,19**
Bilanzsumme			**149.389.769,83**	**126.733.126,91**

Passivseite	2020 €	2020 €	2020 €	2020 €	2019 €
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben					
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		417.300,00			147.174,83
- der verbleibenden Mitglieder		12.859.642,20			13.205.883,71
- aus gekündigten Geschäftsanteilen		114.000,00			129.300,00
			13.390.942,20		**13.482.358,54**
[Rückständige Einzahlungen 102,43 €]					[116,29]
II. Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage		9.401.087,83			8.999.930,40
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	401.157,43				[391.429,39]
2. Bauerneuerungsrücklage		33.520.000,00			31.770.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.750.000,00				[1.710.000,00]
3. Andere Ergebnisrücklagen		31.640.000,00			30.220.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.420.000,00				[1.400.000,00]
			74.561.087,83		**70.989.930,40**
III. Bilanzgewinn					
Jahresüberschuss		3.927.780,78			3.859.702,21
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-3.571.157,43			-3.501.429,39
Bilanzgewinn			**356.623,35**		**358.272,82**
Eigenkapital				**88.308.653,38**	**84.830.561,76**
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen			1.613.238,00		1.497.171,00
2. Sonstige Rückstellungen			714.518,70		550.627,18
				2.327.756,70	**2.047.798,18**
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			53.667.826,25		34.429.070,94
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			12.270,84		15.338,60
3. Erhaltene Anzahlungen			4.550.506,34		4.639.776,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung			17.059,92		16.935,79
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			408.127,41		663.991,21
6. Sonstige Verbindlichkeiten			81.925,76		75.701,20
[davon aus Steuern 1.850,52 €]					[1.839,75]
[davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 612,93 €]					[4,85]
				58.737.716,52	**39.840.814,08**
D. Rechnungsabgrenzungsposten				**15.643,23**	**13.952,89**
Bilanzsumme				**149.389.769,83**	**126.733.126,91**

KUNDENSERVICE WIRD BEI DER SPAR + BAU GROß GESCHRIEBEN!

DEN MITGLIEDERN VERPFLICHTET: unser Kundenservice!

Das freundliche Auftreten unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, ein offenes Ohr für die Sorgen und Nöte, die zügige Bearbeitung von Anliegen, schnelle Reparaturabwicklungen, ein 24-Stunden Notdienst, eine gute telefonische Erreichbarkeit und durchgängige Öffnungszeiten der Verwaltung bilden die Säulen unserer Servicestrategie.

Ergebnis der Mieterbefragung aus dem Jahr 2020 der Firma AktivBo GmbH

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG hat ihren Sitz in Wilhelmshaven und ist in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Oldenburg mit der Registernummer 130001 eingetragen.

Der Jahresabschluss 2020 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches aufgestellt.

Es wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren nach § 275 Abs. 2 HGB gewählt.

Die in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahresbeträge sind vergleichbar.

B. ERLÄUTERUNG ZU DEN BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden gegenüber dem Vorjahr unverändert beibehalten.

I. BILANZIERUNGSMETHODEN

BILANZIERUNGSWAHLRECHT

Größenabhängige Erleichterungen gem. § 288 Satz 2 HGB werden angewendet, die Genossenschaft ist nach § 267 Abs. 2 HGB als mittelgroße Gesellschaft einzustufen.

Es sind Rückstellungen für Pensionsverpflichtungen, die rechtlich vor dem 01.01.1987 entstanden sind, ausgewiesen.

II. BEWERTUNGSMETHODEN

ANLAGEVERMÖGEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

Das gesamte Sachanlagevermögen ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Die Herstellungskosten wurden auf der Grundlage der Vollkosten ermittelt. Diese setzen sich aus Fremdkosten, Zinsen, Grundsteuern und Eigenleistungen zusammen.

Die Eigenleistungen umfassen die persönlichen und sächlichen Kosten der Bautätigkeit.

Die Grundstücke ohne Bauten sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

ABSCHREIBUNGEN

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 5 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren und 80 Jahren bei Baufertigstellung nach 2006.
- Außenanlagen auf Grundstücken mit Wohnbauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 25 Jahren, bei Spielplätzen 10 Jahren.
- Außenanlagen auf Grundstücken ohne Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Restnutzungsdauer von 15 Jahren.
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Restnutzungsdauermethode unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren, bei dem denkmalgeschützen Objekt in der Jadeallee 46 unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren.
- Bei Garagen, die auf Grundstücken ohne Wohnbauten errichtet wurden, beträgt die Abschreibungsdauer 30 Jahre.
- Technische Anlagen und Maschinen werden mit einer Nutzungsdauer von 5 bis 20 Jahren abgeschrieben.
- Die Betriebs- und Geschäftsausstattung unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer.

UMLAUFVERMÖGEN

Unfertige Leistungen betreffen noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten und wurden zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet.

Die geleisteten Anzahlungen wurden zum Nominalbetrag angesetzt.

Bei der Bewertung der Forderungen aus Vermietung gegen ehemalige Mieter wurden Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Darüber hinaus wird wegen Geringfügigkeit von der Bildung einer Pauschalwertberichtigung abgesehen, eine Beeinträchtigung der Aussagefähigkeit des Jahresabschlusses liegt nicht vor.

Kassenbestand und Bankguthaben wurden zum Nennwert bzw. zum Nominalbetrag angesetzt.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN AKTIVSEITE

Als Rechnungsabgrenzungsposten sind auf der Aktivseite Ausgaben vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

RÜCKSTELLUNGEN FÜR PENSIONEN

Die Höhe der Rückstellungen für Pensionen wurde nach dem Teilwertverfahren auf der Grundlage der Richttafeln 2018G von Heubeck berechnet. Für laufende Pensionen und unverfallbare Anwartschaften Ausgeschiedener wurden die Barwerte, für andere Anwartschaften die Teilwerte ermittelt. Dabei wurde zur Ermittlung des Erfüllungsbetrages eine Lohn-, Gehalts- und Rentensteigerung, die wir mit 2,0 % angesetzt haben, sowie der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte durchschnittliche Marktzins der vergangenen 10 Jahre für eine Laufzeit von 15 Jahren in Höhe von 2,30 % (im Vorjahr 2,71 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2020 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (2,30 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,60 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 114.226,00 €. Dieser Betrag ist gemäß § 253 Absatz 6 HGB für die Ausschüttung gesperrt.

SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des Erfüllungsbetrages. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr wurden entsprechend ihrer Restlaufzeit abgezinst (§ 253 Abs. 2 Satz 1 HGB). Bei der Bewertung der Jubiläumsrückstellung wurden Abzinsungssätze von 0,44 % bis 1,78 % zugrunde gelegt. Als Bewertungsmethode wurde das Teilwertverfahren angewendet.

VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag bewertet.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN PASSIVSEITE

Auf der Passivseite sind als Rechnungsabgrenzungsposten Einnahmen vor dem Abschlussstichtag ausgewiesen, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

C. ERLÄUTERUNG ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

I. ANGABEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist im folgenden Anlagenspiegel dargestellt.

		Anschaffungs- und Herstellungskosten am Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (+ / -)	Anschaffungs- und Herstellungskosten am Ende des Geschäftsjahres	Abschreibungen kumuliert am Anfang des Geschäftsjahres	Abschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgänge	Zuschreibungen im Geschäftsjahr	Abschreibungen kumuliert am Ende des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2020
	Anlagevermögen	**200.202.234,59 €**	**20.764.061,56 €**	**52.287,90 €**	**0,00 €**	**220.914.008,25 €**	**81.410.193,48 €**	**3.806.933,71 €**	**52.278,88 €**	**0,00 €**	**85.164.848,31 €**	**118.792.041,11 €**	**135.749.159,94 €**
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	**239.891,07 €**	**4.760,00 €**	**52.160,57 €**	**0,00 €**	**192.490,50 €**	**206.756,13 €**	**10.782,71 €**	**52.151,55 €**	**0,00 €**	**165.387,29 €**	**33.134,94 €**	**27.103,21 €**
1.	Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	239.891,07 €	4.760,00 €	52.160,57 €	0,00 €	192.490,50 €	206.756,13 €	10.782,71 €	52.151,55 €	0,00 €	165.387,29 €	33.134,94 €	27.103,21 €
II.	**Sachanlagen**	**199.962.029,52 €**	**20.759.301,56 €**	**127,33 €**	**0,00 €**	**220.721.203,75 €**	**81.203.437,35 €**	**3.796.151,00 €**	**127,33 €**	**0,00 €**	**84.999.461,02 €**	**118.758.592,17 €**	**135.721.742,73 €**
1.	Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	183.344.802,32 €	1.819.188,52 €	0,00 €	0,00 €	185.163.990,84 €	78.567.395,42 €	3.644.374,85 €	0,00 €	0,00 €	82.211.770,27 €	104.777.406,90 €	102.952.220,57 €
2.	Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.102.093,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.102.093,85 €	1.421.811,00 €	51.875,37 €	0,00 €	0,00 €	1.473.686,37 €	1.680.282,85 €	1.628.407,48 €
3.	Grundstücke ohne Bauten	284.352,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	284.352,93 €	7.127,82 €	204,00 €	0,00 €	0,00 €	7.331,82 €	277.225,11 €	277.021,11 €
4.	Technische Anlagen und Maschinen	174.309,18 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	174.309,18 €	35.278,38 €	9.694,08 €	0,00 €	0,00 €	44.972,46 €	139.030,80 €	129.336,72 €
5.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.404.123,30 €	34.112,23 €	127,33 €	0,00 €	1.438.108,20 €	962.264,04 €	90.002,70 €	127,33 €	0,00 €	1.052.139,41 €	441.859,26 €	385.968,79 €
6.	Anlagen im Bau	11.652.347,94 €	18.903.588,67 €	0,00 €	0,00 €	30.555.936,61 €	209.560,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	209.560,69 €	11.442.787,25 €	30.346.375,92 €
7.	Bauvorbereitungskosten	0,00 €	2.412,14 €	0,00 €	0,00 €	2.412,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.412,14 €
III.	**Finanzanlagen**	**314,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**314,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**314,00 €**	**314,00 €**
	Andere Finanzanlagen	314,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	314,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	314,00 €	314,00 €

Die Grundstücke und grundstücksgleichen Rechte mit Wohnbauten setzen sich wie folgt zusammen: 619 Häuser, 3.475 Wohnungen, 13 sonstige Einheiten, 708 Garagen, Buchwert 102.952.220,57 €.

Von den Grundstücken ohne Bauten sind alle Grundstücke erschlossen.

Unter Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten werden neben sechs Gewerbeeinheiten auch eine Kindertagesstätte sowie 118 Garagen ausgewiesen.

ANDERE FINANZANLAGEN

Die Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

1 Geschäftsanteil Volksbank Wilhelmshaven eG	160,00 €
1 Geschäftsanteil AWG „Eisenach" eG	154,00 €

UMLAUFVERMÖGEN

Unter den unfertigen Leistungen werden die noch nicht abgerechneten Heiz- und Betriebskosten ausgewiesen.

Unter der Position Geleistete Anzahlungen sind Hausgeldzahlungen für Wohnungseigentumsgemeinschaften ausgewiesen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände enthalten keine Beträge, die rechtlich im Folgejahr entstanden sind oder eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr haben.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen Versicherungsprämien ausgewiesen.

EIGENKAPITAL

Die Erhöhung des Eigenkapitals resultiert aus dem Jahresüberschuss von 3.927,8 Tsd. €, verändert durch Nettogeschäftsguthabenabgang in Höhe von 91,4 Tsd. € sowie einer Dividendenausschüttung von 358,3 Tsd. €.

RÜCKLAGEN

In die gesetzliche Rücklage wurde aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2020 ein Betrag von 401.157,43 € eingestellt.

Der Bauerneuerungsrücklage soll lt. Vorschlag des Aufsichtsrates und Vorstandes bei Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag von 1.750.000,00 € und den anderen Ergebnisrücklagen ein Betrag von 1.420.000,00 € zugeführt werden, der sich wie folgt aufteilt:

Art der Rücklage	**Betrag**
Mietausfall-Rücklage	310.000,00 €
Freie Rücklage	1.110.000,00 €
Summe	**1.420.000,00** €

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Rückstellungen	Betrag
Schönheitsreparaturen	125.669,78 €
Urlaubsansprüche	32.807,00 €
Jubiläen	14.481,59 €
Prüfungskosten	35.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	11.500,00 €
Veröffentlichungskosten	10.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	47.255,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	62.158,96 €
Unterlassene Instandhaltung (Nachholung 1.-3. Monat)	10.909,72 €
Umsatzsteuer aus Abschlägen zu 16 % 2. Halbjahr	241.321,16 €
Altersteilzeit	22.015,49 €
Für Ausgleichsbeträge soziale Stadt und Aufbewahrungskosten	101.400,00 €
Summe	**714.518,70** €

VERBINDLICHKEITEN

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Laufzeit sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel.

RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN

Als Rechnungsabgrenzungsposten werden im Wesentlichen im Voraus erhaltene Mieten ausgewiesen.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL

		davon Restlaufzeit				
	insgesamt	bis zu 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre	davon gesichert	Sicherungsart
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.667.826,25 €	6.711.468,64 €	13.097.174,01 €	33.859.183,60 €	39.667.826,25 €	Grundpfandrecht
Vorjahr	34.429.070,94 €	2.349.011,13 €	11.534.458,21 €	20.545.601,60 €	30.429.070,94 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	12.270,84 €	3.067,76 €	9.203,08 €	0,00 €	12.270,84 €	Grundpfandrecht
Vorjahr	15.338,60 €	3.067,76 €	12.270,84 €	0,00 €	15.338,60 €	
Erhaltene Anzahlungen	4.550.506,34 €	4.550.506,34 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	4.639.776,34 €	4.639.776,34 €	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	17.059,92 €	17.059,92 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	16.935,79 €	16.935,79 €	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	408.127,41€	408.127,41 €	,-	-,-	-,-	
Vorjahr	663.991,21 €	663.991,21 €	-,-	-,-	-,-	
Sonstige Verbindlichkeiten	81.925,76 €	81.925,76 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	75.701,20 €	75.701,20 €	-,-	-,-	-,-	
Summe	58.737.716,52 €	11.772.155,83 €	13.106.377,09 €	33.859.183,60 €	39.680.097,09 €	
Vorjahr	39.840.814,08 €	7.748.483,43 €	11.546.729,05 €	20.545.601,60 €	30.444.409,54 €	

II. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN

Die anderen aktivierten Eigenleistungen beinhalten eigene Architektenleistungen für Modernisierungen, Balkonanbauten im Stadtteil Heppens und das Bauvorhaben Wiesbadenbrücke.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die sonstigen betrieblichen Erträge setzen sich im Wesentlichen aus Wohnungsabnahmen und Versicherungsentschädigungen zusammen.

VERÄNDERUNG DES BESTANDES AN UNFERTIGEN LEISTUNGEN

Unter der Position Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen werden im Wesentlichen Veränderungen an noch nicht abgerechneten Betriebs- und Heizkosten ausgewiesen.

AUFWENDUNGEN FÜR HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung setzen sich im Wesentlichen aus Betriebs- und Heizkosten sowie Instandhaltungsaufwendungen zusammen.

DIE SPAR + BAU EMPFEHLE ICH GERNE WEITER

98,9 %

werden die SPAR + BAU weiterempfehlen

AUS ZUFRIEDENHEIT: hohe Weiterempfehlungsquote!

Den Mieter in den Mittelpunkt unseres Handelns zu stellen, ist Teil unserer Unternehmenskultur. Und das mit Erfolg. Dass die Mieter sich in ihren Wohnungen wohl und bei der SPAR + BAU gut aufgehoben fühlen, belegt eindrucksvoll die überdurchschnittlich hohe Weiterempfehlungsquote von 98,9 %.

0,9 %

werden dies nur bedingt tun

0,2 %

werden dies nicht tun

Ergebnis der Mieterbefragung aus dem Jahr 2020 der Firma AktivBo GmbH

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen weisen keine Besonderheiten auf und bestehen im Wesentlichen aus den sächlichen Kosten der Verwaltung.

ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen enthalten aus der Aufzinsung der Pensionsrückstellungen Aufwendungen von 38.839,00 € (Vorjahr 44.134,00 €) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 96,13 € (Vorjahr 221,71 €).

SONSTIGE STEUERN

Als sonstige Steuern werden überwiegend Grundsteuern für bebaute Grundstücke ausgewiesen.

D. NACHTRAGSBERICHT

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2021 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei der Durchführung von Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

E. VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES

Aufsichtsrat und Vorstand schlagen der Vertreterversammlung vor, den Jahresüberschuss wie folgt zu verwenden:

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2020 in Höhe von 3.927.780,78 € wird in Höhe von 3.571.157,43 € den Rücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 356.623,35 € auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben ausgeschüttet.

Zur endgültigen Einstellung in die Rücklagen bedarf es der Beschlussfassung durch die Vertreterversammlung.

Daraus ergibt sich folgende Übersicht zur Einstellung in Ergebnisrücklagen und der entsprechende Ausweis des Bilanzgewinnes:

Jahresüberschuss 2020	**3.927.780,78 €**
Einstellung in	
Gesetzliche Rücklage	401.157,43 €
Bauerneuerungsrücklage	1.750.000,00 €
Freie Rücklage	1.110.000,00 €
Mietausfall-Rücklage	310.000,00 €
Einstellung insgesamt	3.571.157,43 €
Bilanzgewinn 2020	**356.623,35 €**

F. SONSTIGE ANGABEN

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Verbindlichkeiten aus persönlicher Haftung
(Haftsumme Anteil Volksbank
Wilhelmshaven eG und AWG „Eisenach" eG) 314,00 €

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für:

	Vertragsdauer bis	Jahresbetrag
Bestellobligo Neubauvorhaben	2021	30.555.500,00 €
Bestellobligo Neubauvorhaben	2022	18.991.750,00 €

ANGABE DER DURCHSCHNITTLICHEN ARBEITNEHMERZAHL (OHNE VORSTAND UND AUSZUBILDENDE)

Arbeitnehmerzahl nach Gruppen	Anzahl	davon Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	15	4
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	2	0
Hausmeister u. a.	2	2
Summe	**22**	**6**

MITGLIEDERENTWICKLUNG

	Anzahl der Mitglieder	Zahl der Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2020	9.433	44.047
Zugang 2020	691	1.621
Abgang 2020	-506	-2.241
Stand am 31.12.2020	**9.618**	**43.427**

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 346.241,51 € verringert. Eine Haftsumme ist gemäß § 19 der Satzung ausgeschlossen.

NAME UND ANSCHRIFT DES PRÜFUNGSVERBANDES

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V.,
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Matthias Rösner - Vorsitzender -
Dipl.-Kaufmann, Steuerberater

Achim Berthold - Stellv. Vorsitzender -
Dipl.-Sparkassenbetriebswirt

Dr. Alexander Naraschewski
Rechtsanwalt und Notar

Jan Alter
Industriekaufmann, Unternehmer

Elke Schüler
Verwaltungsfachangestellte a. D.

Claudia Wachenfeld-Vißer
Stadtamtsrätin

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Dieter Wohler - Vorsitzender -
Dipl.-Ingenieur, Architekt

Peter Krupinski
BA Immobilien- und Facilitymanagement

Wilhelmshaven, 8. April 2021

Wilhelmshavener
Spar- und Baugesellschaft eG

Der Vorstand

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Matthias Rösner
Dipl.-Kaufmann, Steuerberater
Vorsitzender

Achim Berthold
Dipl.-Sparkassenbetriebswirt
Stellv. Vorsitzender

Dr. Alexander Naraschewski
Rechtsanwalt und Notar

Elke Schüler
Verwaltungsfachangestellte a. D.

Jan Alter
Industriekaufmann, Unternehmer

Claudia Wachenfeld-Vißer
Stadtamtsrätin

Sehr geehrte Damen und Herren,

auch die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG beschäftigt sich durchgängig seit März 2020 mit dem allgegenwärtigen Thema „Corona“. Eine länderübergreifende Gefährdung der Menschen, die in der jüngeren Geschichte in Europa eine Ausnahmesituation darstellt. Genau betrachtet ist sie jedoch seit der Gründung der Genossenschaft vor über 125 Jahren nur eine von vielen Herausforderungen unserer Mitglieder.

Wahrlich sollte eine qualitative Wertung der besonderen Umstände vermieden werden, zumal gerade unsere älteren Mitglieder in ihren ersten Lebensjahren schwerste Zeiten erlitten. Es muss sicherlich auch bedacht werden, dass wir alle wegen der seit über einem Jahr vorherrschenden Einschränkungen in der Folge der Pandemie und möglicherweise auch durch einen ausgeprägten medialen Zeitgeist keinen gesunden Abstand zu den aktuellen Problemen finden. Umso mehr erscheint das große Thema der Beständigkeit in unserem Wohnumfeld an Bedeutung zu gewinnen.

In der Tat ist auch im abgelaufenen Geschäftsjahr, wenngleich durch eine neue, überraschende und beherrschende Bedrohung unserer aller Gesundheit überschattet, die Bestätigung des Handels aller Aktiven der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG deutlich geworden. Viele in der Vergangenheit bereits eingeleitete und in großen Teilen auch bereits umgesetzte Maßnahmen, waren nicht nur vom Zeitgeist geprägt, sondern lassen auch einen innovativen Ausblick der handelnden Personen mit einem großen Weitblick erahnen.

Zu den beschriebenen Maßnahmen zählen z. B. die Digitalisierung der Verwaltungsabläufe, die Verbesserung der Internetanbindungen, ständige Modernisierung von Wohnungsbeständen, Erneuerung und Ergänzung von Balkonen, die Neubauaktivitäten und allgemein die energetisch zukunftsträchtige Herrichtung von Wohnraum. All das, um auch ein nachhaltiges und angenehmes Raum-/Wohnklima zu schaffen, das, wenn notwendig, auch eine längere als bislang übliche Verweildauer in dem eigenen Wohnumfeld attraktiv erscheinen lässt.

Der Sommer naht und die Hoffnung steigt auf eine Bewegungsfreiheit für uns alle. Sodann folgen jedoch wieder Herbst und Winter. Zeiten, die uns unabhängig von pandemischen Beeinflussungen wieder vermehrt in unser Wohnrefugium drängen und die positiven Veränderungen im Wohnungsbestand unserer Genossenschaft genießen lassen.

In diesem belasteten Umfeld konnte wiederum eine gesicherte Finanz- und Organisationsstruktur als beständiges Element für die zukünftigen Aufgaben in der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG festgestellt werden.

Unter dem Einfluss gewandelter Kommunikationsmethoden hat der Aufsichtsrat im abgeschlossenen Geschäftsjahr die nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben weiterhin umfänglich wahrgenommen. Gleiches gilt für die überwachenden und beratenden Aufgaben in der Zusammenarbeit mit dem Vorstand der Genossenschaft. Die Informationen über die Geschäftslage und -entwicklung, die aktuelle Ertragssituation, die Risikolage, das Risikomanagement, die kurz- und langfristige Planung sowie über Investitionen und organisatorische Maßnahmen wurden schriftlich, mündlich und im Rahmen von Videokonferenzen an die Mitglieder des Aufsichtsrates weitergeleitet.

In weiteren unregelmäßig stattfindenden Gesprächen mit den Vorstandsmitgliedern wurde ich selbst, beständig und kurzfristig, über die wesentlichen Geschäftsvorgänge informiert. Durch die verschiedenen Kommunikationswege war der Aufsichtsrat in alle maßgeblichen Entscheidungen involviert. Die Entscheidungen des Aufsichtsrates selbst, basierten auf den Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes, die eingehend geprüft wurden. Die erforderlichen Beschlüsse wurden den rechtlichen Vorgaben folgend gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiteten, wie in der Vergangenheit, konstruktiv zusammen und konnten so die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG erfolgreich führen.

THEMEN DER AUFSICHTSRATSSITZUNGEN

Im Geschäftsjahr 2020 kam der Aufsichtsrat zu vier Sitzungen mit dem Vorstand zusammen. In diesen Sitzungen berichtete der Vorstand ausführlich über den stattgefundenen Geschäftsverlauf, die Finanz- und Liquiditätslage und über weitere Themenbereiche, die im besonderen Fokus beider Organe lagen:

- Umsetzung von pandemiebedingten Ablaufveränderungen
- Wohnungsmodernisierungen
- Neubauvorhaben
- Wohnungsvermietung und -leerstand
- Rechtliche Auflagen der Immobilienwirtschaft
- Risikomanagement der Genossenschaft

VORSTAND

Die Vorstandsleitung der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG wirkt nunmehr seit dem Jahr 2016 durch den Vorstandsvorsitzenden Herrn Dieter Wohler und dem weiteren Vorstandsmitglied Herrn Peter Krupinski. Die vom Aufsichtsrat geforderte gemeinsame und transparente Zusammenarbeit mit dem Vorstand wurde auch im Geschäftsjahr 2020 offenkundig gelebt.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Der Prüfungsausschuss trat in 2020 einmal zusammen. Diese Sitzung fand unter Anwesenheit von weiteren Mitgliedern des Aufsichtsrates und des Vorstandes mit ausgewählten Mitarbeitern des Rechnungswesens statt. Neben der Planung von Ertrag und Liquidität wurden einzelne fachbezogene Fragen inhaltlich kompetent den Aufsichtsratsmitgliedern erläutert. Der vorgelegte Jahresabschluss sowie der schriftliche Prüfungsbericht des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. wurden nach begleitenden Erläuterungen durch die Mitglieder des Aufsichtsrates kontrolliert. Die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens der Genossenschaft war gegeben.

Der Wohnungs- und Bauausschuss tagte bei Bedarf mit den Mitgliedern des Vorstandes.

Die notwendigen, satzungsgemäßen Beschlüsse wurden in den entsprechenden Sitzungen gefasst und dokumentiert. Die Sitzungen des Aufsichtsrates und der benannten Ausschüsse fanden entweder als Videokonferenz oder wegen der großzügigeren Raumausgestaltung im Mitgliedertreff der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG in der Borkumstraße 17 in Wilhelmshaven statt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates waren in sämtlichen Sitzungen beschlussfähig vertreten.

VERTRETERVERSAMMLUNG

Die Vertreterversammlung konnte pandemiebedingt nur im schriftlichen Umlaufverfahren in der Zeit vom 2. Juni bis zum 29. Juni 2020 stattfinden.

Die gewählten Vertreter haben die Berichte des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Kenntnis genommen und den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 durch Stimmrechtsabgabe von 78 Mitgliedern der Vertreterversammlung beschlossen. Gleiches galt für die von Vorstand und Aufsichtsrat empfohlene Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns. Die Entlastung für das Geschäftsjahr 2019 wurde gleichermaßen dem Vorstand, wie auch dem Aufsichtsrat, einstimmig erteilt.

In der Zeit vom 23. April 2020 bis zum 5. Mai 2020 fanden Neuwahlen von Vertretern und Ersatzvertretern statt.

Der Vertreter Herr Bernhard Bertram schied auf eigenen Wunsch am 15. Juli 2020 aus der Vertreterversammlung aus.

Leider verstarben die folgenden Vertreterinnen:

Frau Marion Reiners († 14. März 2020)
Frau Karin Wipperfeld († 14. November 2020)
Frau Ruth Blankenburg († 3. Januar 2021).

Die Aufgaben als gewählte und nachfolgende Ersatzvertreter übernahmen die folgenden Mitglieder:

Herr Hajo Eilers
Herr Kurt Lorentz
Herr Hans-Georg Tramann
Herr Andreas Frerichs.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Die Mitglieder des Aufsichtsrates konnten gleichfalls nicht zur konstituierenden Sitzung zusammenkommen. Der Aufsichtsrat konstituierte sich im schriftlichen Umlaufverfahren mit Datum vom 7. September 2020. Herr Matthias Rösner wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Achim Berthold zu dessen Vertreter gewählt.

JAHRESABSCHLUSSPRÜFUNG

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e. V. hat aufgrund der Verpflichtung zur Prüfung des Jahresabschlusses nach dem Genossenschaftsgesetz sowie der Prüfungsverpflichtung gem. § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung für das Geschäftsjahr 2019 in der Zeit vom 30. März 2020 bis 17. April 2020 die Prüfungshandlungen durchgeführt. Die Vorprüfung fand bereits vom 20. bis 24. Januar 2020 statt. Es wurden keine Beanstandungen festgestellt.

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 bei den Beratungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat und aufgrund der laufenden Informationen durch den Vorstand von der Rechtmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand versichert. Der Aufsichtsrat ist zur Überzeugung gekommen, dass die Geschäftsführung die gesetzlichen Anforderungen erfüllt und es keinen Anlass zu Beanstandungen gibt.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2019 zur Kenntnis zu nehmen,
- den Lagebericht sowie den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2020 anzunehmen,
- den vorgelegten Jahresabschluss 2020 festzustellen,
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen und zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2020 die Entlastung zu erteilen.

Zum Schluss dieses kurzen Berichtes möchte ich im Namen aller Aufsichtsratsmitglieder dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die sehr erfolgreiche Arbeit im vergangenen Jahr danken.

Sogleich beende ich diese Zeilen mit dem Gedanken an all diejenigen die im vergangenen Jahr erkrankten oder verstarben. Ich wünsche den Hinterbliebenen Mut und Zuversicht für die Zukunft und allen Beteiligten der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG erneut die notwendige Gelassen- und Besonnenheit in ihrem Handeln, verbunden mit sehr viel Kraft und Gesundheit für die Zukunft.

Matthias Rösner

FIRMA UND SITZ

Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG

Gründung 14. April 1893

Genossenschafts-Register-Nr. 130001
Amtsgericht Oldenburg

HAUSANSCHRIFT

Grenzstraße 29 - 35
26382 Wilhelmshaven
Telefon: 04421 1807-0
Telefax: 04421 1807-69
info@spar-und-bau.de
www.spar-und-bau.de

SATZUNG

Fassung vom 18. Oktober 2019
Geschäftsanteil 300,00 €
Die Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Die Genossenschaft errichtet und bewirtschaftet Wohnungen in allen Rechts- und Nutzungsformen.

Außerdem kann sie alle im Bereich der Wohnungswirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben eines Wohnungsunternehmens übernehmen.

Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft erstreckt sich auf das Gebiet der Stadt Wilhelmshaven und des Landkreises Friesland.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER:
Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG
REDAKTION:
Dieter Wohler, Peter Krupinski, Stefan Schulz

KONZEPTION UND GESTALTUNG:
Mühlbauer DESIGN IM PFÖRTNERHAUS
www.profis-in-design.de
FOTOS: Adobe Stockphotos, lightcache, hammann1982, unclepodger, DigitalGenetics, Zerbor, epitavi, doomu, sveta, peshkov, ASDF, Philip Steury, bongkarn, BillionPhotos.com, Björn Lübbe
DRUCK: Brune-Mettcker Druck- und Verlags GmbH

GEWINNER
Höchster Serviceindex
< 3.999 Wohnungen
WILHELMSHAVENER SPAR-
UND BAUGESELLSCHAFT EG
Lisa Winter I AktivBo GmbH
Hamburg 16-04-2021
AktivBo
Kundenkristalle I Benchmark Event 2021

GEWINNER
Höchster Produktindex
Genossenschaften
WILHELMSHAVENER SPAR-
UND BAUGESELLSCHAFT EG
Lisa Winter I AktivBo GmbH
Hamburg 16-04-2021
AktivBo
Kundenkristalle I Benchmark Event 2021

GEWINNER
Bestes Image
< 3.999 Wohnungen
WILHELMSHAVENER SPAR-
UND BAUGESELLSCHAFT EG
Lisa Winter I AktivBo GmbH
Hamburg 16-04-2021
AktivBo
Kundenkristalle I Benchmark Event 2021

WWW.SPAR-UND-BAU.DE