GESCHÄFTSBERICHT 2021

SPAR BAU
WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
... gewohnt besser!

KENNZAHLEN

Stichtag: jeweils 31.12. des Jahres		2021	2020	2019	2018
BESTAND					
Wohnungen		3.475	3.475	3.475	3.475
Garagen / Stellplätze		1.020	1.034	1.034	1.022
Gewerbliche Einheiten		13	13	12	12
Wohnfläche	m²	236.883	236.646	236.400	236.300
Nettokaltmieten	€/m²	6,01	5,96	5,89	5,63
Leerstandsquote	%	0,06	0,14	0,26	0,17
GENOSSENSCHAFT					
Mitglieder		9.826	9.618	9.433	9.176
Geschäftsanteile		42.982	43.427	44.047	44.353
Geschäftsguthaben	Mio. €	13,2	13,4	13,5	13,6
FINANZEN					
Bilanzsumme	Mio. €	171,7	149,4	126,7	120,0
Eigenkapital	Mio. €	92,2	88,3	84,8	81,4
Eigenkapitalquote	%	53,7	59,1	67,0	67,8
Jahresüberschuss	Mio. €	4,5	3,9	3,9	3,8
Bestandsinvestition	Mio. €	8,2	7,5	8,0	7,2
PERSONAL					
Beschäftigte		26	27	28	30
davon in Teilzeit		6	6	7	9
davon Auszubildende		3	3	3	3

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 4
ORGANE DER GENOSSENSCHAFT 8
MITGLIEDER DER VERTRETERVERSAMMLUNG 10

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS 14
WIRTSCHAFTSBERICHT 14
RAHMENBEDINGUNGEN 14
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 29

JAHRESABSCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021 32
BILANZ ZUM 31.12.2021 34
ANHANG 2021 38

AUFSICHTSRAT

BERICHT DES AUFSICHTSRATES 48

VOR-WORT DES VOR-STANDES

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

seit dem 24. Februar 2022 ist nichts mehr wie es vorher war. Nach mehr als 70 Jahren Frieden hat für uns alle ein neues Zeitalter begonnen. Europa hat sich zu einem Kriegsschauplatz entwickelt. Wir sehen täglich verstörende Bilder von zerbombten Städten, Angriffe auf zivile Ziele und unvorstellbares menschliches Leid in der Ukraine. Gleichzeitig erleben wir eine überwältigende Hilfsbereitschaft in der europäischen Bevölkerung und das weitestgehend geschlossene Auftreten der europäischen Regierungschefs und der NATO.

Der Krieg mitten in Europa wirkt sich natürlich auch massiv auf die Wirtschaft aus, die aufgrund der Folgen der Corona-Pandemie ohnehin stark unter Druck steht. Hierzu tragen auch die rasant steigenden Energiekosten bei. Nachdem sich der Gaspreis Anfang des Jahres bereits um mehr als 80 % erhöht hatte, wurde diese Entwicklung durch den Kriegsausbruch noch einmal massiv beschleunigt. Die stark gestiegenen Energiepreise sind im Alltag deutlich spürbar. Nicht zuletzt verdeutlichen die Preistafeln an den Tankstellen die aktuelle Entwicklung. Gestörte Lieferketten und der Preisanstieg bei Rohstoffen führen nicht nur dazu, dass in der Automobilbranche teilweise die „Bänder stillstehen“, sondern auch zu Materialknappheiten auf den Baustellen. Zum aktuellen Zeitpunkt lassen sich die mittel- und langfristigen Auswirkungen des Ukraine-Konflikts und der Corona-Pandemie auf unsere Wohnungsbaugenossenschaft noch nicht abschließend beurteilen.

Vor massive Herausforderungen stellt die Wohnungswirtschaft auch der Green-Deal der EU und die politische Vorgabe der Bundesregierung, den Immobilienbestand bis 2045 klimaneutral zu gestalten. Während im Neubau vergleichsweise einfach energiesparende Maßnahmen umgesetzt werden können, gleicht die energetische Sanierung der Bestandsgebäude einer Herkulesaufgabe. Nach Schätzungen der ARGE für zeitgemäßes Bauen e.V., müssten allein für die Vollmodernisierung gut der Hälfte des Wohnungsbestandes bundesweit mehr als 3,6 Billionen € investiert werden. Heruntergebrochen auf Wilhelmshaven bedeutet dies Investitionen von 3,7 Mrd. € bis 2045. Eine Klimaneutralität der Bestandsgebäude kann allerdings selbst bei diesem gigantischen Investitionsvolumen noch nicht erreicht werden.

Selbstverständlich sind wir uns unserer Verantwortung für die kommenden Generationen bewusst und haben bereits eine CO_2-Bilanz unseres Wohnungsbestandes erarbeitet. Darauf aufbauend werden wir in den kommenden Jahren - unter Berücksichtigung der öffentlichen Förderkulisse - eine Klimastrategie für unsere Wohnquartiere erarbeiten. Zur Wahrheit gehört aber auch, dass es für eine weitestgehend klimaneutrale Ausgestaltung keine einfach umsetzbare Musterlösung gibt und die Technik hierfür noch in den Kinderschuhen steckt. Nicht zuletzt vor dem Hintergrund bezahlbarer Mieten lassen sich die ambitionierten Klimaschutzziele der Bundesregierung nicht ohne eine massive Förderung durch den Bund bzw. das Land erreichen. Umso unverständlicher war für uns der abrupte Programmstopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) Anfang dieses Jahres. Wir hoffen, dass die angekündigte Neuausrichtung der Förderkulisse tatsächlich hilft, den bestehenden Zielkonflikt zwischen günstigen Mieten und Klimaschutz zu lösen. Die Vergangenheit zeigt aber leider auch, dass die am runden Tisch in Berlin getroffenen Vereinbarungen in der Realität oftmals nicht umsetzbar sind.

Die Wohnungswirtschaft sieht sich darüber hinaus durch die Einführung der CO2-Steuer, das Telekommunikationsmodernisierungsgesetz, die Novelle der Heizkostenverordnung, die Diskussion über die Umlagefähigkeit der Grundsteuer, die veränderte KfW-Förderkulisse und

nicht zuletzt durch die explodierenden Energie- und Materialkosten mit einer Kostenwelle konfrontiert, die das Ertragspotenzial beschränkt und die ökonomische Basis schwächen wird.

Trotz der bestehenden Einschränkungen befindet sich das größte Neubauprojekt unserer Firmengeschichte weitestgehend im Zeitplan. Wenn Sie diese Zeilen lesen, werden die ersten Mieter ihre Wohnungen mit Wasserblick auf der Wiesbadenbrücke bereits bezogen haben. Was uns besonders stolz macht: Noch vor Mietbeginn konnten alle 136 Wohnungen des 1. Bauabschnittes vermietet werden.

Vom Bontekai aus können Sie derzeit dem 2. Bauabschnitt mit 101 attraktiven Mietwohnungen beim Wachsen zusehen. Auch hier konnten zwischenzeitlich fast alle Wohnungen reserviert werden. Die Fertigstellung haben wir für Sommer 2023 geplant.

Vor dem Hintergrund der großen vor uns liegenden Herausforderungen freuen wir uns, dass sich unser genossenschaftliches Geschäftsmodell im zweiten Pandemiejahr erneut noch als robust und krisensicher erwiesen hat. Mit einem Jahresüberschuss von knapp 4,5 Mio. € konnten wir das beste Jahresergebnis in der 129-jährigen Firmengeschichte erzielen. Mit Zustimmung des Aufsichtsrates und der Vertreterversammlung unserer Genossenschaft sollen rund 4,1 Mio. € den Rücklagen zugeführt werden, um eine nachhaltige Bestandbewirtschaftung auch zukünftig sicherstellen zu können.

Gemeinsam mit dem engagierten Team der SPAR + BAU widmen wir uns den sich ständig wandelnden und verschärfenden Herausforderungen und bedanken uns herzlich bei den genossenschaftlichen Gremien für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit in 2021!

Kommen Sie gut durch diese „bewegte" Zeit und bleiben Sie Ihrer SPAR + BAU gewogen.

Mit herzlichen Grüßen

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

Achim Berthold, Matthias Rösner
BAUAUSSCHUSS

Dr. Alexander Naraschewski, Jan Alter, Claudia Wachenfeld-Vißer
PRÜFUNGSAUSSCHUSS

Jan Alter, Elke Schüler
WOHNUNGSAUSSCHUSS

MITGLIEDER DER VER-TRETER VERSAMM-LUNG

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. F. Günter Dresen
15. Rita Drews
16. Hanna Eden
17. Irmgard 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. Christa Ludwig
48. Horst 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

AUSBILDUNG BEI DER SPAR + BAU

Abwechslungsreiche und interessante Aufgabengebiete sowie ein guter Mix zwischen Tätigkeiten im Wohnungsbestand und in der Verwaltung sind die Grundlage für eine gute Ausbildung mit hohen Qualitätsstandards - *gewohnt besser!*

MORITZ MINTKEN
BAUZEICHNER

JOHANNA DANIELS
IMMOBILIENKAUFFRAU

MARCEL FERRO
IMMOBILIENKAUFMANN

LAGE-BERICHT DES VOR-STANDES

GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG (SPAR + BAU) wurde am 14. April 1893 gegründet. In den vergangenen 129 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 236.883 m², 13 Gewerbeeinheiten und 1.020 Stellplätze - davon 812 in Garagen, 110 in Tiefgaragen und 98 Einstellplätze.

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 31.12.2021 eine Bevölkerungszahl von 77.837 Personen (Vorjahr: 78.048: - 0,3 %). Der Anteil der Single-Haushalte liegt bei rund 54 % 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.

Die sich seit Anfang 2020 weltweit ausgebreitete Corona-Pandemie konnte durch die Entwicklung von Impfstoffen sowie der Umsetzung von Corona-Verordnungen auf der Bundes-/Landes- und Gemeindeebene im Geschäftsjahr 2021 wirksam abgemildert werden. Die Corona-Pandemie hat starke negative Auswirkungen auf die globalen Volkswirtschaften mit einer ausgeprägten Rezession verursacht.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen, obgleich sich erhebliche Einflüsse auf verschiedene Geschäftsfelder ergeben haben. So sind der Neubaubereich sowie die Instandhaltungs- und Modernisierungstätigkeiten mit massiven Materialkostensteigerungen und Lieferengpässen konfrontiert gewesen.

Die zum Ausbruch der Pandemie in 2020 eingeleiteten unternehmerischen Gegenmaßnahmen sind auch in 2021 konsequent weitergeführt worden, z. B. Nutzung von Arbeitsplätzen im Home-Office, strenge Hygienevorschriften, Einrichtung von Einzelplatz-Arbeitsplätzen, eingeschränkte Öffnungszeiten der Geschäftsräume sowie zeitweilige Schließung der Mitgliedertreffpunkte bzw. Nutzung unter Anwendung der Corona-Auflagen. Darüber hinaus ist die Vertreterversammlung 2021 - wie im Vorjahr - im Umlauf-Beschlussverfahren durchgeführt worden.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend Folgen für die Gesellschaft haben und zu deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Die Tabellen im Lagebericht können aufgrund der Darstellung in T€ Rundungsdifferenzen aufweisen.

Die wesentlichen Erfolgsgrößen der Unternehmensentwicklung verdeutlicht die nachfolgende Tabelle:

	SOLL 2021 T€	IST 2021 T€	IST 2020 T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.622	21.682	21.467
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	5.996	6.065	6.217
Abschreibungen	4.146	3.929	3.807
Zinsaufwendungen	733	770	740
Jahresüberschuss	**3.865**	**4.479**	**3.928**

Auf der Grundlage vorläufiger Jahresergebnisse und unter Berücksichtigung kaufmännischer Vorsichtsaspekte wurden die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2021 geplant.

Die Erlöse aus Sollmieten konnten im Rahmen der Neuvermietung (Mietanpassung nach dem internen Wohnwertmietmodell) sowie durch die deutlich geringeren Erlösschmälerungen gegenüber der Planung gesteigert werden. Verbunden mit der Verringerung der Erlöse aus der Umlagenabrechnung haben sich die Gesamterlöse insgesamt gegenüber der Planung um ca. 60 T€ erhöht.

Die durchschnittliche Kaltmiete hat sich im Rahmen der Neuvermietungen geringfügig von 5,96 €/m² auf 6,01 €/m² erhöht. Nennenswerte Leerstände waren nicht zu verzeichnen und sind auch nicht zu erwarten.

Die vermietungsbedingte Leerstandsquote zum Stichtag 31.12.2021 liegt bei 0,06 % (Vorjahr 0,14 %) und konnte nochmals verbessert werden. Lediglich 2 Wohnungen sind am Bilanzstichtag nachfragebedingt nicht vermietet gewesen. Die Fluktuationsquote ist auf 10,8 % (Vorjahr 12,5 %) gesunken. Die häufigsten Kündigungsgründe sind dabei der berufliche oder private Ortswechsel, der Umzug in ein Alters-/Pflegeheim, Eigentumserwerb sowie der Wunsch nach einer größeren Wohnung.

Die Position „andere aktivierte Eigenleistungen“ ist durch die Aktivierung von fortgeschrittenen Bauzeitzinsen sowie Grundsteuern für das Neubauvorhaben „Wiesbadenbrücke“ erhöht worden.

Im Bereich der „sonstige betriebliche Erträge“ haben im Wesentlichen ungeplante Auflösungen von Pensionsrückstellungen sowie höhere Erträge aus Wohnungsabnahmen zu einer Überschreitung des Zielwertes geführt.

Die Aufwendungen für die Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen sind planungsgerecht erreicht worden. Die Betriebs- und Heizkosten sind im verbrauchsabhängigen Bereich (z. B. Erdgas) sowie der Inanspruchnahme des Serviceangebotes „Treppenhausreinigung“ gegenüber der Planung um ca. 113 T€ gestiegen.

Die Personalkosten sind durch Fluktuationen sowie durch die endgültige Wertfeststellung im Pensionsgutachten geringer ausgefallen als angenommen.

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. Damit verbunden sind im Berichtsjahr geringere Aufwendungen für Abschreibungen die Folge gewesen. Ebenso konnte ein großes Investitionsprogramm (Balkonanbauten im Inselviertel) erst zum Ende des Jahres abgeschlossen werden. Infolgedessen sind die Abschreibungen geringer ausgefallen als erwartet.

Die Investitionen in die nachhaltige Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes liegen weiterhin auf einem sehr hohen Niveau. Im Geschäftsjahr 2021 haben wir in die Instandhaltung und Modernisierung rund 8,2 Millionen € (Vorjahr: 8,0 Millionen €) investiert, dies entspricht 34,74 €/m² (Vorjahr: 33,96 €/m²). Davon sind ca. 2,2 Millionen € (Vorjahr:1,8 Millionen €) den aktivierungspflichtigen Maßnahmen zuzuordnen.

Die Zahl der Mitglieder stieg im Vergleich zum Vorjahr um 208 Personen (+ 2,2 %). Zum 31.12.2021 konnten wir einen Mitgliederbestand von 9.826 Personen, die insgesamt 42.982 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 445 Anteile (ca. 1,0 %) gesunken.

Die Zinsaufwendungen sind trotz Neubaufinanzierung wegen der Zinsdegression im Bestand nur geringfügig gestiegen. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv, da wir den Wohnungsbestand durch nachhaltige Investitionen aufgewertet und die Ertragslage bei fast unverändertem Personalbestand gestärkt haben.

Im Berichtsjahr ist ein Einfamilienhaus aus dem Anlagevermögen veräußert worden. Da eine bislang stillgelegte Wohnung in der Südstadt wieder hergerichtet wurde, hat sich keine Veränderung in der Anzahl der Verwaltungseinheiten ergeben.

JAHRESÜBERSCHUSS

4.479

T€

WIRTSCHAFTLICHE LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

VERMÖGENSSTRUKTUR

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2021 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

	2021 in T€	2021 %	2020 in T€	2020 %
Anlagevermögen	165.066,9	96,10	135.749,2	90,90
Umlaufvermögen/RAP	6.643,5	3,90	13.640,6	9,10
Gesamtvermögen	**171.710,4**	**100,00**	**149.389,8**	**100,00**
Fremdmittel/RAP	79.481,3		61.081,1	
Reinvermögen	**92.229,1**		**88.308,7**	
Reinvermögen am Jahresanfang	88.308,7		84.830,6	
Vermögenszuwachs	**3.920,4**	**4,44**	**3.478,1**	**4,10**

Das Anlagevermögen beträgt 96,1 % der Bilanzsumme. Es ist vollständig durch Eigenkapital und langfristige Fremdmittel einschließlich langfristiger Rückstellungen gedeckt. Im Geschäftsjahr ist das Reinvermögen um 3.920,4 T€ auf insgesamt 92.229,1 T€ angewachsen. Das Gesamtvermögen belief sich am Stichtag auf 171.710,4 T€.

Die Fremdmittel (Rückstellungen, Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten) haben sich in 2021 um 18.400,2 T€ erhöht.

Der im Geschäftsjahr 2021 erzielte Reinvermögens-/Eigenkapitalzuwachs beträgt 3.920,4 T€:

	2021 in T€
Jahresüberschuss	4.479,4
Nettogeschäftsguthabenveränderung	-202,4
Zwischensumme	**4.277,0**
abzüglich Dividendenausschüttung des Vorjahres	356,6
Summe	**3.920,4**

KAPITALSTRUKTUR

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

	2021 in T€	2021 %	2020 in T€	2020 %
Eigenkapital	92.229,0	53,71	88.308,7	59,11
Rückstellungen	3.210,7	1,87	2.327,8	1,56
Verbindlichkeiten/RAP	76.270,7	44,42	58.753,4,	39,33
Gesamtkapital	**171.710,4**	**100,00**	**149.389,9**	**100,00**

Das Eigenkapital der Genossenschaft beträgt zum Bilanzstichtag 92.229,0 T€ und ist im Vorjahresvergleich um rund 4,4 % gestiegen. Die Eigenkapitalquote beträgt zum Ende des Geschäftsjahres 53,7 %.

Die Höhe der Dauerfinanzierungsmittel am Gesamtkapital beträgt am Bilanzstichtag 70.696,8 T€. Dies entspricht einer Quote vom Gesamtkapital von 41,2 % (Vorjahr: 35,9 %).

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

FINANZLAGE

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche 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 aufgenommenen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit Restlaufzeiten bis zu 20 Jahren. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,09 % nach 1,60 % im Vorjahr.

ERTRAGSLAGE

Vom Jahresüberschuss sollen 466,8 T€ in die gesetzliche Rücklage und 3.660,0 T€ in die freie Rücklage eingestellt werden. Der Bilanzgewinn in Höhe von 352.645,90 € soll als satzungsgemäß zulässige Dividende ausgeschüttet werden.

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

Die Ertragslage ergibt folgendes Bild:

	2021 in T€	2020 in T€	Veränderung in T€
Umsatzerlöse einschl. Bestandserhöhung bzw. Bestandsverminderung	21.922,9	21.374,7	548,2
Zinserträge	1,0	2,9	-1,9
Sonstige Erträge / aktivierte Eigenleistungen	851,1	616,7	234,4
Zwischensumme	**22.775,0**	**21.994,3**	**780,7**
Aufwendungen für bezogene Leistungen	10.071,8	9.940,7	131,1
Abschreibungen	3.928,6	3.806,9	121,7
Personalaufwand	1.766,1	2.020,7	-254,6
Zinsaufwand	770,1	739,7	30,4
Sonstige Aufwendungen	1.017,7	838,1	179,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	21,1	0,0	-21,1
Steuern	720,2	720,4	-0,2
Zwischensumme	**18.295,6**	**18.066,5**	**229,1**
Jahresüberschuss	**4.479,4**	**3.927,8**	**551,6**

JAHRESÜBERSCHUSS

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hat sich gegenüber dem Vorjahr um 385,2 T€ verbessert. Ursächlich für die Entwicklung des Ergebnisses sind im Wesentlichen der Anstieg der Sollmieten um 189,7 T€, der Rückgang der Instandhaltungskosten (nach Verrechnung) um 123,7 T€, der Erlösschmälerungen um 123,5 T€ sowie der Zinsaufwendungen um 80,2 T€. Gegenläufig wirkten höhere Abschreibungen um 115,2 T€.

	2021 in T€	2020 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	4.727,8	4.342,6	385,2
Bautätigkeit/Verkaufstätigkeit	0,0	0,0	0,0
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-274,5	-509,4	234,9
Betriebsergebnis	**4.453,3**	**3.833,2**	**620,1**
Finanzergebnis	1,0	1,6	- 0,6
Neutrales Ergebnis	46,2	93,0	- 46,8
Ergebnis vor Steuern	4.500,5	3.927,8	572,7
Steuern vom Einkommen und Ertrag	21,1	0,0	- 21,1
Jahresüberschuss	**4.479,4**	**3.927,8**	**551,6**

DIVIDENDE

352.645,90 €

KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR 2021	2021 in T€	2020 in T€
Jahresüberschuss	**4.479,4**	**3.927,8**
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	3.928,6	3.806,9
Abnahme (Vorjahr: Zunahme) langfristiger Rückstellungen	-124,4	111,8
Gewinn aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	-122,8	0,0
Cashflow nach DVFA/SG	**8.160,8**	**7.846,5**
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-128,2	-73,1
Zunahme sonstiger Aktiva	-224,9	-13,2
Zunahme (Vorjahr: Abnahme) sonstiger Passiva	500,4	-339,3
Zinsaufwendungen (+) / Zinserträge (-)	736,5	698,0
Ertragssteueraufwand (+) / -ertrag (-)	21,1	0,0
Ertragssteuerzahlungen	-21,1	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**9.044,6**	**8.118,9**
Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	-3,5	-4,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	149,3	0,0
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-32.133,8	-20.525,9
Erhaltene Zinsen	1,0	2,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-31.987,0**	**-20.527,8**
Veränderung der Geschäftsguthaben	-202,4	-91,4
Einzahlungen aus der Valutierung von Darlehen	23.933,6	21.590,0
Planmäßige Tilgungen	-2.786,8	-2.352,1
Außerplanmäßige Tilgungen	-4.130,1	0,0
Einzahlungen aus Baukostenzuschüssen	0,0	7,9
Gezahlte Zinsen	-737,6	-700,9
Gezahlte Dividenden	-356,6	-358,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**15.720,1**	**18.095,2**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-7.222,3	5.686,3
Finanzmittelbestand am 01.01.	9.135,7	3.449,4
Finanzmittelbestand am 31.12.	**1.913,4**	**9.135,7**

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit nicht nur die planmäßige Tilgung und die vorgesehene Dividendenausschüttung 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.

ZUSAMMENSETZUNG FINANZMITTELBESTAND	2021 in T€	2020 in T€
Kassenbestand	1,6	0,4
Guthaben bei Kreditinstituten	1.911,8	9.135,3
Finanzmittelbestand am 31.12.	**1.913,4**	**9.135,7**

Die liquiden Mittel nahmen planmäßig um 7,2 Mio. € ab und sind für die Deckung der zahlungswirksamen Investitions- und Finanzierungsströme eingesetzt worden.

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

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

		2021	2020
Eigenkapitalquote	%	53,7	59,1
Eigenkapitalrentabilität	%	4,9	4,4
Durchschnittliche Wohnungsmiete	€/m²	6,01	5,96
Fluktuationsquote	%	10,8	12,5
Marktbedingte Leerstandsquote zum Stichtag	%	0,06	0,14
Durchschnittliche Instandhaltungskosten	€/m²	34,74	33,96

Leerstand

0,06 %

VERMIETUNG

Ein weiterer Erfolg: Unser Fachbereich Vermietung. Lediglich **2 leerstehende Wohnungen** konnten wir zum Ende des Jahres nachfragebedingt verzeichnen *- gewohnt besser!*

TÄVE HÖHLICH
VERMIETUNG

NINA DRASCHAR
VERMIETUNG

RISIKO- UND CHANCENBERICHT

RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Zum Risiko-Managementsystem unserer Genossenschaft gehören das interne Kontrollsystem, das Controlling, das Frühwarnsystem sowie die Informationen zur Compliance. Das System ist darauf ausgerichtet, die Zahlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen. Es erfolgt eine regelmäßige interne Berichterstattung sowie eine regelmäßige Überprüfung bzw. Aktualisierung des Risiko-Managementsystems. 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.

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

Auf Basis des sehr guten Ratings ist unsere Genossenschaft in der Lage, auch dinglich nicht besicherte Projektfinanzierungen zu sehr günstigen Konditionen aufzunehmen. Ebenso begünstigt die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau 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.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren (Mieten). Außerplanmäßige Zahlungsstromschwankungen und Liquiditätsrisiken sind derzeit nicht erkennbar.

Ein weiteres Risiko stellt der bestehende Fachkräftemangel dar. Die Möglichkeiten der Steigerung der Arbeitgeberqualität unterliegen daher der fokussierten Betrachtung.

Die offene Dauer sowie der Umfang der Maßnahmen der Bundesregierung und der Bundesländer zur Pandemiebekämpfung und der Krieg in der Ukraine machen es 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. Da jedoch bereits in der Planungsphase der Baumaßnahmen Kostenerhöhungen berücksichtigt werden, kann dieses Risiko reduziert werden. Mögliche Mietausfälle können vor allem den Bereich der Gewerbemietflächen betreffen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Die Grundlagenerhebung für eine umfassende Analyse der CO_2-Emissionen ist im Berichtsjahr erfolgt. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Ein-Personen- und Alleinerziehenden-Haushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Insofern werden sich die Erkenntnisse aus der Analyse der CO_2-Emissionen auf unsere zukünftige Klimastrategie auswirken.

CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Die SPAR + BAU wird weiterhin umfassende Sanierungen und Modernisierungen des Wohnungsbestandes vornehmen, so dass wir auch für die Zukunft eine stabile Vermietungssituation mit leicht steigenden Mieten erwarten. 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.

Unser umfangreiches Neubauprogramm - insbesondere das Neubauvorhaben „Wiesbadenbrücke“ - wird in den kommenden Geschäftsjahren für eine Verbesserung der Ertragssituation sorgen. Mit diesen Maßnahmen wird ein Mehrwert gegenüber dem reinen Wohnen zu fairen Preisen generiert. Allerdings könnte von den im Wilhelmshavener Stadtgebiet projektierten Neubauvorhaben anderer Marktteilnehmer eine weitere Wohnungsmarktentspannung ausgehen, die zu steigenden Fluktuations- und Leerstandsquoten führt. Im Geschäftsjahr erfolgte der planmäßige Baufortschritt des 1. Bauabschnittes auf der „Wiesbadenbrücke“. Ende 2021 zeichnete sich bereits eine Vollvermietung der 136 Neubauwohnungen (ca. 11.292 m²) zu Beginn der Fertigstellung im Frühjahr/Sommer 2022 ab. Ebenso konnten wir für den 2. Bauabschnitt eine hohe Nachfrage verzeichnen. Die Fertigstellung der 101 Wohnungen mit ca. 8.275 m² ist für Sommer 2023 eingeplant.

Das größte Neubauvorhaben in der 129-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. €. Dieser konnte im Rahmen der fortgeschrittenen Projektierung des 2. Bauabschnittes des Neubauvorhabens „Wiesbadenbrücke“ um 3 Mio. € auf insgesamt 38,0 Mio. € erhöht werden. Anders als bei regulären Hypothekendarlehen werden die Kreditmittel der EIB nicht durch die Eintragung von Grundpfandrechten abgesichert. Die

Auswirkungen der einzelnen Darlehensvalutierungen auf Grundlage der beiden Abschlüsse haben zusammen mit einer Umschichtung zu einer positiven Entwicklung der durchschnittlichen Zinsbelastung geführt (2021: 1,09 %, Vorjahr: 1,60 %).

Diesem Kapitaldienst stehen die Investitionssummen der ersten beiden Bauabschnitte mit einer Gesamtsumme in Höhe von 82,8 Mio. € gegenüber. Die Deckung der restlichen Finanzmittel erfolgt über Eigenmittel sowie ein Kapitalmarkt-Darlehen.

Die Planungsphase für das Neubauprojekt „Paul-Hug-Straße 8“ ist abgeschlossen und der dafür erforderliche Abriss des Bestandsgebäudes in 2021 durchgeführt worden. Der geplante Neubaubeginn ist aufgrund der rasant gestiegenen Kostensituation verbunden mit unkalkulierbaren Lieferengpässen in das Folgejahr 2022 verschoben worden.

Investitionen in weitere Neubauprojekte erfolgen zielgruppenorientiert nach den Erfordernissen des Marktes. Durch die Neubau-Investitionen eröffnen sich Chancen, das Wohnungsportfolio aufzuwerten, um somit die Potenziale einer positiven Entwicklung der Wertschöpfungskette abzugreifen. In den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren sowie den immer noch sehr geringen Leerstandsquoten sehen wir die Chance für zukünftige strategische Freiräume. Daher sind wir zuversichtlich, zusammen mit einer nachhaltigen Bestandsbewirtschaftung und moderaten Anpassungen bei Neuvermietungen die derzeitige Marktposition beibehalten zu können.

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.

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.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter sind neben dem genossenschaftlichen Geschäftsmodell einer der wesentlichen Erfolgsfaktoren unserer Wohnungsbaugenossenschaft.

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

PROGNOSEBERICHT

Unter Berücksichtigung des gegenwärtig unsicheren wirtschaftlichen Umfeldes sind Prognosen für das Geschäftsjahr 2022 mit Unsicherheiten verbunden. Den wesentlichen derzeit bestehenden Risiken aus der Corona-Pandemie ist in der Unternehmensplanung jedoch Rechnung getragen worden. 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 bei Anwendung des in 2020 erarbeiteten eigenen Wohnwertmietmodells rechnen wir für 2022 mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 23.092,5 T€. Die geplanten Zinsaufwendungen liegen bei ca. 828,4 T€. In die Instandhaltung unseres Wohnungsbestandes und wohnwertverbessernde Maßnahmen beabsichtigen wir 8.482,0 T€ (davon 6.148,8 T€ Instandhaltungsaufwand) zu investieren.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnen wir mit einem Jahresüberschuss von ca. 4.777,6 T€. Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr 2022 setzt sich gemäß Wirtschaftsplan aus folgenden wesentlichen Kennzahlen zusammen:

	IST 2021 in T€	SOLL 2022 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	21.682	23.093
Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen	6.065	6.149
Abschreibungen	3.929	4.628
Zinsaufwendungen	770	828
Jahresüberschuss	**4.479**	**4.778**

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die wirtschaftlichen Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

Neben den aufgeführten Leistungsindikatoren hat der Ukraine-Krieg aufgrund der Fluchtbewegungen voraussichtlich Auswirkungen auf Umsatzziele, da die Genossenschaft plant, sich an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen zu beteiligen. Sofern die Sollmieten für diese Wohneinheiten nicht durch die öffentliche Hand getragen bzw. Mietausfälle nicht erstattet werden, kann sich dies negativ auf die Ertragslage auswirken.

Wilhelmshaven, 6. April 2022

Wilhelmshavener
Spar- und Baugesellschaft eG

Der Vorstand

Dieter Wohler Peter Krupinski

BESTANDS-MANAGEMENT

Nach dem Einzug in eine unserer 3.475 Wohnungen steht das Bestandsmanagement als ERSTER Ansprechpartner an Ihrer Seite - *gewohnt besser!*

KARINA BRANDTS
BESTANDSMANAGEMENT

KIM LEONIE EHLERS
BESTANDSMANAGEMENT

JAH-
RES-
AB-
SCHLUSS

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG 2021

	2021 €	2021 €	2020 €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	21.682.087,13		21.467.415,13
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	1.888,78		1.894,61
		21.683.975,91	21.469.309,74
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		238.904,35	-94.599,68
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		518.002,70	408.735,37
4. Sonstige betriebliche Erträge		333.066,15	207.997,33
		22.773.949,11	21.991.442,76
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.071.744,45		9.940.631,82
		10.071.744,45	9.940.631,82
Rohergebnis		**12.702.204,66**	**12.050.810,94**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.367.312,87		1.468.216,23
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	398.774,09		552.523,66
[davon für Altersversorgung 120.711,25 €]			[284.546,62]
		1.766.086,96	2.020.739,89
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	3.928.624,85		3.806.933,71
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.017.678,26		838.139,25
		4.946.303,11	4.645.072,96
		5.989.814,59	**5.384.998,09**
9. Erträge aus anderen Finanzanlagen	3,71		4,38
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	979,49		2.866,14
		983,20	2.870,52
		5.990.797,79	**5.387.868,61**
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		770.114,39	739.735,27
[davon aus der Aufzinsung von Rückstellungen 32.555,72 €]			[38.935,13]
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.090,51		0,00
		21.090,51	0,00
13. Ergebnis nach Steuern		**5.199.592,89**	**4.648.133,34**
14. Sonstige Steuern	720.192,67		720.352,56
		720.192,67	720.352,56
15. Jahresüberschuss		**4.479.400,22**	**3.927.780,78**
16. Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-4.126.754,32	-3.571.157,43
17. Bilanzgewinn		**352.645,90**	**356.623,35**

BILANZ
ZUM 31.12.2021

Aktivseite

	2021 €	2021 €	2021 €	2020 €
A. Anlagevermögen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	19.071,20			27.103,21
		19.071,20		**27.103,21**
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	101.341.659,53			102.952.220,57
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.578.458,92			1.628.407,48
3. Grundstücke ohne Bauten	276.954,04			277.021,11
4. Technische Anlagen und Maschinen	126.782,73			129.336,72
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	445.593,11			385.968,79
6. Anlagen im Bau	60.961.110,21			30.346.375,92
7. Bauvorbereitungskosten	316.977,50			2.412,14
		165.047.536,04		**135.721.742,73**
III. Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen	314,00			314,00
		314,00		**314,00**
			165.066.921,24	**135.749.159,94**
B. Umlaufvermögen				
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
1. Unfertige Leistungen	4.373.988,74			4.135.084,39
2. Andere Vorräte	4.190,83			8.484,97
3. Geleistete Anzahlungen	39.624,00			39.444,00
		4.417.803,57		**4.183.013,36**
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Vermietung	65.818,45			45.316,02
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	555,37			651,15
3. Sonstige Vermögensgegenstände	25.149,69			57.336,82
		91.523,51		**103.303,99**
III. Flüssige Mittel				
1. Kassenbestand	1.640,76			430,36
2. Guthaben bei Kreditinstituten	1.911.776,02			9.135.315,60
		1.913.416,78		**9.135.745,96**
			6.422.743,86	**13.422.063,31**
C. Rechnungsabgrenzungsposten			**220.702,65**	**218.546,58**
			171.710.367,75	**149.389.769,83**

Passivseite

	2021 €	2021 €	2021 €	2021 €	2020 €
A. Eigenkapital					
I. Geschäftsguthaben					
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder		327.600,00			417.300,00
- der verbleibenden Mitglieder		12.781.450,22			12.859.642,20
- aus gekündigten Geschäftsanteilen		79.500,00			114.000,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf [Geschäftsanteile 0,00 €]			**13.188.550,22**		**13.390.942,20**
					[102,43]
II. Ergebnisrücklagen					
1. Gesetzliche Rücklage		9.867.842,15			9.401.087,83
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	466.754,32				[401.157,43]
2. Bauerneuerungsrücklage		35.540.000,00			33.520.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	2.020.000,00				[1.750.000,00]
3. Andere Ergebnisrücklagen		33.280.000,00			31.640.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	1.640.000,00				[1.420.000,00]
			78.687.842,15		**74.561.087,83**
III. Bilanzgewinn					
Jahresüberschuss		4.479.400,22			3.927.780,78
Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-4.126.754,32			-3.571.157,43
Bilanzgewinn			**352.645,90**		**356.623,35**
Eigenkapital				**92.229.038,27**	**88.308.653,38**
B. Rückstellungen					
1. Rückstellungen für Pensionen			1.490.910,00		1.613.238,00
2. Sonstige Rückstellungen			1.719.769,01		714.518,70
				3.210.679,01	**2.327.756,70**
C. Verbindlichkeiten					
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			70.687.568,59		53.667.826,25
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern			9.203,08		12.270,84
3. Erhaltene Anzahlungen			4.599.893,10		4.550.506,34
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung			21.629,55		17.059,92
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			834.782,24		408.127,41
6. Sonstige Verbindlichkeiten			104.882,34		81.925,76
[davon aus Steuern 1.705,06 €]					[1.850,52]
[davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 7,95 €]					[612,93]
				76.257.958,90	**58.737.716,52**
D. Rechnungsabgrenzungsposten				**12.691,57**	**15.643,23**
				171.710.367,75	**149.389.769,83**

EINSATZ VON INNOVATIVER GEBÄUDE-TECHNIK

Hohe KfW-Energiestandards, kontrollierte Wohnraumbelüftung mit Wärmerückgewinnung, Wallboxen für E-Autos, nachhaltige Bauweise und moderne Schließanlagen gehören bei unseren Neubauprojekten bereits zum Standard
- gewohnt besser!

MEIKE HEINER GERDES
TECHNISCHER LEITER

ANHANG 2021

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 2021 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 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 Objekten mit geringen Restnutzungsdauern wurde nach umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen die Nutzungsdauer angepasst.
- 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 Guthaben bei Kreditinstituten 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 1,87 % (im Vorjahr 2,30 %) zugrunde gelegt.

Aus der Abzinsung der Pensionsrückstellungen zum 31.12.2021 mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen zehn Jahre (1,87 %) ergibt sich im Vergleich zur Abzinsung mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen sieben Jahre (1,35 %) ein positiver Unterschiedsbetrag in Höhe von 79.737,00 €. 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 0,30 % bis 1,48 % 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. BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

		Anschaffungs- u. Herstellungskosten am Anfang des Geschäftsjahres	Zugänge im Geschäftsjahr	Abgänge im Geschäftsjahr	Umbuchungen zu Anschaffungs- und Herstellungskosten (+ / -)	Anschaffungs- u. 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 31.12.2020	Buchwert am 31.12.2021
	Anlagevermögen	**220.914.008,25 €**	**33.272.895,21 €**	**97.135,13 €**	**0,00 €**	**254.089.768,33 €**	**85.164.848,31 €**	**3.928.624,85 €**	**70.626,07 €**	**0,00 €**	**89.022.847,09 €**	**135.749.159,94 €**	**165.066.921,24 €**
I.	**Immaterielle Vermögensgegenstände**	**192.490,50 €**	**3.465,28 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**195.955,78 €**	**165.387,29 €**	**11.497,29 €**	**0,00 €**	**0,00 €**	**176.884,58 €**	**27.103,21 €**	**19.071,20 €**
	Entgeltlich erworbene ähnliche Rechte und Lizenzen an solchen Rechten	192.490,50 €	3.465,28 €	0,00 €	0,00 €	195.955,78 €	165.387,29 €	11.497,29 €	0,00 €	0,00 €	176.884,58 €	27.103,21 €	19.071,20 €
II.	**Sachanlagen**	**220.721.203,75 €**	**33.269.429,93 €**	**97.135,13 €**	**0,00 €**	**253.893.498,55 €**	**84.999.461,02 €**	**3.917.127,56 €**	**70.626,07 €**	**0,00 €**	**88.845.962,51 €**	**135.721.742,73 €**	**165.047.536,04 €**
	1. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	185.163.990,84 €	2.163.485,59 €	11.421,71 €	0,00 €	187.316.054,72 €	82.211.770,27 €	3.762.624,92 €	0,00 €	0,00 €	85.974.395,19 €	102.952.220,57 €	101.341.659,53 €
	2. Grundstücke u. grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	3.102.093,85 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.102.093,85 €	1.473.686,37 €	49.948,56 €	0,00 €	0,00 €	1.523.634,93 €	1.628.407,48 €	1.578.458,92 €
	3. Grundstücke ohne Bauten	284.352,93 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	284.352,93 €	7.331,82 €	67,07 €	0,00 €	0,00 €	7.398,89 €	277.021,11 €	276.954,04 €
	4. Technische Anlagen und Maschinen	174.309,18 €	7.005,53 €	0,00 €	0,00 €	181.314,71 €	44.972,46 €	9.559,52 €	0,00 €	0,00 €	54.531,98 €	129.336,72 €	126.782,73 €
	5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.438.108,20 €	169.639,16 €	85.713,42 €	0,00 €	1.522.033,94 €	1.052.139,41 €	94.927,49 €	70.626,07 €	0,00 €	1.076.440,83 €	385.968,79 €	445.593,11 €
	6. Anlagen im Bau	30.555.936,61 €	30.614.734,29 €	0,00 €	0,00 €	61.170.670,90 €	209.560,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	209.560,69 €	30.346.375,92 €	60.961.110,21 €
	7. Bauvorbereitungskosten	2.412,14 €	314.565,36 €	0,00 €	0,00 €	316.977,50 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.412,14 €	316.977,50 €
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: 618 Häuser, 3.475 Wohnungen, 13 sonstige Einheiten, 694 Garagen, Buchwert 101.341.659,53 €.

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 Allgemeine Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG	154,00 €

ANLAGEVERMÖGEN

+ 21,60 %

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 4.479,4 T€, verändert durch Nettogeschäftsguthabenabgang in Höhe von 202,4 T€ sowie einer Dividendenausschüttung von 356,6 T€.

RÜCKLAGEN

In die gesetzliche Rücklage wurde aus dem erwirtschafteten Jahresüberschuss 2021 ein Betrag von 466.754,32 € eingestellt.

Der Bauerneuerungsrücklage soll lt. Vorschlag des Aufsichtsrates und Vorstandes bei Aufstellung des Jahresabschlusses ein Betrag von 2.020.000,00 € und den anderen Ergebnisrücklagen ein Betrag von 1.640.000,00 € zugeführt werden, der sich wie folgt aufteilt:

Art der Rücklage	**Betrag**
Mietausfall-Rücklage	360.000,00 €
Freie Rücklage	1.280.000,00 €
Summe	**1.640.000,00** €

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Art der Rückstellungen	Betrag
Schönheitsreparaturen	122.867,03 €
Urlaubsansprüche	18.359,00 €
Jubiläen	15.201,74 €
Prüfungskosten	35.000,00 €
Berufsgenossenschaftsbeiträge	11.500,00 €
Veröffentlichungskosten	10.000,00 €
Interne Jahresabschlusskosten	49.570,00 €
Kosten der Hausbewirtschaftung	62.365,73 €
Unterlassene Instandhaltung (Nachholung 1. - 3. Monat)	8.845,22 €
Umsatzsteuer aus Abschlägen zu 16 % 2. Halbjahr	95.549,14 €
Strittige Baukosten	1.135.594,87 €
Altersteilzeit	56.716,28 €
Für Ausgleichsbeträge soz. Stadt und Aufbewahrungskosten	98.200,00 €
Summe	**1.719.769,01** €

Die Rückstellung für strittige Baukosten ist aufgrund einer Mehrpreisforderung des Generalunternehmers für das Bauvorhaben Wiesbadenbrücke zu bilden.

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	70.687.568,59 €	4.249.439,01 €	19.269.956,19 €	47.168.173,39 €	46.776.119,22 €	Grundpfandrecht
Vorjahr	53.667.826,25 €	6.711.468,64 €	13.097.174,01 €	33.859.183,60 €	39.667.826,25 €	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	9.203,08 €	3.067,76 €	6.135,32 €	0,00 €	9.203,08 €	Grundpfandrecht
Vorjahr	12.270,84 €	3.067,76 €	9.203,08 €	0,00 €	12.270,84 €	
Erhaltene Anzahlungen	4.599.893,10 €	4.599.893,10 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	4.550.506,34 €	4.550.506,34 €	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.629,55 €	21.629,55 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	17.059,92 €	17.059,92 €	-,-	-,-	-,-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	834.782,24 €	834.782,24 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	408.127,41 €	408.127,41 €	-,-	-,-	-,-	
Sonstige Verbindlichkeiten	104.882,34 €	104.882,34 €	-,-	-,-	-,-	
Vorjahr	81.925,76 €	81.925,76 €	-,-	-,-	-,-	
Summe	76.257.958,90 €	9.813.694,00 €	19.276.091,51 €	47.168.173,39 €	46.785.322,30 €	
Vorjahr	58.737.716,52 €	11.772.155,83 €	13.106.377,09 €	33.859.183,60 €	39.680.097,09 €	

II. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen im Wesentlichen Sollmieten, Gebühren und Umlagen.

ANDERE AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN

Die Eigenleistungen umfassen die persönlichen und sächlichen Kosten der Bautätigkeit, Zinsen und Grundsteuern während der Bauzeit.

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.

DIGITALE WOHNUNGS-ABNAHME

Wichtige und elementare Abläufe (z. B. Wohnungs-abnahmen) können mit Hilfe von mobilen Endgeräten hocheffizient und strukturiert aufgenommen werden. Protokolle, Fotos sowie Daten der Abnahme stehen so jederzeit im System für die weitere Bearbeitung zur Verfügung - *gewohnt besser!*

SVEN DUNCKEL
TECHNISCHER BERATER

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 32.492,00 € (Vorjahr 38.839,00 €) und aus der Aufzinsung von Rückstellungen für Jubiläen 63,72 € (Vorjahr 96,13 €).

SONSTIGE STEUERN
Als sonstige Steuern werden überwiegend Grundsteuern für bebaute Grundstücke ausgewiesen.

D. NACHTRAGSBERICHT

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist in 2022 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 nach wie vor hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit 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 Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) 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 zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognosebericht und Risikobericht".

E. VERWENDUNG DES JAHRESÜBERSCHUSSES

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

Der Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2021 in Höhe von 4.479.400,22 € wird in Höhe von 4.126.754,32 € den Rücklagen zugeführt und der verbleibende Bilanzgewinn in Höhe von 352.645,90 € 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 2021	**4.479.400,22 €**
Einstellung in	
Gesetzliche Rücklage	466.754,32 €
Bauerneuerungsrücklage	2.020.000,00 €
Freie Rücklage	1.280.000,00 €
Mietausfall-Rücklage	360.000,00 €
Einstellung insgesamt	4.126.754,32 €
Bilanzgewinn 2021	**352.645,90 €**

F. SONSTIGE ANGABEN

AUS DER BILANZ NICHT ERSICHTLICHE HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen bestehen für:

	Vertragsdauer bis	Jahresbetrag
Bestellobligo Neubauvorhaben	2022	17.998.756,86 €

ANGABE DER DURCHSCHNITTLICHEN ARBEITNEHMERZAHL (OHNE VORSTAND UND AUSZUBILDENDE)

Arbeitnehmerzahl nach Gruppen	Anzahl	davon Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	16	6
Technische Mitarbeiter	3	0
Gewerbliche Mitarbeiter	2	0
Hausmeister u. a.	1	1
Summe	**22**	**7**

MITGLIEDERBEWEGUNG

	Anzahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Stand am 01.01.2021	9.618	43.427
Zugang 2021	639	1.205
Abgang 2021	-431	-1.650
Stand am 31.12.2021	**9.826**	**42.982**

Die Guthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 78.191,98 € 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, Dipl.-Sparkassenbetriebswirt
Dr. Alexander Naraschewski, Rechtsanwalt und Notar
Jan Alter, Industriekaufmann, Unternehmer
Elke Schüler, Verwaltungsfachangestellte a. D.
Claudia Wachenfeld-Vißer, Stadtamtsrätin

DER VORSTAND

Dieter Wohler Peter Krupinski

BERICHT DES AUF-SICHTS-RATES

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

der Beginn dieser Dekade verwirrt und verängstigt zugleich. Herausforderungen vielfältigster Art belasten uns, unsere Gesellschaft: Pandemie, Krieg in Europa und nach einer deflationären, nun auch eine inflationäre Wirtschaftsentwicklung.
Gewohnte, altbekannte Abläufe schienen uns lange Zeit eher einfache und nicht wünschenswerte Attribute in einer modernen Gesellschaft zu sein. Nunmehr sehnen wir uns wieder nach Beständigkeit und bewerten diese als attraktive Begleiterscheinung eines sicheren und eben nicht so risikobehafteten Leben. Ob wir diesen „Alltag" wiederfinden werden, wird die Zukunft zeigen. Als ein legitimes Ziel darf dieses auf jeden Fall beschrieben werden.

Letztlich muss ein jeder selbst einen Weg finden, mit den persönlichen Folgen dieser Entwicklung, zu denen auch psychische Belastungen zählen, zurecht zu finden. Dennoch hilft hier auch die Gemeinschaft, die nicht jeden Hilferufenden selbstständig erkennt, aber sehr wohl jedem Hilferuf eine Reaktion entgegensetzen sollte. Ich appelliere daher an Sie, sich ihr persönliches Umfeld bewusst vor Augen zu führen und zumindest Hilfe mit Worten und Gesten zu gewähren, um Unterstützung denen zukommen zu lassen, die danach suchen. Oder aber sich eben selbst an andere zu wenden und Hilfe zu ersuchen.

Eine Wohnungsbaugenossenschaft kann das alles nicht leisten, aber durchaus eine Basis durch die sich begegnenden Menschen schaffen.

Losgelöst von den vorherrschenden gesellschaftlichen Themen sind erneut die Aufgaben von Aufsichtsrat und Vorstand auf der Basis geänderter Kommunikationsmöglichkeiten wahrgenommen worden.

Es wurden vom Aufsichtsrat der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG die nach Gesetz und Satzung aufgetragenen Aufgaben ohne Einschränkung wahrgenommen und daraus folgend die Geschäftsführung durch den Vorstand überwacht und beraten.

Im Berichtsjahr 2021 fanden ausschließlich gemeinsame Sitzungen des Aufsichtsrates mit den beiden Vorstandsmitgliedern statt. In diesen fünf gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat vom Vorstand Bericht erstatten und Fragen zu den vorgestellten Themen beantworten lassen, sowie weiterführende Anmerkungen und Überlegungen diskutiert.

Zu den Themenschwerpunkten gehörten:

- Pandemische Einflüsse auf den operativen und strategischen Wirkungsbereich der Genossenschaft
- Wohnungsmodernisierungen
- Planung und Umsetzung von Neubauvorhaben
- Wohnungsvermietung und -leerstand
- Instandsetzungsplanung
- Personalsituation und -entwicklung
- Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in der Wohnungswirtschaft

Der Aufsichtsrat hat sich in 2021 erneut dafür ausgesprochen neben dem Prüfungsausschuss auch die weiteren Ausschüsse, nämlich den Wohnungs- wie auch den Bauausschuss beizubehalten, um die notwendigen Themen bei Bedarf intensiver durch einzelne Mitglieder des Ausschusses behandeln zu lassen. Gegebenenfalls auftretende Wiederholungen von Themeninhalten gegenüber einzelnen Mitgliedern des Aufsichtsrates werden damit bereitwillig akzeptiert.

Die Sitzungen des Wohnungs- und Bauausschusses fanden nach Bedarf statt.

Der Prüfungsausschuss trat in 2021 zweimal unter Anwesenheit weiterer Aufsichtsratsmitglieder und auch eingeladenen Mitarbeitern aus dem Bereich des Rechnungswesens zusammen. Wesentlicher Inhalt der Prüfungen war die Vorstellung und kritische Befragung der Genossenschaftsplanung über den Ertrag und die Liquidität der folgenden fünf Jahre. Natürlich galt weiterhin eine besondere Aufmerksamkeit dem vorgelegten Jahresabschluss und dem schriftlichen Prüfungsbericht.

Der Prüfungsverpflichtung der Wilhelmshavener Spar und Baugesellschaft eG gemäß Genossenschaftsgesetz sowie des § 16 der Makler- und Bauträgerverordnung über den Jahresabschluss 2020 wurde durch den Verband der Wohnungs- und Immobiliengesellschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. in der Zeit vom 22. März 2021 bis zum 9. April 2021 nachgekommen. Nachdem die Verbandsprüfer nach Abschluss der Prüfung dem Aufsichtsrat und dem Vorstand mündlich das beanstandungsfreie Ergebnis mitteilten, folgte der schriftliche Prüfungsbericht mit Datum vom 9. April 2021.

Im Ergebnis ist die Ordnungsmäßigkeit des Rechnungswesens der Genossenschaft gegeben.

In den stattgefundenen gemeinsamen und ausschussorientierten Sitzungen, die sowohl in den Geschäftsräumen der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft in der Grenzstraße 29 - 35 und in den großzügigen Räumlichkeiten des Mitgliedertreffs „Hol über“ durchgeführt wurden, sind die Aufsichtsratsmitglieder in allen Sitzungen beschlussfähig zusammengekommen. Sämtliche notwendigen Beschlüsse wurden gefasst.

Die Vertreterversammlung konnte in 2021 pandemiebedingt ein weiteres Mal nicht im Rahmen einer Präsenzveranstaltungen durchgeführt werden. Das schriftliche Umlaufverfahren wurde daher in der Zeit von 31. Mai bis 28. Juni 2021 durchgeführt. Die Vertreterversammlung unter Teilnahme von 86 Vertreterinnen und Vertretern hat einstimmig den Jahresabschluss per 31. Dezember 2020 festgestellt. Gleichermaßen einstimmig ist die von Vorstand und Aufsichtsrat vorgeschlagene Verwendung des Bilanzgewinns durch die Mitglieder der Vertreterversammlung beschlossen worden.

Die Mitglieder des Aufsichtsrates traten im Nachgang zur Vertreterversammlung zur konstituierenden Sitzung zusammen. Herr Matthias Rösner wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Achim Berthold zu dessen Vertreter gewählt. Sogleich wurden die weiteren Ausschüsse besetzt.

Zum Zeitpunkt der Berichtsverfassung gehen die beteiligten Gremien von einer Präsenzveranstaltung der Vertreterversammlung aus. In der diesjährigen Versamm-

lung am 23. Juni 2022 endet die Bestellung von Frau Wachenfeld-Vißer als Aufsichtsrätin durch satzungsvorgegebenen Zeitablauf. Eine Wiederwahl von Frau Wachenfeld-Vißer ist möglich.

In den Beratungen zwischen Aufsichtsrat und Vorstand hat sich der Aufsichtsrat im Laufe des Geschäftsjahres 2021 unter Hinzuziehung sämtlicher zur Verfügung stehender Informationen von der Rechtmäßigkeit und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung durch den Vorstand überzeugt, der Aufsichtsrat hat im Ergebnis keine Beanstandungen festzustellen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt daher der Vertreterversammlung

- den Bericht über die gesetzliche Prüfung für das Jahr 2020 zur Kenntnis zu nehmen,
- den Lagebericht sowie den Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2021 anzunehmen,
- dem Vorschlag des Vorstandes und des Aufsichtsrates zur Einstellung des Jahresüberschusses in die Ergebnisrücklagen und zur Verwendung des ausgewiesenen Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2021 zuzustimmen und
- dem Vorstand für das Geschäftsjahr 2021 die Entlastung zu erteilen.

Im Namen des Aufsichtsrates danke ich dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG für ihre außerordentlich erfolgreiche Arbeit im Geschäftsjahr 2021.

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 Stock mg photo, Björn Lübbe

DRUCK: DOCK26, Brune-Mettcker Druck- und Verlags- GmbH