

Bericht des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2022

2022 war welt- und wirtschaftspolitisch weit mehr als ein Krisenjahr. Der durch den russischen Angriffskrieg entstandene Konflikt zwang zahlreiche Staaten, sich neu zu positionieren mit erheblichen Auswirkungen auf die wirtschaftliche Entwicklung in Europa und Deutschland.

Während viele betroffene Länder erfolgreich Maßnahmen gegen den Trend des Abstiegs der Wirtschaft und damit das Abnehmen der Lebensverhältnisse fanden und durchführten, ging und geht der Weg in Deutschland gesamtgesellschaftlich weiter nach unten.

Steigende Preise und eine massive Erhöhung der Energiekosten trieben die Inflation nach oben und veränderten in starkem Maß in kürzester Zeit die wirtschaftlichen Bedingungen.

Trotz dieses herausfordernden Umfeldes blickt die Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land eG erneut auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2022 zurück. Die Geschäfte für die Umsetzung der Aufgabenstellung der WBG sind weiter in Takt und das Wohnumfeld wiederum verbessert.

Die zu lösenden Aufgaben wurden auch von unserer 100%igen Tochter, der Wohnungsbau- und Verwaltungs- GmbH erfolgreich, trotz aller Schwierigkeiten, welche die herrschenden Gegebenheiten in Deutschland hervorrufen, gelöst.

Der Vorstand hat ständig überprüft, mit welchen Maßnahmen das Unternehmen negativen Entwicklungen weiterhin entgegenwirken kann. Die Ergebnisse zeigen, dass die gegebenen Maßnahmen die richtigen waren und sind. Der Aufsichtsrat unterstützt mit seiner Tätigkeit das Wollen des Vorstandes.

Die Preiserhöhungen bei Baumaterialien und gestörte Lieferketten lassen es derzeit nicht zu, dass neue Investitionen wirtschaftlich umgesetzt werden können. Bereits begonnene Bau- und Modernisierungsmaßnahmen wurden bzw. werden weiterhin umgesetzt.

Vorstand sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter übernahmen auch im vergangenen Geschäftsjahr 2022 unter erschwerten Rahmenbedingungen Verantwortung und setzten sich beharrlich für die Interessen des Unternehmens ein- allen voran für die Anliegen und das Wohl der Genossenschafterinnen und Genossenschafter, mit den ständigen Ziel, den Förderzweck der Genossenschaften erfolgreich umzusetzen.

Als Aufsichtsrat haben wir die Geschäftsführung des Vorstandes im Geschäftsjahr 2022 kontinuierlich eingeschätzt. Wir konnten uns zu jederzeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen.

Über die für das Unternehmen relevanten Sachverhalte und Maßnahmen hat uns der Vorstand regelmäßig, zeitnah und umfassend in schriftlicher und mündlicher Form unterrichtet. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach.

Im Plenum und im Prüfungsausschuss hatten wir ausreichend Gelegenheit, uns mit den vorgelegten Berichten und Beschlussvorschlägen des Vorstandes auseinanderzusetzen. Wir haben alle für die WBG eG bedeutsamen Geschäftsvorgänge bei Verwendung schriftlicher und mündlicher Vorstandsberichte ausführlich erörtert und auf Plausibilität überprüft.

Zu einzelnen Geschäftsvorgängen haben wir bei Erfordernis unsere Zustimmung erteilt, teilweise durch Aufsichtsratsbeschlüsse, soweit dies nach Gesetz oder Satzung erforderlich war.

Sitzungen des Aufsichtsrates im Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat bestand, wie seit 2020 im Geschäftsjahr 2022 aus 6 Mitgliedern, nachdem bereits in 2020 ein gewähltes Mitglied sein Amt niederlegte.

Neben den Sitzungen des Aufsichtsrates haben wir die geschäftliche Entwicklung des Unternehmens auch außerhalb der Sitzungen, das hat sich in den Vorjahren als günstig erwiesen, aufmerksam verfolgt.

Insbesondere mit der Vorstandsvorsitzenden standen einzelne Aufsichtsratsmitglieder auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in einem regelmäßigen und engen Kontakt. Über unternehmensrelevante Themen aus den Gesprächen wurden die übrigen Aufsichtsratsmitglieder vorwiegend, jedoch nicht immer, zeitnah informiert.

Im Geschäftsjahr 2022 ließ die abflachende Corona-Pandemie wieder problemloser Sitzungen und Beratungen in Präsenzformat zu.

Der Aufsichtsrat trat in 2022 zu vier Sitzungen zusammen.

In der Sitzung am 09.Mai 2022 wurden die Ergebnisse des durchgeführten Umlaufverfahrens für den Jahresabschluss 2021, welches pandemiebedingt anstelle der Vertreterversammlung 2021 erfolgte, ausgewertet.

Schwerpunkte dabei waren die Ergebnisse des Geschäftsjahres 2021, welche zur Vertreterversammlung am 13.09.2022 ausführlich den Vertreterinnen und Vertreter mitgeteilt wurden.

Vorbereitend auf die Prüfungsaktivitäten des gesetzlichen Prüfverbandes erfolgte die Bestimmung eines internen Prüfungsausschusses des Aufsichtsrates mit entsprechender Beschlussfassung.

Zu dieser gemeinsamen Aufsichtsratssitzung, sämtliche Aufsichtsratssitzungen waren gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand, berichtete der Vorstand über die vorläufigen Ergebnisse des Geschäftsjahres 2021. Unter anderem wurde über die vorläufige Bilanz des Geschäftsjahres 2021 informiert, der Wirtschafts- und Finanzplan für die Jahre 2021 bis 2026 erläutert und über die Bauvorhaben der Genossenschaft berichtet.

Zu dieser Aufsichtsratssitzung wurde vom Vorstand darauf aufmerksam gemacht, dass die Mitgliederentwicklung weiterhin rückläufig ist. Gleichzeitig gab es den Verweis, dass entsprechend einer einschlägigen gesetzlichen Regelung ab einer Mitgliederstärke von <1501 Mitglieder an die Stelle der Vertreterversammlung die Generalversammlung treten muss.

Die Aufsichtsratssitzung beschäftigte sich am 30.06.2022 mit den Ergebnissen der Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres 2021 durch den gesetzlichen Prüfverband und informierte u.a. zu anstehenden Aufgaben bei Novellierung der Satzung durch den etwaigen Übergang zur Generalversammlung anstelle der Vertreterversammlung.

Die gesetzliche Prüfung des Verbandes erfolgte in der Zeit vom 15.06. bis 30.06.2022 in den Geschäftsräumen der WBG Zwickau-Land. Vorbereitend auf diese Prüfung empfahl der Aufsichtsrat dem Vorstand die Übergabe aller durch die Wohnungsbaugenossenschaft erarbeiteten Unterlagen zum Abschluss des Geschäftsjahres 2021 an den Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.

Der Vorstand hat den Prüfern in einer berufsüblichen Vollständigkeitserklärung bestätigt, dass der zu prüfende Jahresabschluss zum 31.Dezember 2021 sämtliche bilanzierungspflichtigen Vermögenswerte, Verbindlichkeiten und Wagnisse der Genossenschaft und sämtliche Aufwendungen und Erträge berücksichtigt sowie alle verbindlichen Angaben gemacht sind.

Seitens der Prüfer gab es zu keinem der geprüften Inhalte Beanstandungen. Verstöße gegen Gesetze und gegen die Satzung wurden nicht festgestellt.

Die Genossenschaft verfügt über ein funktionierendes internes Kontrollsystem. Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung.

Als besonders wichtig wertet der Aufsichtsrat die Einschätzung, dass die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft zu jedem Zeitpunkt gewährleistet war.

In einem Beschluss, Beschluss 3/2022, wurde der Vertreterversammlung empfohlen zu beschließen, den erwirtschafteten Jahresüberschuss in 2021 in Höhe von 947 513, 37 € in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen nachgekommen sind. Die Prüfer bestätigten Vorstand und Aufsichtsrat eine ordnungsgemäße Arbeit zur Erfüllung ihrer übertragenen Aufgaben.

Die am 19.08.2022 stattgefundene Aufsichtsratssitzung bestätigte den Bericht des Vorstandes und des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2021 und bestätigte die vom Vorstand vorgelegten Unterlagen für die Vertreterversammlung am 13.09.2022.

Zur am 19.08.2022 stattgefundene Aufsichtsratssitzung bekundete der Aufsichtsrat sein Einverständnis zu den Einschätzungen im endgültigen Prüfbericht des VSWG.

Außerdem bestätigte der Aufsichtsrat per Beschluss den Bericht des Vorstandes zum Geschäftsjahr 2021 an die Vertreter*innen im Wortlaut des Inhalts des vorliegenden Berichts.

Der Vorstand informierte zu dieser Aufsichtsratssitzung darüber, dass Risiken durch die Coronapandemie und des Ukrainekrieges zum Zeitpunkt dieser Sitzung noch nicht in ihrer Ganzheit eingeschätzt werden können.

Die Lage wird vom Vorstand beobachtet und im Rahmen der Möglichkeiten werden Strategien für eine Risikobewältigung umgesetzt.

Eine 4. Sitzung fand am 08.12.2022 statt.

Zu dieser Aufsichtsratssitzung wurde durch den Vorstand nochmals darauf verwiesen, dass in 2023 eine Vertreterversammlung wegen des Nichterreichens der Vertreterzahl von 50 Vertretern, Ersatzvertreter sind nicht mehr vorhanden, und der gesunkenen Mitgliederzahl nichtig sein wird.

Da das Vorstandsmitglied, Herr Dr. Rendelmann, aus Altersgründen in 2023 ausscheidet und eine Wiederbestellung satzungsgemäß nicht möglich ist, wird diese Stelle des Vorstandes ausgeschrieben.

Die erforderlichen Modalitäten hierfür werden frühzeitig im Geschäftsjahr 2023 bestimmt. Außerdem wurde festgelegt, dass der Vorstand bis zur Aufsichtsratssitzung im März 2023 eine Synopse zwischen der Mustersatzung und unserer Genossenschaftssatzung erarbeitet, um durch die dann wirkende Mitgliederversammlung eine entsprechende Beschlussfassung für eine neue Satzung zu sichern.

Der Aufsichtsrat beschäftigte sich zu dieser Aufsichtsratssitzung mit einer vom Vorstand bereitgestellten betriebswirtschaftlichen Auswertung in Gegenüberstellung der Ergebnisse von 2021 zu 2022 mit den jeweiligen Stichtag 31.12. der Vergleichsjahre.

Die durch das Gremium übertragenen Aufgaben wurden durch die beauftragten Mitglieder vollständig bearbeitet und erfolgreich gelöst.

Wesentliche Entscheidungen zur Entwicklung des Unternehmens wurden, eingebracht durch den Vorstand, im Aufsichtsrat beraten, gemeinsam entschieden und in die strategische Ausrichtung des Unternehmens eingebracht.

Der Vorstand hat den Aufsichtsrat in den gemeinsamen Sitzungen, auch zwischenzeitlich, schriftlich und mündlich zur gegebenen Geschäftslage und zur Entwicklung des Unternehmens, zu den aktuellen wirtschaftlichen Kennzahlen, die Planung der Investitionstätigkeit sowie ihren Stand und die durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen, unterrichtet.

Die Beiträge der Mitarbeiter der Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land eG und deren 100%igen Tochter zu der positiven finanziellen Entwicklung wurden im Aufsichtsrat diskutiert und gewürdigt.

Gemäß der uns nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben befassten wir uns im Geschäftsjahr 2022 ausführlich mit der operativen und wirtschaftlichen Entwicklung unserer Genossenschaft sowie mit ihrer strategischen Entwicklung.

Dazu gehört u.a. die Entwicklung der Rahmenbedingungen im Umfeld und deren Auswirkungen auf Investitionen in Neubau, Ausbau, Modernisierung und Instandhaltung.

Zum Thema „Digitalisierung“ erfolgten keine Aktivitäten.

Für die regulativen Vorgaben für Nachhaltigkeit, Heizung etc. sind in 2023/2024 zunehmend Aktivitäten des Aufsichtsrates in Absprache mit dem Vorstand zu entwickeln.

In 2023 muss die Geschäftsordnung des Aufsichtsrates bezüglich der dann veränderten Bedingungen durch die Übernahme der Aufgaben der Generalversammlung von der Vertreterversammlung auf eventuell erforderliche inhaltliche Veränderungen geprüft und angepasst werden.

In diesem Zusammenhang sollte bei zurückgehender Mitgliederzahl der Genossenschaft geprüft werden, ob der Aufsichtsrat bei der Neuwahl dieses Gremiums noch 7 Mitglieder benötigt. Eine Anzahl von 5 Aufsichtsratsmitgliedern scheint ausreichend.

Über die zur Generalversammlung 2024 anstehenden Personalentscheidungen zur Neu- bzw. Wiederbesetzung der Aufsichtsratsmandate sollte der jetzige Aufsichtsrat frühzeitig beraten und entsprechende Festlegungen für die Wahl 2024 gemeinsam mit dem Vorstand treffen.

Zurück zum Geschäftsjahr 2022.

Die erneut positive Entwicklung aller wesentlichen Finanzkennzahlen ist Ausdruck dessen, dass die durch die demographische Entwicklung ständig eintretenden Leerstände von Wohnungen durch die Initiative von Mitarbeitern des Unternehmens wie bisher erfolgreich gemeistert werden konnte.

Angesichts der zunehmenden Schwierigkeit der Aufgaben bei regionalem Überangebot auf dem Wohnungsmarkt ist das alles andere als eine Selbstverständlichkeit.

Entsprechend dem hohen Durchschnittsalter der Genossenschaftsmitglieder ist abzusehen, dass das Problem des Leerstandes auch in den Folgejahren keine Entspannung bringen wird.

Eine Teilnahme zur betriebswirtschaftlichen bzw. wohnungswirtschaftlichen Weiterbildung erfolgte durch die Gremiumsmitglieder, bedingt durch ein fehlendes zentrales Angebot, in 2022 nicht.

Das Gremium Aufsichtsrat, selbstredend auch der Vorstand, ist so qualifiziert, dass ihre Mitglieder zur ordnungsgemäßen Erfüllung ihrer Aufgaben die erforderlichen Kenntnisse, Fertigkeiten und vor allem reichliche Erfahrungen auf wohnungs- und betriebswirtschaftlichem Gebiet besitzen.

Leider fand auch in 2022 keine Konferenz der Aufsichtsräte statt.

Das ist insofern bedauerlich, da diese Konferenz schon immer eine Fundgrube für das benötigte Wissen auf dem Gebiet der Wohnungswirtschaft einschließlich des einschlägigen Rechts, war.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Generalversammlung, den geprüften Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022 festzustellen.

Ferner: dem Vorstand und dem Aufsichtsrat sollte per Beschluss die Entlastung erteilt werden.

Das Gremium des Aufsichtsrates dankt Frau Stengel, Vorstandsvorsitzende, Herrn Dr. Rendelmann, Vorstandsmitglied, dem Prokuristen der WBG, Herrn Baumann für die erfolgreiche Führung des Unternehmens in einem herausfordernden Geschäftsjahr 2022.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Wohnungsbaugenossenschaft und der Wohnungsbau- und Verwaltungs- GmbH für ihren von hohem Einsatz geprägten Wirken für unsere Genossenschaft.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen ehemaligen Vertreterinnen und Vertreter für die in zahlreichen Jahren erbrachten erfolgreichen Anstrengungen und Leistungen zum Wohl unserer Genossenschaft.

Wilkau-Haßlau, 02.09.2023

Für den Aufsichtsrat Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land eG

Hermann Hofmann