Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG / 23966 Wismar / Erich-Weinert-Promenade 19 / Tel. 03841-32 72 0 / Fax. 03841-32 72 29
Registergericht Schwerin Nr. 425 / Vorstand: Birk Hellmann, Bernd Sommer / Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Bernhardt
info@wg-friedenshof.de / www.wg-friedenshof.de

Bilanz der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG zum 31.12.2021

AKTIVSEITE

	Euro	2021 Euro	2020 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3,51	2.434,39
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	26.826.746,58		27.637.151,93
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	140.096,33		143.610,41
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	299.662,69		306.440,69
4. Anlagen im Bau	3.313.925,16		1.311.147,41
5. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	30.580.430,76	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**30.605.434,27**	**29.425.784,83**
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.631.103,27	2.589.227,18
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	14.985,77		27.651,41
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	678,78		0,00
3. Sonstige Vermögensgegenstände	36.592,18	52.256,73	77.074,07
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.935.517,28	1.688.063,55
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		20.552,29	38.582,09
Bilanzsumme		**35.244.863,84**	**33.846.383,13**

PASSIVSEITE

	Euro	2021 Euro	2020 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	34.687,42		29.850,00
2. der verbleibenden Mitglieder	695.817,62		721.455,16
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00	730.505,04	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 70.494,96 € (Vorjahr 66.344,84 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.060.000,00		960.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	7.880.728,38	8.940.728,38	7.388.225,15
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	592.503,23		947.434,38
2. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	-592.503,23	0,00	-947.434,38
Eigenkapital insgesamt		**9.671.233,42**	**9.099.530,31**
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen		902.163,26	933.702,41
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	45.084,93		49.601,00
2. Sonstige Rückstellungen	194.863,33	239.948,26	170.385,33
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.978.490,00		20.428.769,84
2. Erhaltene Anzahlungen	2.733.660,17		2.718.466,99
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.349,03		25.625,31
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	475.494,70		224.836,16
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	4.972,44		2.079,29
6. Sonstige Verbindlichkeiten	106.739,26	24.315.705,60	63.216,50
davon aus Steuern: 92.035,20 € (Vorjahr 44.111,97 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 4.134,83 €)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		115.813,30	130.169,99
Bilanzsumme		**35.244.863,84**	**33.846.383,13**

Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2021

			2021 Euro	2020 Euro
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung		8.024.750,87	7.911.855,27
2.	Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		41.876,09	116.830,88
3.	Sonstige betriebliche Erträge		148.011,89	161.084,15
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.184.254,54	-4.882.198,11
	Rohergebnis		**3.030.384,31**	**3.307.572,19**
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-517.916,22		-506.456,79
	b) Soziale Abgaben	-101.179,07	-619.095,29	-97.280,40
6.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-867.380,68	-849.911,20
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-249.909,09	-251.737,99
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1,15	19,30
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-318.835,68	-292.321,35
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-193.113,24	-172.847,13
11.	**Ergebnis nach Steuern**		782.051,48	1.137.036,63
12.	Sonstige Steuern		-189.548,25	-189.602,25
13.	**Jahresüberschuss**		**592.503,23**	**947.434,38**
14.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-592.503,23	-947.434,38
15.	**Bilanzgewinn**		**0,00**	**0,00**

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des Deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei 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 Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

2. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Das Anlagevermögen wurde linear über die Nutzungsdauer auf der Basis der steuerlichen Abschreibungstabellen abgeschrieben.

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden in den Vorjahren nur insoweit zu Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Die Abschreibung der immateriellen Vermögensgegenstände erfolgte planmäßig linear mit 33,3%.

Das Sachanlagevermögen ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich Zuschuss angesetzt. Fremdkapitalzinsen und Verwaltungskosten wurden nicht in die Bewertung einbezogen.

Grundlage für die planmäßigen Abschreibungen der Wohngebäude ist eine Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen wurden bei den Abschreibungen zeitanteilig berücksichtigt.

Gesondert erfasste Kosten für Außenanlagen wurden mit Anteilen zwischen 5,26 % und 6,67 % abgeschrieben.

Geschäftsbauten wurden auf der Grundlage einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden zeitanteilig in Anlehnung an die steuerlichen Abschreibungstabellen linear zwischen 7,69 % und 33,33 % pro Jahr abgeschrieben.

Für die planmäßige Abschreibung der geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden in den zurückliegenden Geschäftsjahren Sammelposten gebildet, die über fünf Jahre aufwandswirksam aufgelöst wurden. Im Berichtsjahr wurde auf Grund fehlender Geschäftsvorfälle kein Sammelposten gebildet.

Die Finanzanlagen wurden ebenfalls zu Anschaffungskosten bewertet.

Das Umlaufvermögen wurde grundsätzlich nach dem strengen Niederstwertprinzip bewertet.

Bei der Ermittlung der Unfertigen Leistungen aus noch nicht abgerechneten Heiz- und anderen Betriebskosten sind Wertberichtigungen, insbesondere auf Grund von Leerstand und für Mietverträge mit Betriebskostenpauschale, berücksichtigt.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Das in den Forderungen aus Vermietung enthaltene Risiko wurde durch Einzelwertberichtigungen und direkte Abschreibungen ausreichend berücksichtigt.

Zwischen Eigenkapital und Rückstellungen wird auf der Passivseite ein Sonderposten für Investitionszulage in Höhe von 902,2 T€ ausgewiesen. Dieser betrifft in den Jahren 1999 bis 2003 erhaltene Investitionszulagen für zulagebegünstigte Herstellungskosten. Der Sonderposten wird jährlich auf der Grundlage der Restnutzungsdauer der betreffenden Wohngebäude anteilig aufgelöst.

Die Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten wurden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

3. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

3.1. Bilanz

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist im Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Für das Neubauvorhaben in der Störtebekerstraße 3, 5, 7 erfolgte mit den Baukosten des Jahres 2021 ein Zugang bei den Anlagen im Bau mit insgesamt 2.002,8 T€.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 2.631,1 T€ noch nicht abgerechnete Betriebskosten unter Berücksichtigung von Wertberichtigungen enthalten.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden nicht. Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Rücklagenspiegel per 31.12.2021

	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2020	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2021
Ergebnisrücklagen				
- gesetzliche Rücklage	960.000,00 €	100.000,00 €	- €	1.060.000,00 €
- andere Ergebnisrücklagen	7.388.225,15 €	492.503,23 €	- €	7.880.728,38 €
Bestand	8.348.225,15 €	592.503,23 €	- €	8.940.728,38 €

Die Steuerrückstellung beinhaltet Rückstellungen für Körperschaftssteuer und Solidaritätszuschlag für das Jahr 2020 in Höhe von 45,1 T€.

In den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 194,9 T€ sind unter anderem mit 116,5 T€ Rückstellungen für die Kosten der Hausbewirtschaftung enthalten und mit 44,3 T€ Rückstellungen für Abschluss- und Prüfungskosten sowie Kosten der Steuerberatung für ein Jahr.

Die Fristen der Verbindlichkeiten und deren Besicherung sind im Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2) dargestellt.

Bei den Sonstigen Verbindlichkeiten wurden die Vorjahresangaben für „davon aus Steuern" von 24.181,65 € auf 44.111,97 € und für „davon im Rahmen der sozialen Sicherheit" von 0,00 € auf 4.134,83 € berichtigt.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 8.024,8 T€ enthalten neben Mieterträgen auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.689,6 T€.

Die sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Erträge aus der Weiterberechnung von Kosten aus Miet- und Räumungsklagen in Höhe von 15,3 T€ und Erträge aus abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 39,3 T€. In Höhe von 31,5 T€ wurden Erträge aus der Auflösung des Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen vereinnahmt.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Sachkosten der Verwaltung mit 160,4 T€ und darüber hinaus Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 9,0 T€ und mit 77,4 T€ Einzelwertberichtigungen auf Mietforderungen.

4. Sonstige Angaben

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 Wohnungsgenossenschaft Friedenshof 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".

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf unser tägliches Leben und auf die weltweiten Wirtschaftskreisläufe haben sich in den letzten zwei Jahren manifestiert und sind für uns alltäglich geworden. Die Stichworte Inflation, Materialverfügbarkeit und Anstieg der Energiepreise seien hier nur beispielhaft erwähnt. Negative Auswirkungen auf den wirtschaftlichen Erfolg unserer Genossenschaft oder Einschränkungen unserer Geschäftsprozesse durch den Ausfall von Mitarbeitern konnten wir jedoch durch einen konsequenten Gesundheitsschutz und vorausschauendes Handeln bislang vermeiden.

Am Bilanzstichtag verwaltet die Genossenschaft außerhalb ihres Vermögens ferner diverse Mietkautionen von Nichtmitgliedern. Davon liegen Kautionen in Form von Sparbüchern wie im Vorjahr mit einem Volumen von 17,5 T€ vor und weitere 999,9 T€ auf einem treuhänderisch verwalteten Kautionssammelkonto bei der DKB Bank AG.

Mit der einhundertprozentigen Tochtergesellschaft GSH Wismar GmbH mit Firmensitz in 23966 Wismar, Auf der Helling 7, hielt die Genossenschaft am 31.12.2021 Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Das Eigenkapital beträgt 96,7 T€ und beinhaltet in Höhe von 25,0 T€ vollständig eingezahltes Stammkapital. Die Bilanzsumme beträgt 155,7 T€ (Vorjahr 145,1 T€). Im Geschäftsjahr 2021 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 9,8 T€ erwirtschaftet werden.

Die Genossenschaft beschäftigte zwei Vorstandmitglieder in Vollzeit. Die Angaben zu den durchschnittlich in der Genossenschaft beschäftigten Mitarbeitern stellen sich in der folgenden Tabelle dar:

	Vollzeit-beschäftigte	Teilzeit-beschäftigte	geringfügig Beschäftigte	Berichts-jahr	Vor-jahr
kaufm. Angestellte	4,0	1,0	-	5,0	5,0
Handwerker	1,0	-	-	1,0	1,0
Reinigungskraft	-	-	1,0	1,0	1,0
	5,0	1,0	1,0	7,0	7,0

Darüber hinaus bestand im Berichtsjahr ein Ausbildungsverhältnis.

Die Mitgliederbewegung entwickelte sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
Stand 01.01.	290 Mitglieder	300 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	-2 Mitglieder	0 Mitglieder
Zugänge	6 Mitglieder	2 Mitglieder
Abgänge	20 Mitglieder	12 Mitglieder
Stand 31.12.	274 Mitglieder	290 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden 274 Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 718,3 T€ um 22,5 T€ auf 695,8 T€ reduziert.

Am Bilanzstichtag bestand vertraglich gebundenes Bauvolumen, das im Berichtsjahr nicht erbracht wurde, in Höhe von 2.016,1 T€. Dies sind Verträge für die Planung und Errichtung des Neubaus im Bereich der Störtebekerstraße 3, 5, 7 mit einem Gesamtvertragsvolumen in Höhe von 5.330,0 T€, von dem per 31.12.2021 lediglich ein Anteil in Höhe von 3.313,9 T€ erbracht wurde. Weitere wesentliche finanzielle Verpflichtungen bestehen nicht.

Mitglieder des hauptamtlichen Vorstandes: Herr Birk Hellmann
Herr Bernd Sommer

Mitglieder des Aufsichtsrates: Herr Lutz Bernhardt - Vorsitzender
Herr Dietmar Selig - Stellvertreter des Vorsitzenden
Frau Petra Klimmek - Schriftführerin
Frau Angelika Rieck

Anschrift: Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
Erich-Weinert-Promenade 19
23966 Wismar

Registergericht: Schwerin Nr. 425

Prüfungsverband: Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg

Wismar, am 24.05.2022

Der Vorstand

Birk Hellmann

Bernd Sommer

Anlagenspiegel per 31.12.2021

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	AK/HK 01.01.2021	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2021	kumulierte Abschreibungen 01.01.2021	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	64.012,67 €	- €	- €	- €	64.012,67 €	61.578,28 €	2.430,88 €		64.009,16 €	3,51 €	2.434,39 €
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	64.012,67 €	- €	- €	- €	64.012,67 €	61.578,28 €	2.430,88 €	- €	64.009,16 €	3,51 €	2.434,39 €
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	43.023.302,49 €	- €	- €	- €	43.023.302,49 €	15.386.150,56 €	810.405,35 €	- €	16.196.555,91 €	26.826.746,58 €	27.637.151,93 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	212.462,83 €	- €	- €	- €	212.462,83 €	68.852,42 €	3.514,08 €	- €	72.366,50 €	140.096,33 €	143.610,41 €
3. Betriebs- und Geschäftsaustattung	521.519,17 €	44.255,37 €	16.797,29 €	- €	548.977,25 €	215.078,48 €	51.030,37 €		249.314,56 €	299.662,69 €	306.440,69 €
4. Anlagen im Bau	1.311.147,41 €	2.002.777,75 €	- €	- €	3.313.925,16 €	- €	- €	- €	- €	3.313.925,16 €	1.311.147,41 €
Summe Sachanlagen	45.068.431,90 €	2.047.033,12 €	16.797,29 €	- €	47.098.667,73 €	15.670.081,46 €	864.949,80 €	- €	16.518.236,97 €	30.580.430,76 €	29.398.350,44 €
III. Finanzanlagen											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.000,00 €	- €	- €	- €	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	25.000,00 €
Summe Finanzanlagen	25.000,00 €	- €	- €	- €	25.000,00 €	- €	- €	- €	- €	25.000,00 €	25.000,00 €
	45.157.444,57 €	2.047.033,12 €	16.797,29 €	- €	47.187.680,40 €	15.731.659,74 €	867.380,68 €	- €	16.582.246,13 €	30.605.434,27 €	29.425.784,83 €

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2021

	Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit davon über 5 Jahre	Art und Form der Sicherung	
1.	**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	**20.978.490,00 €**	**2.784.504,88 €**	**18.193.985,12 €**	**12.677.278,61 €**	**GPR**	**20.978.490,00 €**
	Vorjahreswerte:	20.428.769,84 €	2.764.131,86 €	17.664.637,98 €	11.124.252,27 €	GPR	20.428.769,84 €
2.	**Erhaltene Anzahlungen**	**2.733.660,17 €**	**2.733.660,17 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	2.718.466,99 €	2.718.466,99 €	- €	- €		
3.	**Verbindlichkeiten aus Vermietung**	**16.349,03 €**	**16.349,03 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	25.625,31 €	25.625,31 €	- €	- €		
4.	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**475.494,70 €**	**475.494,70 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	224.836,16 €	224.836,16 €	- €	- €		
5.	**Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen**	**4.972,44 €**	**4.972,44 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	2.079,29 €	2.079,29 €	- €	- €		
6.	**Sonstige Verbindlichkeiten**	**106.739,26 €**	**106.739,26 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	63.216,50 €	63.216,50 €	- €	- €		
Gesamt		**24.315.705,60 €**	**6.121.720,48 €**	**18.193.985,12 €**	**12.677.278,61 €**		
	Vorjahreswerte:	23.462.994,09 €	5.798.356,11 €	17.664.637,98 €	11.124.252,27 €		

GPR = Grundpfandrechte

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Lagebericht 2021

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG / 23966 Wismar / Erich-Weinert-Promenade 19 / Tel. 03841-32 72 0 / Fax. 03841-32 72 29
Registergericht Schwerin Nr. 425 / Vorstand: Birk Hellmann, Bernd Sommer / Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Bernhardt
info@wg-friedenshof.de / www.wg-friedenshof.de

Lagebericht 2021 der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

a. Allgemeine Rahmenbedingungen und wichtige Kennzahlen

Durch den brutalen und menschenverachtenden Angriff der Russischen Förderation auf sein Nachbarland Ukraine gibt es in Europa nach vielen Jahrzehnten des friedlichen Miteinanders seit dem 24. Februar 2022 wieder Krieg. Wir verurteilen diesen Akt der unmenschlichen Gewalt auf das Entschiedenste. Geflüchtete Familien, Frauen und Kinder suchen Hilfe, Schutz und Obdach - auch in Wismar. Sie sind herzlich willkommen und wir konnten innerhalb kürzester Zeit bereits zahlreichen Familien ein sicheres zu Hause geben. Die Kooperation der Wismarer Wohnungsunternehmen untereinander und zusammen mit dem Landkreis bzw. der Hansestadt Wismar erfolgt sehr effektiv und unbürokratisch.

Die Hansestadt Wismar ist mit der Insolvenz der MV WERFTEN Wismar GmbH von den Verwerfungen, die insbesondere durch die Corona-Pandemie weltweit ausgelöst worden sind, besonders betroffen. Aktuell zeigen die Bemühungen des Insolvenzverwalters und der Landes- und Bundesregierung noch keinen Weg in eine gesicherte Zukunft des Werftstandortes Wismar.

Aber auch andere wirtschaftliche Bereiche und unser tägliches Leben haben sich durch die Einschränkungen der Corona-Pandemie stark verändert. Die Stichworte Inflation, Materialverfügbarkeit und Anstieg der Energiepreise seien hier nur beispielhaft erwähnt.

Die Wohnungswirtschaft hat sich in der Pandemie bisher als robust und widerstandsfähig erwiesen. Diese Einschätzung trifft auch für unsere Genossenschaft zu.

Seit mehreren Jahren ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der altehrwürdigen Hansestadt Wismar nahezu konstant geblieben bzw. nur leicht rückläufig und liegt am Ende des Jahres 2021 bei nunmehr 42.729 Einwohnern (42.758 / 2020 und 42.899 / 2019).

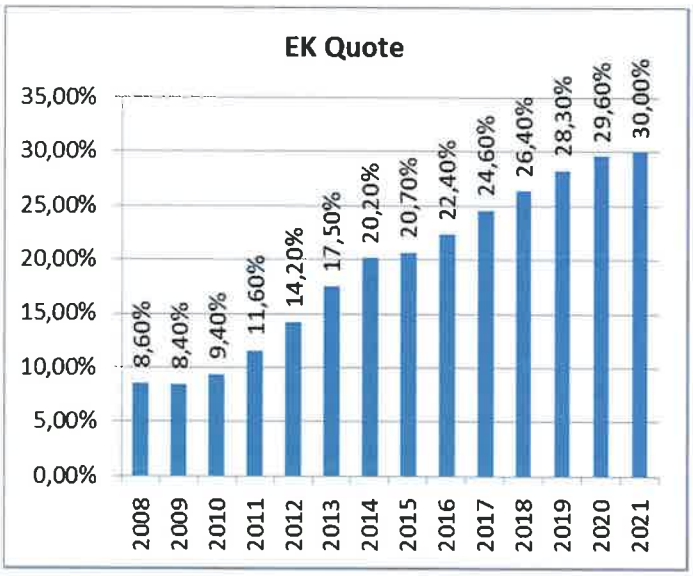
Die auf der Basis einer vorsichtigen Vorausschau aufgestellten Planzahlen für das Geschäftsjahr 2021 wurden mit den Ist-Werten des Geschäftsjahres 2021 verglichen.

	Plan 2021 in T€	Ist 2021 in T€	Ist 2020 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	7.943,9	8.024,8	7.911,9
Instandhaltungsaufwendungen	2.400,0	2.561,0	2.324,5
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	298,9	318,8	292,3
Jahresüberschuss	616,0	592,5	947,4

Mit dem nunmehr realisierten Jahresüberschuss in Höhe von 592,5 T€ wurde das geplante Ergebnis leicht unterschritten. Die Ursachen hierfür liegen im Wesentlichen in den um 161,0 T€ höheren Instandhaltungsaufwendungen.

Die hohen Jahresüberschüsse der zurückliegenden Jahre zeugen von stabilem Wachstum und einer erfolgreichen Umsetzung der Ziele der Geschäftspolitik des Unternehmens.

Die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft konnte von 8,4 % im Jahre 2009 auf 30,0 % im Berichtsjahr fast vervierfacht werden.



b. Unternehmensbestand

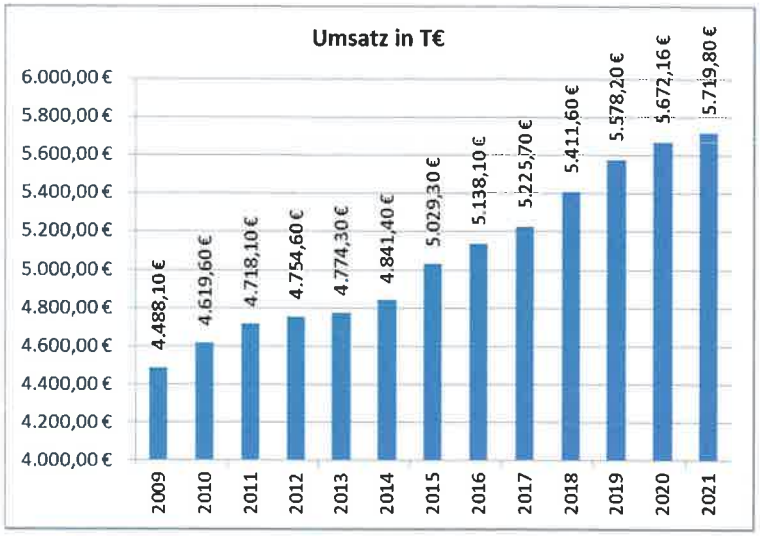
Der Bestand umfasst am 31.12.2021 insgesamt 1.513 (Vorjahr 1.517) Verwaltungseinheiten mit 82.862,80 m² (Vorjahr 82.862,80 m²) Wohn- und Nutzfläche und besteht überwiegend aus fünfgeschossigen industriell gefertigten Gebäuden der Jahre 1976 bis 1984 im Wismarer Stadtteil Friedenshof. Darüber hinaus gehören 1.009 Stellplätze und 12 Garagen zum Unternehmensbestand.

	Anzahl		Fläche in m²	
	2021	2020	2021	2020
Wohnungen	1.490	1.488	82.063,35	81.968,57
Einzelzimmer	21	27	487,80	582,58
Gewerbe	2	2	311,65	311,65
davon selbstgenutzt	*1*	*1*		
PkW Stellplätze	1.009	961		
Garagen	12	12		

c. Wohnungswirtschaft

Im gesamten Geschäftsjahr 2021 erfolgten 188 Kündigungen (Vorjahr 174) von Mietverträgen über Wohnraum, Gewerberaum und Einzelzimmer in Wohngemeinschaften. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 172 (Vorjahr 170) Wohnraum- und Zimmermietverträge neu abgeschlossen.

In unserem Unternehmen waren am Bilanzstichtag insgesamt 70 Wohnungen und Einzelzimmer (Vorjahr 56 Wohnungen und Einzelzimmer) nicht vermietet. Für den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG ergibt sich damit am 31.12.2021 ein stichtagsbedingter Leerstand von 4,63 % (Vorjahr 3,69 %).



Ferner waren am Stichtag insgesamt 204 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 187) nicht vermietet. Alle Garagen waren wie schon im Vorjahr vermietet.

Im Berichtszeitraum lagen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Bereich der Sollmieten bei insgesamt 5.719,8 T€ (Vorjahr 5.672,2 T€) und damit erneut über dem Vorjahresniveau.

Die Gründe für den Anstieg der Sollmieten liegen in der ganzjährigen Auswirkung von Modernisierungsumlagen nach Einzelmodernisierungen, höheren Neuvermietungspreisen und der Neuvermietung der Stellplatzanlage in der Kapitänspromenade 14 - 24. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen stiegen deutlich auf nunmehr 298,3 T€ im Geschäftsjahr 2021 (Vorjahr 229,6 T€). Prozentual erhöhte sich der Anteil der Erlösschmälerungen damit auf 5,21 % (Vorjahr 4,05 %).

Die durchschnittlichen Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie den Stellplätzen und Garagen lagen im Jahr 2021 bei 5,75 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 5,70 €/m² Wohn- und Nutzfläche).

Im Geschäftsjahr 2021 wurden uneinbringliche Forderungen in Höhe von 36,6 T€ (Vorjahr 51,9 T€) endgültig abgeschrieben und größtenteils zur weiteren Verfolgung an die Creditreform Rostock e.V. übergeben.

d. Mitgliederwesen

Von 290 Mitgliedern am Ende des Geschäftsjahres 2020 reduzierte sich die Zahl der verbleibenden Mitglieder auf 274 am Ende des Geschäftsjahres 2021. Per 31.12.2021 haben die verbleibenden Mitglieder insgesamt 5.040 Geschäftsanteile (Vorjahr 5.211) gezeichnet. Die Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder betrugen per 31.12.2021 insgesamt 92,0 % (Vorjahr 91,9 %).

e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau

Die Aufwendungen der laufenden Gebäudeinstandhaltung lagen mit 1.156,3 T€ im Jahr 2021 leicht über dem Niveau des Vorjahres (1.100,1 T€).

An diversen Objekten unserer Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2021 aufwandswirksame Sanierungsarbeiten mit einem Volumen von 1.404,7 T€ realisiert. Dazu gehören malermäßige Instandsetzungen der Fassaden und der Treppenhäuser und Erneuerungen von Hausverteilungen der Elektroanlagen einschließlich der Umverlegung der Zählerplätze in die Kellerbereiche.

Bei dem Neubauvorhaben in der Störtebekerstraße 3, 5, 7 wurden die Arbeiten im Jahr 2021 fortgesetzt. Im Berichtsjahr wurden 2.002,8 T€ an Bau- und Planungsleitungen erbracht und dem Anlagevermögen unter der Position Anlagen im Bau zugeführt.

f. Verwaltung / Organisation / Personal

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen waren in unserer Genossenschaft am 31.12.2021 weitere 7 Mitarbeiter tätig. Darüber hinaus beschäftigt unsere Genossenschaft auch einen Auszubildenden für den Beruf des Kaufmannes für Büromanagement.

Der Verwaltungskostensatz unserer Genossenschaft blieb im Berichtsjahr konstant und lag bei 421,42 €/VE (Vorjahr 418,61 €/VE). Insgesamt liegt er auf einem für Wohnungsunternehmen vergleichbarer Größenordnung niedrigem Niveau.

Mit der Durchführung von quartalsweisen Soll/Ist Vergleichen für wohnungs- und betriebswirtschaftliche Kennzahlen der einzelnen Unternehmensbereiche verfügt der Vorstand über ein risikoorientiertes Kontroll- und Berichtswesen. Den Schwerpunkt der unternehmerischen Vorausschau bildet insbesondere die jährliche Fortschreibung der Finanz-, Wirtschafts- und Maßnahmenplanung, die derzeit bis zum Jahr 2026 vorliegt.

Zur frühzeitigen Offenlegung der Risiken für den Geschäftsbetrieb der Unternehmung wurden im April 2006 mit der Einführung eines Risikohandbuches betriebliche Kennzahlen und Schwellwerte festgeschrieben, mit deren Hilfe der Vorstand eine kontinuierliche Bewertung der Risiken des Geschäftsbetriebes vornehmen kann. Hinweise auf berichtspflichtige Risiken haben sich nicht ergeben.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

a. Vermögenslage

Die Bilanzsumme hat sich gegenüber dem Vorjahreswert von 33.846,4 T€ im Berichtsjahr auf 35.244,9 T€ erhöht.

Die Ursachen hierfür liegen auf der Aktivseite im Wesentlichen in dem saldierten Anwachsen des Anlagevermögens um 1.179,6 T€.

Auf der Passivseite erhöhten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um saldiert 549,7 T€. Ferner war im Wesentlichen auf Grund des vereinnahmten Jahresüberschusses ein Anstieg des bilanziell ausgewiesenen Eigenkapitals um 540,2 T€ zu verzeichnen.

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Anlagevermögen	30.605,4	86,8%	29.425,8	86,9%	1.179,6
Umlaufvermögen	4.639,5	13,2%	4.420,6	13,1%	218,9
Bilanzsumme	35.244,9	100,0%	33.846,4	100,0%	1.398,5

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderung
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Eigenkapital	9.671,2	27,4%	9.099,5	26,9%	571,7
Sonderposten für Investitionszulage	902,2	2,6%	933,7	2,8%	-31,5
Eigenkapital insgesamt	10.573,4	30,0%	10.033,2	29,6%	540,2
langfristiges Fremdkapital	20.978,5	59,5%	20.428,8	60,4%	549,7
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	3.693,0	10,5%	3.384,4	10,0%	308,6
Bilanzsumme	35.244,9	100,0%	33.846,4	100,0%	1.398,5

Das Umlaufvermögen beinhaltet mit 2.631,1 T€ (Vorjahr 2.589,2 T€) im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (einschl. einer Wertberichtigung) und ferner Flüssige Mittel in Höhe von 1.935,5 T€ (Vorjahr 1.688,1 T€).

Das Anlagevermögen war am 31.12.2021 zu 34,5 % (Vorjahr 34,1 %) durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Innerhalb des Eigenkapitals besteht ein Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von 902,2 T€ (Vorjahr 933,7 T€).

Die Höhe des Eigenkapitals ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das positive Jahresergebnis im Berichtsjahr um 540,2 T€ angestiegen. Damit liegt der prozentu-

ale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 4,1 % höheren Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2021 bei 30,0 % (Vorjahr 29,6 %).

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Umlagevorauszahlungen von 2.733,7 T€.

b. Finanzlage

Das Finanzmanagement der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG setzt vorrangig auf die langfristige Sicherstellung einer ausreichenden Liquidität zur Absicherung der Zahlungsverpflichtungen aus dem Einsatz der langfristigen Fremdmittel in Höhe von 20.978,5 T€ per 31.12.2021.

Alle Verbindlichkeiten bestehen in Euro-Währung.

Währungsrisiken ergeben sich nicht. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel (Anlage 2).

Andere Finanz- oder Sicherungsinstrumente wurden nicht in Anspruch genommen.

Zur anteiligen Finanzierung der Investitionsvorhaben wurden im Berichtsjahr Darlehen mit einem Gesamtvolumen in Höhe von 3.300,5 T€ in Anspruch genommen. Darin enthalten sind 1.366,5 T€ zur Absicherung von Einzelsanierungen und 1.934,0 T€ zur anteiligen Finanzierung des Neubauvorhabens in der Störtebekerstraße 3, 5, 7.

Die Zusammensetzung des Fremdkapitals gliedert sich wie folgt:

	Restvaluta 31.12.2021 in T€	Restvaluta 31.12.2020 in T€	Veränderung in T€
zinsverbilligte Darlehen der KfW Bank: DKB Bank AG Zinssatz: 0,75 %	3.696,00	3.936,00	-240,00
Kapitalmarktdarlehen Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 0,53 % - 3,40 %	17.282,50	16.492,80	789,70
	20.978,50	20.428,80	549,70

Im abgelaufenen Geschäftsjahr betrug der für die Darlehenstilgungen und die Thesaurierung zur Verfügung stehende Cashflow nach DVFA/SG (Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management e.V. / Schmalenbach-Gesellschaft für Betriebswirtschaft e.V.) 1.428,4 T€. Auf Grund der aufwandswirksamen Sanierungsvorhaben, die in Höhe von 1.404,7 T€ das Ergebnis belasten, reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 2.038,0 T€ zur Deckung des Kapitaldienstes in Höhe von 2.750,8 T€ nicht aus. Diese Maßnahmen wurden jedoch überwiegend fremdfinanziert.

Die folgende Kapitalflussrechnung zeigt unter Berücksichtigung planmäßiger Tilgungen sowie der Einflüsse des Investitions- und Finanzierungsbereiches eine Erhöhung des Finanzmittelbestandes um 247,5 T€ von 1.688,1 T€ am 31.12.2020 auf 1.935,5 T€ am 31.12.2021.

Die Liquidität der Genossenschaft war damit stets gesichert und die Zahlungsverpflichtungen konnten zu jedem Zeitpunkt erfüllt werden. Dies wird auch zukünftig so sein.

Die Kapitalflussrechnung wurde in Anlehnung an den DRS 21 erstellt.

	2021 T€	2020 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	592,5	947,4
Abschreibungen auf Anlagevermögen	867,4	849,9
Verlust aus Anlagenabgang	0,0	0,0
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	-31,5	-32,0
Cashflow nach DVFA/SG	**1.428,4**	**1.765,3**
Zunahme / Abnahme (-) kurzfristiger Rückstellungen	24,5	-14,4
Zunahme (-) / Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	32,8	-140,9
Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	214,9	99,9
Zinsaufwendungen	272,4	292,3
Ertragssteueraufwand	193,1	140,7
Ertragssteuerzahlungen	-128,1	-61,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**2.038,0**	**2.081,4**
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-2.047,0	-1.672,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-2.047,0**	**-1.672,0**
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	3.300,5	3.157,0
Sondertilgung Darlehen	0,0	0,0
Freigabe von Festgeldern mit Verwendungsbeschränkung	0,0	0,0
planmäßige Tilgungen	-2.750,8	-2.630,0
Zinsaufwendungen	-272,4	-292,3
Veränderung Geschäftsguthaben	-20,8	-29,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**256,5**	**205,6**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**247,5**	**615,0**
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	247,5	615,0
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.688,0	1.073,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	**1.935,5**	**1.688,0**

c. Ertragslage

Zusammenfassend vermittelt sich in der Gewinn- und Verlustrechnung im Vergleich zum Vorjahr das folgende Bild:

	2021 in T€	2020 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	775,6	1.112,9	- 337,3
Sonstiger Geschäftsbetrieb	0,2	- 1,4	1,6
Betriebsergebnis	775,8	1.111,5	- 335,7
Neutrales Ergebnis	9,8	8,7	1,1
Ergebnis vor Ertragssteuern	785,6	1.120,2	- 334,6
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 193,1	- 172,8	- 20,3
Jahresergebnis	592,5	947,4	- 354,9

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2021 wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung geprägt.

In der Hausbewirtschaftung wurde das Bild auf der Ertragsseite durch die um saldiert 21,3 T€ höheren Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen und dem ertragswirksamen Saldo der Bestandsveränderungen mit 59,3 T€ geprägt. Auf der Aufwandsseite lagen die Gesamtaufwendungen im Bereich Instandhaltung um 236,6 T€ und im Bereich der Betriebskosten um 67,6 T€ über denen des Vorjahres.

Beim Sonstigen Geschäftsbetrieb und im Neutralen Ergebnis ergaben sich gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen. Die gestiegene Belastung bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag ist - trotz des geringeren Jahresergebnisses - durch eine Steuernachzahlung in Höhe von 24,2 T€ entstanden.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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 Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

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. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

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. Infolgedessen wird die

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG ihre Klimastrategie überarbeiten bzw. anpassen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die beobachteten 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 sich die Genossenschaft an der Aufnahme und Unterbringung von Kriegsflüchtlingen beteiligt. 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.

Obwohl sich die Wohnungswirtschaft bisher in der Pandemie 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. Zu nennen sind 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 oder Mietausfällen bei bestehenden Vertragsverhältnissen.

Die für unser Unternehmen risikorelevanten Faktoren und Kennzahlen werden im Rahmen der innerbetrieblichen Kontrollinstrumente monatlich und darüber hinaus vorgangsbezogen einer kontinuierlichen Bewertung unterzogen. Insbesondere der Anteil der leerstandsbedingten Mietausfälle und die Höhe der Forderungsausfälle im Bereich der vermieteten Wohnungen werden auch in Zukunft Einfluss auf die Ergebnisse der Hausbewirtschaftung haben. Daneben wirkt sich aber auch die Höhe der aufwandswirksamen Instandhaltungskosten wesentlich auf die Jahresergebnisse der kommenden Geschäftsjahre aus.

Die äußeren Einflussfaktoren, die zur Zeit die Vermietungssituation innerhalb unseres Wohnungsbestandes, aber auch auf dem Wohnungsmarkt in der Hansestadt Wismar beeinflussen, lassen wenig Ansätze erkennen, aus denen sich eine Gefahr für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens ableiten lassen würde. Die Fluktuation ist stabil geblieben. Die Höhe der Erlösschmälerungen ist gegenüber dem Vorjahr zwar leicht angestiegen aber weiterhin auf niedrigem Niveau stabil.

Für den Wohnungsbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG bestehen auch in der Zukunft kaum Zweifel an einer dauerhaften Nachfrage und Vermietbarkeit. Auf Grund des technischen Zustandes, des Modernisierungsstandes und der Lage der Bestände werden die Unternehmensplanungen auch in den kommenden Jahren auf eine behutsame Weiterentwicklung des Bestandes in kleinen Schritten setzen.

Für das Geschäftsjahr 2022 rechnet der Vorstand mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 8.091,3 T€ und plant Aufwendungen für die laufende Gebäudeinstandhaltung von 1.100,0 T€.

Darüber hinaus wirken sich nicht aktivierungspflichtige Instandhaltungsaufwendungen aus den geplanten Sanierungsarbeiten mit einem Volumen von 1.500,0 T€ ertragsmindernd aus. Die Finanzierung dieser Instandhaltungsaufwendungen erfolgt durch Kapitalmarkt- und Eigenmittel.

Unsere Genossenschaft beabsichtigt, im Jahr 2022 die aufwandswirksamen Einzelsanierungen der Fassade, Treppenhäuser und Elektro-Hausverteilungen an diversen Mehrfamilienhäusern fortzuführen. An den Objekten H.-Eisler-Straße 5, 7, 9 und 11 soll die Heizungsanlage in den Wohnungen und gemeinsam mit den Stadtwerken auch die Hausanschlussstation aufwandswirksam erneuert werden. Diese Maßnahmen werden im Wesentlichen fremdfinanziert.

Das Neubauvorhaben in der Störtebekerstraße 3, 5, 7 wird mit der Fertigstellung des Vorhabens und der Übergabe der Wohnungen an die zukünftigen Mieter im 2. Quartal 2022 abgeschlossen.

Trotz zusätzlicher Darlehensaufnahmen werden sich die reinen Zinsaufwendungen von 272,5 T€ im Jahr 2021 auf 274,0 T€ im Jahr 2022 nur leicht erhöhen. Der Vorstand erwartet im Jahr 2022 trotz der geplanten umfangreichen aufwandswirksamen Investitionstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von 480,2 T€.

Die Ergebnisse der Vorschau auf die langfristige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft lassen den Schluss zu, dass auch in den Jahren ab 2022 weiterhin mit entsprechenden Jahresüberschüssen zu rechnen sein wird.

Das vorrangige Ziel, die Eigenkapitalquote unserer Genossenschaft langfristig anzuheben und gleichzeitig die Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten zu senken, wird bei den Unternehmensplanungen der kommenden Jahre weiterhin eine vorrangige Rolle spielen.

Die Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG und die Wohnungsbaugenossenschaft Bad Kleinen eG verbindet seit längerem ein freundschaftlicher Austausch auf Aufsichtsrats- und Vorstandsebene. Im August 2021 wurde gemeinsam ein Letter of Intent zur Prüfung einer Verschmelzung beider Genossenschaften auf den Weg gebracht. Das gemeinsame Verschmelzungs- und Unternehmenskonzept beschreibt die Synergien und Vorteile für beide Unternehmen und wurde auf einer gemeinsamen Sitzung der Aufsichtsräte und Vorstände beider Genossenschaften am 11.01.2022 jeweils einstimmig beschlossen. Die Gremien beider Unternehmen streben im Laufe des Jahres 2023 eine rückwirkende Verschmelzung zum 01.01.2023 an. Die Mitglieder der Genossenschaften werden im Juni 2022 über diese Pläne ausführlich informiert.

Wismar, am 24.05.2022

Der Vorstand

Birk Hellmann

Bernd Sommer

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Bericht des Aufsichtsrates
2021

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG
gegründet am 13.11.1996

Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG / 23966 Wismar / Erich-Weinert-Promenade 19 / Tel. 03841-32 72 0 / Fax. 03841-32 72 29
Registergericht Schwerin Nr. 425 / Vorstand: Birk Hellmann, Bernd Sommer / Aufsichtsratsvorsitzender: Lutz Bernhardt
info@wg-friedenshof.de / www.wg-friedenshof.de

Bericht des Aufsichtsrates

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 - 31.12.2021

Der Aufsichtsrat hat während des Berichtszeitraums die Geschäftsführung der Genossenschaft laufend überwacht. Er hat sich vom Vorstand durch schriftliche und mündliche Berichte über die Entwicklung der Geschäfte, die Lage des Unternehmens, die beabsichtigte Geschäftspolitik, die Unternehmensplanung und über bedeutsame Geschäftsvorfälle unterrichten lassen. Die nach Gesetz oder Satzung zustimmungsbedürftigen Vorgänge wurden behandelt.

Gemeinsame Präsenzsitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand zum laufenden Geschäft fanden in insgesamt 5 Fällen statt. Beschlüsse im Umlaufverfahren wurden in einem Fall getroffen. Sitzungen in Form von Videokonferenzen gab es in zwei Fällen. Darüber hinaus stellt der Vorstand dem Aufsichtsrat monatlich Informationsmaterial zur Entwicklung von wichtigen unternehmerischen und wohnungswirtschaftlichen Kennziffern zur Verfügung.

In allen Sitzungen des Aufsichtsrates wurde durch den Vorstand detailliert zur Geschäftspolitik, wirtschaftlichen Entwicklung und zur strategischen Ausrichtung der Genossenschaft berichtet. Im Aufsichtsrat wurde die Geschäftsplanung erörtert und genehmigt. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat laufend Bericht über die wirtschaftliche Entwicklung im Verhältnis zur Geschäftsplanung erstattet. Der Aufsichtsrat hat keine gesonderten Ausschüsse gebildet.

Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2020 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und die Ordnungsmäßigkeit bestätigt. Der Bericht des Abschlussprüfers vom 22.10.2021 lag allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsichtnahme vor und wurde auf der Sitzung am 24.05.2022 satzungsgemäß beschlossen. Damit schließt sich der Aufsichtsrat dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, den Lagebericht und den Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Jahresüberschusses geprüft. Nach dem abschließenden Ergebnis seiner Prüfung erhebt der Aufsichtsrat keine Einwendungen. Der Aufsichtsrat schließt sich den Beurteilungen des Vorstandes im Lagebericht an. Im Rahmen seiner Überwachungstätigkeit sind ihm keine Risiken bekannt geworden, denen nicht im Jahresabschluss ausreichend Rechnung getragen worden sind.

Er billigt den Jahresabschluss, der damit festgestellt ist, und schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Einstellung des Jahresüberschusses in Höhe 592.503,23 € in die Ergebnisrücklagen an. Der Jahresüberschuss wird mit einem Anteil von 100.00,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und mit dem restlichen Betrag in Höhe von 492.503,23 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Genossenschaft durch die Vorstandsmitglieder Birk Hellmann und Bernd Sommer vertreten. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung die Entlastung beider Vorstandsmitglieder für den Zeitraum vom 01.01.2021 bis 31.12.2021. Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beteiligten für die im Geschäftsjahr 2021 geleistete Arbeit.

Wismar, am 24.05.2022 Lutz Bernhardt

Vorsitzender des Aufsichtsrates