Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Jahresabschluss zum 31.12.2022

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 31.12.2022

AKTIVSEITE

	Euro	2022 Euro	2021 Euro
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		3,51	3,51
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	30.908.408,79		26.826.746,58
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	136.582,13		140.096,33
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	319.332,86		299.662,69
4. Anlagen im Bau	0,00		3.313.925,16
5. Bauvorbereitungskosten	0,00		0,00
6. Geleistete Anzahlungen	0,00	31.364.323,78	0,00
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		25.000,00	25.000,00
Anlagevermögen insgesamt		**31.389.327,29**	**30.605.434,27**
B. Umlaufvermögen			
I. andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		2.621.875,94	2.631.103,27
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.195,39		14.985,77
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	678,78		678,78
3. Sonstige Vermögensgegenstände	98.332,19	114.206,36	36.592,18
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.342.200,59	1.935.517,28
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		11.448,79	20.552,29
Bilanzsumme		**35.479.058,97**	**35.244.863,84**

PASSIVSEITE

	Euro	2022 Euro	2021 Euro
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	49.790,64		34.687,42
2. der verbleibenden Mitglieder	657.044,90		695.817,62
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.491,78	711.327,32	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 50.222,68 € (Vorjahr 70.494,96 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.160.000,00		1.060.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen	8.709.677,68	9.869.677,68	7.880.728,38
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	928.949,30		592.503,23
2. Einstellungen in die Ergebnisrücklagen	-928.949,30	0,00	-592.503,23
Eigenkapital insgesamt		**10.581.005,00**	**9.671.233,42**
B. Sonderposten für Investitionszulage zum Anlagevermögen		870.624,04	902.163,26
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	0,00		45.084,93
2. Sonstige Rückstellungen	198.951,33	198.951,33	194.863,33
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.545.502,26		20.978.490,00
2. Erhaltene Anzahlungen	2.947.332,47		2.733.660,17
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.820,76		16.349,03
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	157.304,27		475.494,70
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	6.676,05		4.972,44
6. Sonstige Verbindlichkeiten	29.124,50	23.701.760,31	106.739,26
davon aus Steuern: 13.648,97 € (Vorjahr 92.035,20 €) davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr 0,00 €)			
E. Rechnungsabgrenzungsposten		126.718,29	115.813,30
Bilanzsumme		**35.479.058,97**	**35.244.863,84**

Gewinn- und Verlustrechnung
für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2022

			2022 Euro	2021 Euro
1.	Umsatzerlöse			
	a) aus der Hausbewirtschaftung		8.360.059,36	8.024.750,87
2.	Erhöhung / Verminderung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-9.227,33	41.876,09
3.	Sonstige betriebliche Erträge		420.658,74	148.011,89
4.	Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
	a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-5.383.417,09	-5.184.254,54
	Rohergebnis		**3.388.073,68**	**3.030.384,31**
5.	Personalaufwand			
	a) Löhne und Gehälter	-522.861,00		-517.916,22
	b) Soziale Abgaben	-102.825,92	-625.686,92	-101.179,07
6.	Abschreibungen			
	a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-956.294,24	-867.380,68
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		-324.120,85	-249.909,09
8.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		22,36	1,15
9.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-280.779,32	-318.835,68
10.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-82.717,16	-193.113,24
11.	**Ergebnis nach Steuern**		1.118.497,55	782.051,48
12.	Sonstige Steuern		-189.548,25	-189.548,25
13.	**Jahresüberschuss**		**928.949,30**	**592.503,23**
14.	Einstellung aus dem Jahresüberschuss in die Ergebnisrücklagen		-928.949,30	-592.503,23
15.	**Bilanzgewinn**		**0,00**	**0,00**

Anhang

1. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 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 (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.

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 oder Herstellungskosten bei Neubau 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 870,6 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 2022 ein Zugang bei den Anlagen im Bau mit insgesamt 1.663,0 T€. Die Anschaffungs- und Herstellungskosten des Bauvorhabens wurden nach Fertigstellung mit einem Betrag von 4.976,9 T€ in die Grundstücke mit Wohnbauten umgegliedert.

In dem Posten Unfertige Leistungen sind in Höhe von 2.621,9 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 31.12.2022

	Bestand am Ende des Vorjahres 31.12.2021	Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	Entnahme für das Geschäftsjahr	Bestand am Ende des Geschäftsjahres 31.12.2022
Ergebnisrücklagen				
- gesetzliche Rücklage	1.060.000,00 €	100.000,00 €	- €	1.160.000,00 €
- andere Ergebnisrücklagen	7.880.728,38 €	828.949,30 €	- €	8.709.677,68 €
Bestand	8.940.728,38 €	928.949,30 €	- €	9.869.677,68 €

Steuerrückstellungen wurden nicht gebildet.

In den Sonstigen Rückstellungen in Höhe von 199,0 T€ sind unter anderem mit 112,5 T€ Rückstellungen für die Kosten der Hausbewirtschaftung enthalten und mit 52,7 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.

3.2. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 8.360,1 T€ enthalten neben Mieterträgen auch abgerechnete Nebenkosten in Höhe von 2.733,1 T€.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten unter anderem Erträge aus der Korrektur der Zugänge zu den Anlagen im Bau des Jahres 2021 in Höhe von 243,1 T€. Darüber hinaus aus der Weiterberechnung von Kosten aus Miet- und Räumungsklagen in Höhe von 19,2 T€, der Weiterberechnung von Instandhaltungsaufwand von 25,6 T€ und aus Erträgen von bereits abgeschriebenen Forderungen in Höhe von 32,4 T€. In Höhe von 31,5 T€ wurden Erträge aus der Auflösung des Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen vereinnahmt. Es haben sich Versicherungserstattungen in Höhe von 41,7 T€ ergeben.

Die Sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten unter anderem Sachkosten der Verwaltung mit 224,9 T€ und darüber hinaus Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung in Höhe von 18,7 T€ und mit 75,1 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 16,4 T€ vor und weitere 1.133,4 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 31.12.2022 Anteile an einem verbundenen Unternehmen. Das Eigenkapital beträgt 134,3 T€ und beinhaltet in Höhe von 25,0 T€ vollständig eingezahltes Stammkapital. Die Bilanzsumme beträgt 166,6 T€ (Vorjahr 155,7 T€). Im Geschäftsjahr 2022 konnte ein Jahresüberschuss in Höhe von 12,6 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	5,0	1,0	-	6,0	5,0
Handwerker	1,0	-	-	1,0	1,0
Reinigungskraft	-	-	1,0	1,0	1,0
	6,0	1,0	1,0	8,0	7,0

Darüber hinaus bestand im Berichtsjahr ein Ausbildungsverhältnis bis zum 14.01.2022 und ein Ausbildungsverhältnis ab dem 01.09.2022.

Die Mitgliederbewegung entwickelte sich wie folgt:

	Berichtsjahr	Vorjahr
Stand 01.01.	274 Mitglieder	290 Mitglieder
Korrektur Vorjahr	-1 Mitglieder	-2 Mitglieder
Zugänge	2 Mitglieder	6 Mitglieder
Abgänge	18 Mitglieder	20 Mitglieder
Stand 31.12.	257 Mitglieder	274 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden 257 Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr von 695,8 T€ um 38,8 T€ auf 657,0 T€ reduziert.

Weitere wesentliche finanzielle Verpflichtungen, zum Beispiel in Form von vertraglich gebundenem Bauvolumen, bestanden am Bilanzstichtag 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 04.04.2023

Der Vorstand

Birk Hellmann

Bernd Sommer

Anlagenspiegel per 31.12.2022

	Bruttowerte					Abschreibungen				Buchwerte	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
	AK/HK 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen (+/-)	AK/HK 31.12.2022	kumulierte Abschreibungen 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Abschreibungen auf Abgänge	kumulierte Abschreibungen 31.12.2022	Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
I. Immaterielle Vermögensgegenstände											
1. Immaterielle Vermögensgegenstände	64.012,67 €	- €	- €	- €	64.012,67 €	64.009,16 €	- €	- €	64.009,16 €	3,51 €	3,51 €
Summe Immaterielle Vermögensgegenstände	64.012,67 €	- €	- €	- €	64.012,67 €	64.009,16 €	- €	- €	64.009,16 €	3,51 €	3,51 €
II. Sachanlagen											
1. Grundstücke mit Wohnbauten	43.023.302,49 €	- €	- €	4.976.895,24 €	48.000.197,73 €	16.196.555,91 €	895.233,03 €	- €	17.091.788,94 €	30.908.408,79 €	26.826.746,58 €
2. Grundstücke mit Geschäftsbauten	212.462,83 €	- €	- €	- €	212.462,83 €	72.366,50 €	3.514,20 €	- €	75.880,70 €	136.582,13 €	140.096,33 €
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	548.977,25 €	77.217,18 €	- €	- €	626.194,43 €	249.314,56 €	57.547,01 €		306.861,57 €	319.332,86 €	299.662,69 €
4. Anlagen im Bau	3.313.925,16 €	1.662.970,08 €	- €	- 4.976.895,24 €	- €	- €	- €	- €	- €	- €	3.313.925,16 €
Summe Sachanlagen	47.098.667,73 €	1.740.187,26 €	- €	- €	48.838.854,99 €	16.518.236,97 €	956.294,24 €	- €	17.474.531,21 €	31.364.323,78 €	30.580.430,76 €
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 €
	47.187.680,40 €	1.740.187,26 €	- €	- €	48.927.867,66 €	16.582.246,13 €	956.294,24 €	- €	17.538.540,37 €	31.389.327,29 €	30.605.434,27 €

Verbindlichkeitenspiegel per 31.12.2022

Verbindlichkeiten		Gesamt	Restlaufzeit unter 1 Jahr	Restlaufzeit über 1 Jahr	Restlaufzeit davon über 5 Jahre	Art und Form der Sicherung	
1.	**Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten**	**20.545.502,26 €**	**2.069.738,58 €**	**18.475.763,68 €**	**13.969.083,61 €**	**GPR**	**20.545.502,26 €**
	Vorjahreswerte:	20.978.490,00 €	2.784.504,88 €	18.193.985,12 €	12.677.278,61 €	GPR	20.978.490,00 €
2.	**Erhaltene Anzahlungen**	**2.947.332,47 €**	**2.947.332,47 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	2.733.660,17 €	2.733.660,17 €	- €	- €		
3.	**Verbindlichkeiten aus Vermietung**	**15.820,76 €**	**15.820,76 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	16.349,03 €	16.349,03 €	- €	- €		
4.	**Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen**	**157.304,27 €**	**157.304,27 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	475.494,70 €	475.494,70 €	- €	- €		
5.	**Verbindlichkeiten gegen verbundene Unternehmen**	**6.676,05 €**	**6.676,05 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	4.972,44 €	4.972,44 €	- €	- €		
6.	**Sonstige Verbindlichkeiten**	**29.124,50 €**	**29.124,50 €**	**- €**	**- €**		
	Vorjahreswerte:	106.739,26 €	106.739,26 €	- €	- €		
Gesamt		**23.701.760,31 €**	**5.225.996,63 €**	**18.475.763,68 €**	**13.969.083,61 €**		
	Vorjahreswerte:	24.315.705,60 €	6.121.720,48 €	18.193.985,12 €	12.677.278,61 €		

GPR = Grundpfandrechte

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Lagebericht 2022

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 2022 der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG

1. Grundlagen der Genossenschaft und Geschäftsverlauf

a. Allgemeine Rahmenbedingungen und wichtige Kennzahlen

Ein Jahr Krieg in Europa. Wann wird der Krieg enden? Wie wird er enden und mit welcher neuen Ordnung werden wir und vor allen Dingen die Menschen in der Ukraine zukünftig leben müssen? Lieferketten für Rohstoffe und Waren brechen zusammen. Langjährige Vertragsbeziehungen existieren von einem Tag auf den anderen Tag nicht mehr. Die Nachfrageseite muss sich auf weniger Anbieter für dieselben Waren, Rohstoffe und Dienstleistungen konzentrieren. Und das alles vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie, die auch das Jahr 2022 wesentlich geprägt hat.

Die wirtschaftlichen Folgen des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine belasten die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland merklich. Hohe Energiekosten sowie deutlich gestiegene Bau- und Finanzierungskosten dämpfen die Investitionen im Wohnungsbau und führen zu einer hohen Unsicherheit. Daher können die weiteren Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche, nicht verlässlich abgeschätzt werden. Zudem kommt es insbesondere in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit angemessenem Wohnraum zu versorgen.

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 Zuhause geben. Die Kooperation der Wismarer Wohnungsunternehmen untereinander und zusammen mit dem Landkreis bzw. der Hansestadt Wismar erfolgt im Rahmen der vorhandenen Möglichkeiten sehr effektiv und unbürokratisch.

Wo steht Wismar in diesem Spannungsfeld?

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 auf einen Neuanfang. Aus dem Traum von den weltweit größten Kreuzfahrtschiffen werden nach der Übernahme des Werftenstandortes durch Thyssen-Krupp Marine Systeme nun wohl U-Boote.

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 vielen Jahren ist die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz in der altehrwürdigen Hansestadt Wismar nahezu konstant geblieben. Durch den Anstieg der Zahl geflüchteter Menschen seit dem Angriff auf die Ukraine ist auch die Zahl der Einwohner mit Hauptwohnsitz deutlich gestiegen und liegt am Ende des Jahres bei nunmehr 44.152 Einwohnern (42.729 / 2021, 42.758 / 2020 und 42.899 / 2019).

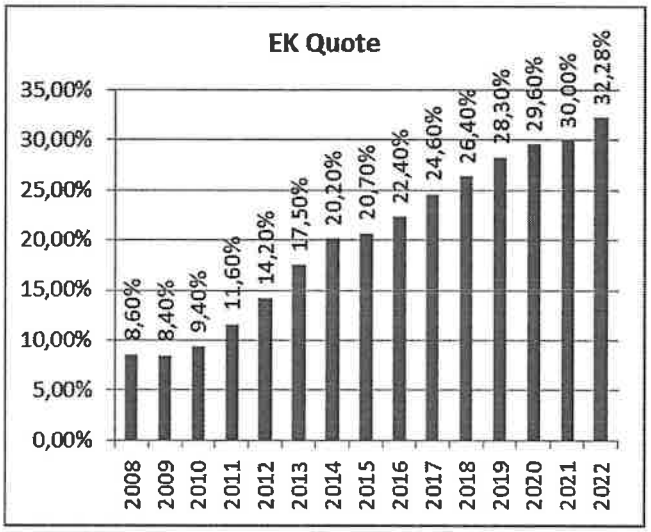
Die auf der Basis einer vorsichtigen Vorausschau aufgestellten Planzahlen für das Geschäftsjahr 2022 wurden mit den Ist-Werten des Geschäftsjahres 2022 verglichen.

	Plan 2022 in T€	Ist 2022 in T€	Ist 2021 in T€
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.091,3	8.360,1	8.024,8
Instandhaltungsaufwendungen	2.600,0	2.727,4	2.561,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	274,0	280,8	318,8
Jahresüberschuss	480,2	928,9	592,5

Mit dem nunmehr realisierten Jahresüberschuss in Höhe von 928,9 T€ wurde das geplante Ergebnis deutlich überschritten. Die Ursachen hierfür liegen im Wesentlichen in der ertragswirksamen Korrektur der Zugänge zum Anlagevermögen des Jahres 2021 in Höhe von 243,1 T€ und den um 268,8 T€ höheren Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung bei gleichzeitig um 127,4 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 32,3 % im Berichtsjahr fast vervierfacht werden.



b. Unternehmensbestand

Der Bestand umfasst am 31.12.2022 insgesamt 1.533 (Vorjahr 1.513) Verwaltungseinheiten mit 84.880,99 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 1.042 Stellplätze und 12 Garagen zum Unternehmensbestand.

	Anzahl		Fläche in m²	
	2022	2021	2022	2021
Wohnungen	1.516	1.490	84.252,88	82.063,35
Einzelzimmer	15	21	316,46	487,80
Gewerbe	2	2	311,65	311,65
davon selbstgenutzt	*1*	*1*		
PkW Stellplätze	1.042	1.009		
Garagen	12	12		

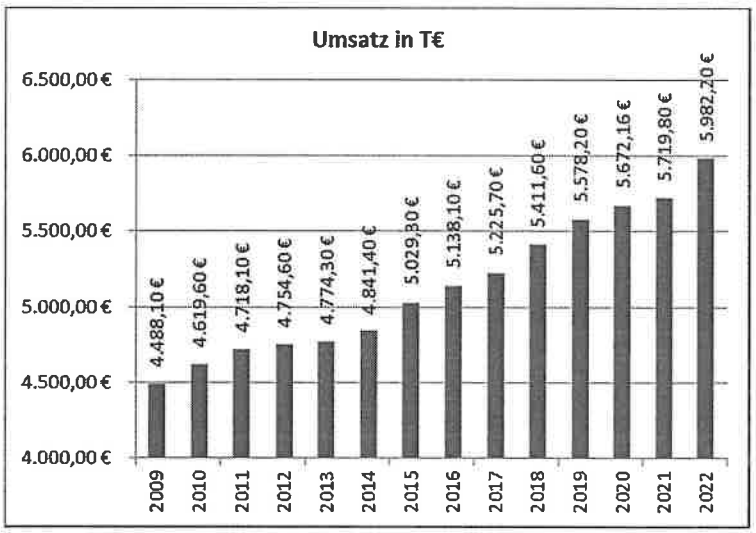
c. Wohnungswirtschaft

Im gesamten Geschäftsjahr 2022 erfolgten 193 Kündigungen (Vorjahr 188) von Mietverträgen über Wohnraum, Gewerberaum und Einzelzimmer in Wohngemeinschaften. Gleichzeitig wurden im Berichtsjahr 248 (Vorjahr 172) Wohnraum- und Zimmermietverträge neu abgeschlossen.

In unserem Unternehmen waren am Bilanzstichtag insgesamt 28 Wohnungen und Einzelzimmer (Vorjahr 70 Wohnungen und Einzelzimmer) nicht vermietet. Für den Gesamtbestand der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG ergibt sich damit am 31.12.2022 ein stichtagsbedingter Leerstand von 1,83 % (Vorjahr 4,63 %).

Ferner waren am Stichtag insgesamt 205 Pkw-Stellplätze (Vorjahr 204) nicht vermietet. Alle Garagen waren wie schon im Vorjahr vermietet.

Im Berichtszeitraum lagen die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung im Bereich der Sollmieten bei insgesamt 5.982,2 T€ (Vorjahr 5.719,8 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 24 Wohnungen im Bauvorhaben Störtebekerstraße und den Stellplatzanlagen in der Kapitänspromenade. Die leerstandsbedingten Erlösschmälerungen sinken auf nunmehr 251,7 T€ im Geschäftsjahr 2022 (Vorjahr 298,3 T€). Prozentual reduzierte sich der Anteil der Erlösschmälerungen damit auf 4,21 % (Vorjahr 5,21 %).

Die durchschnittlichen Erträge aus der Vermietung von Wohn- und Gewerberäumen sowie den Stellplätzen und Garagen lagen im Jahr 2022 bei 5,92 €/m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr 5,75 €/m² Wohn- und Nutzfläche).

Im Geschäftsjahr 2022 wurden uneinbringliche Forderungen in Höhe von 65,1 T€ (Vorjahr 36,6 T€) endgültig abgeschrieben und größtenteils zur weiteren Verfolgung an die Creditreform Rostock e.V. übergeben.

d. Mitgliederwesen

Von 274 Mitgliedern am Ende des Geschäftsjahres 2021 reduzierte sich die Zahl der verbleibenden Mitglieder auf 257 am Ende des Geschäftsjahres 2022. Per 31.12.2022 haben die verbleibenden Mitglieder insgesamt 4.524 Geschäftsanteile (Vorjahr 5.040) gezeichnet. Die Einzahlungen auf die gezeichneten Anteile der verbleibenden Mitglieder betrugen per 31.12.2022 insgesamt 96,8 % (Vorjahr 92,0 %).

e. Instandhaltung / Modernisierung / Neubau

Die Aufwendungen der laufenden Gebäudeinstandhaltung lagen mit 1.283,1 T€ im Jahr 2022 leicht über dem Niveau des Vorjahres (1.156,3 T€).

An diversen Objekten unserer Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2022 aufwandswirksame Sanierungsarbeiten mit einem Volumen von 1.444,3 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 2022 fortgesetzt und im Frühsommer abgeschlossen. Es sind 24 Wohnungen und 33 PkW Stellplatzflächen geschaffen worden. Im Berichtsjahr wurden 1.663,0 T€ an Bau- und Planungsleistungen erbracht und dem Anlagevermögen unter der Position Anlagen im Bau zugeführt. Hierin enthalten ist mit einem Betrag in Höhe von 243,1 T€ ein nachträglicher Zugang zu den Anlagen im Bau des Jahres 2021. Die Zugänge sind im Berichtsjahr 2021 um diesen Betrag zu gering erfolgt. Abschließend erfolgte die Umgruppierung der unter der Position Anlagen im Bau geführten Anschaffungs- und Herstellungskosten des Neubauvorhabens Störtebekerstraße in Grundstücke mit Wohnbauten mit einem Gesamtvolumen von 4.976,9 T€ auf der Basis der nachfolgenden Kostengliederung: Grundstücksanteil mit 165,1 T€, Wohngebäude mit 4.427,2 T€ und Außenanlagen mit 384,6 T€.

f. Verwaltung / Organisation / Personal

Neben den beiden hauptamtlichen Vorständen waren in unserer Genossenschaft am 31.12.2022 weitere 8 Mitarbeiter tätig. Darüber hinaus beschäftigt unsere Genossenschaft auch eine Auszubildende für den Beruf der Immobilienkauffrau.

Der Verwaltungskostensatz unserer Genossenschaft blieb im Berichtsjahr konstant und lag bei 451,03 €/VE (Vorjahr 421,42 €/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 2027 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 35.244,9 T€ im Berichtsjahr leicht auf 35.479,1 T€ erhöht.

Die Ursachen hierfür liegen auf der Aktivseite im Wesentlichen in dem saldierten Anwachsen des Anlagevermögens um 783,9 T€.

Auf der Passivseite reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um saldiert 433,0 T€. Ferner war im Wesentlichen auf Grund des vereinnahmten Jahresüberschusses ein Anstieg des bilanziell ausgewiesenen Eigenkapitals um 878,2 T€ zu verzeichnen.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Anlagevermögen	31.389,3	88,5%	30.605,4	86,8%	783,9
Umlaufvermögen	4.089,8	11,5%	4.639,5	13,2%	-549,7
Bilanzsumme	35.479,1	100,0%	35.244,9	100,0%	234,2

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	T€	Prozent	T€	Prozent	T€
Eigenkapital	10.581,0	29,8%	9.671,2	27,4%	909,8
Sonderposten für Investitionszulage	870,6	2,5%	902,2	2,6%	-31,6
Eigenkapital insgesamt	11.451,6	32,3%	10.573,4	30,0%	878,2
langfristiges Fremdkapital	20.545,5	57,9%	20.978,5	59,5%	-433,0
kurzfristige Fremdmittel (einschl. Rückstellungen)	3.482,0	9,8%	3.693,0	10,5%	-211,0
Bilanzsumme	35.479,1	100,0%	35.244,9	100,0%	234,2

Das Umlaufvermögen beinhaltet mit 2.621,9 T€ (Vorjahr 2.631,1 T€) im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (einschl. einer Wertberichtigung) und ferner Flüssige Mittel in Höhe von 1.342,2 T€ (Vorjahr 1.935,5 T€).

Das Anlagevermögen war am 31.12.2022 zu 36,5 % (Vorjahr 34,5 %) durch Eigenkapital und im Übrigen durch langfristiges Fremdkapital gedeckt.

Innerhalb des Eigenkapitals besteht ein Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen in Höhe von 870,6 T€ (Vorjahr 902,2 T€).

Die Höhe des Eigenkapitals ist gegenüber dem Vorjahr im Wesentlichen durch das positive Jahresergebnis im Berichtsjahr um 878,2 T€ angestiegen. Damit liegt der prozentuale Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital bei einer um 0,7 % höheren Bilanzsumme im Geschäftsjahr 2022 bei 32,3 % (Vorjahr 30,0 %).

Das kurzfristige Fremdkapital beinhaltet im Wesentlichen erhaltene Umlagevorauszahlungen von 2.947,3 T€.

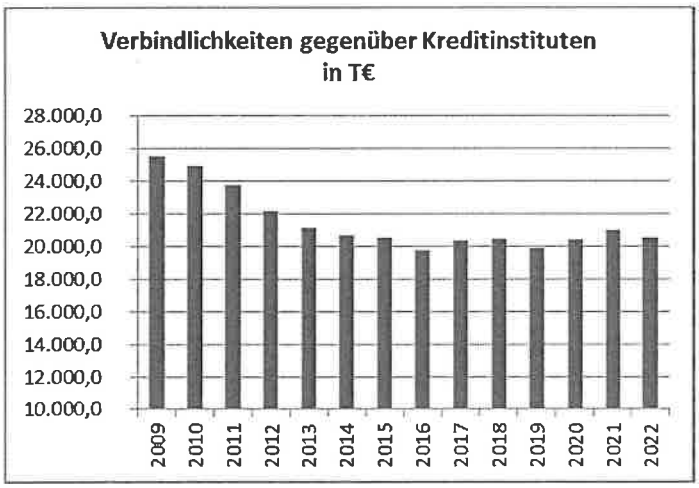
b. Finanzlage

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 20.545,5 T€ per 31.12.2022.

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 2.306,5 T€ in Anspruch genommen. Darin enthalten sind 209,5 T€ zur Absicherung von Einzelsanierungen und 2.097,0 T€ zur anteiligen Finanzierung des Neubauvorhabens in der Störtebekerstraße 3, 5, 7.

Am Bilanzstichtag war ein weiteres Finanzierungsvolumen zur Absicherung der Bauvorhaben des Jahres 2023 in Höhe von 1,5 Mio. € vertraglich bei der DKB Bank AG gebunden, aber noch nicht abgerufen.

Die Zusammensetzung des Fremdkapitals gliedert sich wie folgt:

	Restvaluta 31.12.2022 in T€	Restvaluta 31.12.2021 in T€	Veränderung in T€
zinsverbilligte Darlehen der KfW Bank: DKB Bank AG Zinssatz: 0,75 %	3.454,10	3.696,00	-241,90
Kapitalmarktdarlehen Bank: DKB Bank AG Zinssätze: 0,53 % - 3,06 %	17.091,40	17.282,50	-191,10
	20.545,50	20.978,50	-433,00

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.) 1.853,7 T€. Auf Grund der aufwandswirksamen Sanierungsvorhaben, die in Höhe von 1.444,3 T€ das Ergebnis belasten, reichte der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 1.879,8 T€ zur Deckung des Kapitaldienstes in Höhe von 3.020,3 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 Veränderung des Finanzmittelbestandes um 593,3 T€ von 1.935,5 T€ am 31.12.2021 auf 1.342,2 T€ am 31.12.2022.

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.

	2022 T€	2021 T€
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Jahresüberschuss	928,9	592,5
Abschreibungen auf Anlagevermögen	956,3	867,4
Verlust aus Anlagenabgang	0,0	0,0
Auflösung Sonderposten für Investitionszulage	-31,5	-31,5
Cashflow nach DVFA/SG	**1.853,7**	**1.428,4**
Zunahme kurzfristiger Rückstellungen	4,1	24,5
Abnahme sonstiger kurzfristiger Aktiva	22,3	32,8
Abnahme (-) / Zunahme sonstiger kurzfristiger Passiva	-96,2	214,9
Zinsaufwendungen	280,8	272,4
Ertragssteueraufwand	82,7	193,1
Ertragssteuerzahlungen	-267,5	-128,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**1.879,9**	**2.038,0**
II. Investitionsbereich		
Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	-1.740,2	-2.047,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-1.740,2**	**-2.047,0**
III. Finanzierungsbereich		
Einzahlung aus Valutierung von Darlehen	2.306,5	3.300,5
planmäßige Tilgungen	-2.739,5	-2.750,8
Zinsaufwendungen	-280,8	-272,4
Veränderung Geschäftsguthaben	-19,2	-20,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-733,0**	**256,5**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	**-593,3**	**247,5**
IV. Finanzmittelfonds		
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	-593,3	247,5
Finanzmittelbestand am 01.01.	1.935,5	1.688,0
Finanzmittelbestand am 31.12.	**1.342,2**	**1.935,5**

c. Ertragslage

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

	2022 in T€	2021 in T€	Veränderung in T€
Hausbewirtschaftung	781,2	775,6	5,6
Sonstiger Geschäftsbetrieb	215,6	0,2	215,4
Betriebsergebnis	996,8	775,8	221,0
Neutrales Ergebnis	14,8	9,8	5,0
Ergebnis vor Ertragssteuern	1.011,6	785,6	226,0
Steuern vom Einkommen und Ertrag	- 82,7	- 193,1	110,4
Jahresergebnis	928,9	592,5	336,4

Das Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2022 wird im Wesentlichen durch das Ergebnis der Hausbewirtschaftung bestimmt.

In der Hausbewirtschaftung wurde das Bild auf der Ertragsseite durch die um saldiert 309,3 T€ höheren Sollmieten abzgl. Erlösschmälerungen geprägt. Auf der Aufwandsseite lagen die Gesamtaufwendungen im Bereich Instandhaltung um 166,4 T€ und im Bereich der Betriebskosten um 7,2 T€ über denen des Vorjahres.

Beim Sonstigen Geschäftsbetrieb ergaben sich die Veränderungen im Wesentlichen aus der Korrektur der Zugänge zu den Anlagen im Bau des Jahres 2021 in Höhe von 243,1 T€. Im Neutralen Ergebnis ergaben sich gegenüber dem Vorjahr kaum Veränderungen. Die gesunkene Belastung bei den Steuern vom Einkommen und Ertrag ist - trotz des höheren Jahresergebnisses - durch Steuererstattungen aus zu viel geleisteten Vorauszahlungen entstanden.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Allgemeines Risiko

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.

Energiesektor

Mit dem Auslaufen von Energielieferungsverträgen müssen Wohnungsunternehmen und ihre Mieter mit einem deutlichen Preisanstieg und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen rechnen. Die Vorauszahlungen, die i.d.R. zunächst von den Wohnungsunternehmen vorfinanziert werden müssen, können unter Umständen zu Liquiditätsengpässen führen.

Zudem könnte die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete ins Stocken geraten. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Gleichzeitig vermindern die so erhöhte Bruttowarmmiete und die inflationsbedingten Steigerungen der allgemeinen Lebenshaltungskosten den Spielraum für künftige Mieterhöhungen.

Versorgungssicherheit und Klimastrategie

Der Ukraine-Krieg könnte zu Versorgungsengpässen führen. 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. 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.

Es wurde bereits mit einer Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO2-Emissionen begonnen. 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 ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben überarbeiten bzw. anpassen.

In 2022 wurden Investitionen in Maßnahmen zur Reduzierung der CO2-Emmissionen (Heizungserneuerung) in Höhe von 390,0 T€ getätigt. Für das Geschäftsjahr 2023 sind weitere Investitionen von 1.550,0 T€ vorgesehen.

Zinsänderungsrisiko

Zur Dämpfung der gegenwärtig hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht ein signifikantes Zinsänderungsrisiko.

Die gestiegenen Baukosten und Zinsen können dazu führen, dass Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen, die sich in der zurückliegenden Planungsphase noch als wirtschaftlich dargestellt haben, mittlerweile unrentabler oder gänzlich unrentabel geworden sind.

Unternehmensbezogene Risikofaktoren

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 Einflussfaktoren, die zur Zeit die Vermietungssituation innerhalb unseres Wohnungsbestandes, aber auch den Wohnungsmarkt in der Hansestadt Wismar insgesamt beeinflussen, lassen wenig Ansätze erkennen, aus denen sich eine Gefahr für die künftige Entwicklung unseres Unternehmens ableiten lassen würde.

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 alle im Folgenden aufgeführten Angaben gilt, dass sie ohne die Umsetzung einer Verschmelzung der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG mit der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Kleinen eG getroffen wurden. Lediglich Aufwendungen im Zusammenhang mit der Verschmelzung, die auch bei einem Nichtzustandekommen anfallen würden, sind bei den Planzahlen des Jahres 2023 berücksichtigt. Mit dem Zustandekommen der Verschmelzung werden die Prognosen den geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen aus der Zusammenlegung der Bilanzen beider Genossenschaften anzupassen sein.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnet der Vorstand mit Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung in Höhe von 8.730,6 T€ und plant Aufwendungen für die laufende Gebäudeinstandhaltung von 1.100,0 T€.

Unsere Genossenschaft beabsichtigt, im Jahr 2023 die aufwandswirksamen Einzelsanierungen an diversen Mehrfamilienhäusern fortzuführen und an den Objekten Sella-Hasse-Straße 2 / 4; Erich-Weinert-Promenade 10 / 14; Erich-Weinert-Promenade 47 / 49 / 51; Erich-Weinert-Promenade 24 / 26 / 28; Erich-Weinert-Promenade 16 / 18 / 20 / 22; Kapitänspromenade 1 / 3 / 5 und der Kapitänspromenade 9 / 11 die Heizungsanlagen in den Wohnungen, und gemeinsam mit den Stadtwerken auch die Hausanschlussstation, mit einem Volumen von 1.550,0 T€ aufwandswirksam zu erneuern. Die Finanzierung dieser Instandhaltungsaufwendungen erfolgt durch Kapitalmarkt- und Eigenmittel.

Trotz zusätzlicher Darlehensaufnahmen werden sich die reinen Zinsaufwendungen von 280,8 T€ im Jahr 2022 auf 251,0 T€ im Jahr 2023 leicht reduzieren. Der Vorstand erwartet im Jahr 2023 trotz der geplanten umfangreichen aufwandswirksamen Investitionstätigkeit einen Jahresüberschuss in Höhe von 1.003,2 T€.

Die Ergebnisse der Vorschau auf die langfristige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft lassen den Schluss zu, dass auch in den Jahren ab 2023 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. Ein gemeinsames Verschmelzungs- und Unternehmenskonzept beschreibt die Synergien und Vorteile für die Unternehmen bzw. Mitglieder. Es wurde auf einer gemeinsamen Sitzung der Aufsichtsräte und Vorstände beider Genossenschaften am 11.01.2022 jeweils einstimmig beschlossen.

Die Mitglieder beider Genossenschaften wurden im Rahmen der jeweiligen Mitgliederversammlungen im Juni des Jahres 2022 schriftlich und mündlich ausführlich über die Idee einer Verschmelzung informiert. Die Resonanz war ausgesprochen positiv und ermutigend. Die Gremien beider Unternehmen streben im Laufe des Jahres 2023 eine rückwirkende Verschmelzung zum 01.01.2023 an. Hierüber werden die Mitgliederversammlungen der Genossenschaften am 15.06.2023 jeweils zu entscheiden haben.

Wismar, am 04.04.2023

Der Vorstand

Birk Hellmann

Bernd Sommer

Wohnungsgenossenschaft
Friedenshof eG

Bericht des Aufsichtsrates
2022

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 01.01.2022 - 31.12.2022

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 vier Fällen statt. Darüber hinaus stellt der Vorstand dem Aufsichtsrat monatlich Informationsmaterial zur Entwicklung von wichtigen unternehmerischen und wohnungswirtschaftlichen Kennziffern zur Verfügung. Am 11.01.2022 fand zusätzlich eine gemeinsame Sitzung der Vorstände und Aufsichtsräte der Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG und der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Kleinen eG in Dorf Mecklenburg statt.

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 Aufsichtsrat fördert und unterstützt den Vorstand bei seinem Bestreben, eine Verschmelzung der Wohnungsbaugenossenschaft Bad Kleinen eG auf die Wohnungsgenossenschaft Friedenshof eG anzubahnen ausdrücklich, begrüßt den eingeschlagenen Weg und gestaltet ihn aktiv mit. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates erwarten eine erfolgreiche Verschmelzung im Jahr 2023 und empfehlen der Mitgliederversammlung, einen positiven Beschluss zum Verschmelzungsvertrag zu fassen.

Der Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat den Jahresabschluss der Genossenschaft zum 31. Dezember 2021 unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht geprüft und die Ordnungsmäßigkeit bestätigt. Der Bericht des Abschlussprüfers vom 04.11.2022 lag allen Aufsichtsratsmitgliedern zur Einsichtnahme vor und wurde auf der Sitzung am 04.04.2023 satzungsgemäß beschlossen. Damit schließt sich der Aufsichtsrat dem Prüfungsergebnis vollumfänglich an.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, 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 928.949,30 € in die Ergebnisrücklagen an. Der Jahresüberschuss wird mit einem Anteil von 100.000,00 € in die „Gesetzliche Rücklage“ und mit dem restlichen Betrag in Höhe von 828.949,30 € in die „Anderen Ergebnisrücklagen“ eingestellt.

Im Geschäftsjahr 2022 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 01.01.2022 bis 31.12.2022.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Beteiligten für die im Geschäftsjahr 2022 geleistete Arbeit.

Wismar, am 04.04.2023

Lutz Bernhardt

Vorsitzender des Aufsichtsrates