

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

I. Grundlagen des Unternehmens	1
Geschäftsmodell	1
II. Wirtschaftsbericht	1
A) Gesamtwirtschaftliche und Branchenbezogene Rahmenbedingungen	2
B) Geschäftsverlauf	4
C) Lage des Unternehmens	7
D) finanzielle Leistungsindikatoren	11
III. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	14
IV. Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	19

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

GESCHÄFTSMODELL

Am halleschen Gesamtmarkt hat unsere Genossenschaft mit **5.510 Wohnungen** einen **Marktanteil** von rund **4,0 %**¹.

Grundlage unseres Geschäftsmodells ist die Vermietung und Verwaltung von genossenschaftlichem Wohn- und Geschäftsraum.

Darüber hinaus betreiben wir seit **2005** die **FROHE ZUKUNFT Spareinrichtung**. In dieser besteht exklusiv für Mitglieder die Möglichkeit, Geld in der Genossenschaft anzulegen.

Diese uns anvertrauten Gelder werden ausschließlich zur Mehrung des genossenschaftlichen Vermögens (Neubau von Genossenschaftswohnungen, Modernisierung von Bestandswohnungen sowie zur Umschuldung von Bankdarlehen) verwendet.

Uns ist es satzungsgemäß erlaubt, Aufgaben auf eine Tochtergesellschaft zu übertragen.

Hierfür gründeten wir 2006 die **FROHE ZUKUNFT Service GmbH** (nachfolgend auch Service GmbH) als 100%ige Tochter unserer Genossenschaft.

II. WIRTSCHAFTSBERICHT

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war auch im Jahr 2021 von der Corona-Pandemie geprägt. Gebremst durch die andauernde Pandemiesituation und zunehmende Liefer- und Materialengpässe konnte sich die deutsche Wirtschaft nach dem Einbruch im Jahr 2020 nur allmählich erholen. Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes war das Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2021 um 2,7 % höher als 2020. Das reichte jedoch nicht, um den starken Rückgang im ersten Coronajahr aufzuholen: Im Vergleich zum Jahr 2019, also dem Jahr vor der Krise, war das BIP 2021 noch um 2,0 % niedriger.²

¹ Statistischer Quartalsbericht 4-2020 der Stadt Halle (Seite 23)

² Kurzbericht gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022 des GdW Seite 1

A) GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2021 rund 10,8 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte um 1 % zulegen, ähnlich stark wie im Vorkrisenjahr 2019. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.³

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

DATEN & FAKTEN SACHSEN-ANHALT

Bruttoinlandsprodukt im 1. Halbjahr 2021 gegenüber 1. Halbjahr 2020 in %: -0,14
Erwerbstätige in Tsd.: 992,5 (VJ 992,4)⁵

Wie das Statistische Landesamt mitteilte, wurde im Jahr 2021 ein durchschnittlicher Anstieg der Verbraucherpreise in Höhe von 3,5 % (VJ: +0,4 %) gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Der Verbraucherpreisindex erreichte im Verlauf des Jahres ein mittleres Niveau von 109,0 %. Die 2021 ermittelte Inflationsrate in Höhe von 3,5 % ist damit die höchste gemessene Entwicklung der Verbraucherpreise seit 1994. Hauptgründe für diese Entwicklung waren hier die spürbar gestiegenen Energiekosten. So wurden im Jahresschnitt Heizöl, einschließlich Umlage um 19,6 %, Gas, einschließlich Umlage um 10,4 %, aber auch Dienstleistungen für Instandhaltung und Reparatur der Wohnung um 6,5 % teurer. Günstiger wurde in dieser Gruppe lediglich die Müllabfuhr mit einer Senkung von 0,6 % zum Vorjahresdurchschnitt.⁶

Wie das Statistische Landesamt mitteilt, erhöhten sich die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude im November 2021 um 15,5 % zum Vorjahresmonat. Der Indexstand betrug 133,3 (Basis: 2015 = 100). Damit stieg der Index auf einen Stand, der seit Einführung der Messung im Jahr 1991 noch nie erreicht wurde. Für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen die Preise im November 2021 um 16,6 % gegenüber dem Vorjahr. Weiterhin wurden hohe Preisanstiege für Betonarbeiten (+20,7 %), Entwässerungskanalarbeiten (+18,3 %), sowie für Ramm-, Rüttel- und Pressarbeiten (+16,7 %) festgestellt. Am stabilsten blieben die Preise für Gerüstarbeiten (+6,0 %). Ausbaurbeiten an Wohngebäuden waren im Jahresvergleich um 14,7 % teurer. Beeinflusst wurden die Teuerungen zum Vorjahr vor allem durch Preisentwicklungen für Trockenbauarbeiten (+20,4 %), für Rollladenarbeiten (+20,2 %), für Tapezierarbeiten (+19,3 %), sowie für Putz- und Stuckarbeiten (+16,8 %). Bei den Ausbaurbeiten gab es bei keinem Gewerk Preisrückgänge. Wie bereits im August 2021 entwickelten sich die Preise der Instandhaltung von Wohngebäuden ohne Schönheitsreparaturen im Durchschnitt am stärksten. So wurde hier eine Entwicklung von +17,8 % zum Vorjahrespreis gemessen⁷

³ Kurzbericht gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2021/2022 des GdW Seite 3&4

⁴ <https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-jaenderebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung/bip#11489>

⁵ <https://statistik.sachsen-anhalt.de> Pressemitteilung 19/2022

⁶ <https://statistik.sachsen-anhalt.de> Pressemitteilung 09/2022

⁷ <https://statistik.sachsen-anhalt.de> Pressemitteilung 05/2022

DATEN & FAKTEN HALLE (SAALE)

Einwohner: ⁸	(VJ: 239.870)	240.116
Arbeitslosenquote 12/2021 ⁹	(VJ: 7,1%)	6,4%
Veränderung zum Vorjahr		-0,7 %-Punkte

Halle (Saale) zählt zu den fünf größten Städten in den neuen Bundesländern. Wichtige Städte des Ballungsraums Leipzig-Halle, neben Leipzig und Halle, sind die Kreisstadt des Saalekreises Merseburg sowie die großen Kreisstädte Delitzsch, Markkleeberg und Schkeuditz. Insgesamt leben etwa 1,2 Millionen Einwohner in diesem Gebiet und machen es damit zu einem der am dichtesten besiedelten Gebiete der neuen Bundesländer.¹⁰

Halle ist auch ein wichtiger Wirtschafts-, Technologie- und Wissenschaftsstandort. Zusammen mit dem 38 Kilometer entfernten Leipzig bildet Halle das Zentrum des urbanen Wirtschaftsraumes Mitteldeutschland. Halle (Saale) liegt an den Ufern der Saale und verfügt über eine günstige Verkehrsanbindung. Dazu gehören unter anderem der Flughafen Leipzig-Halle und der regionale Flughafen Halle-Oppin. Zudem Autobahnanschlüsse sowie Anschlüsse zu Bundesstraßen, IC- und ICE-Anbindungen.¹¹

Nach einer langjährig positiven Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) zeigt sich in den letzten beiden Jahren eine Stabilisierungstendenz. Im Jahr 2018 waren erstmals seit 2009 wieder Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Die Einwohnerentwicklung ist weniger dynamisch als in den Vorjahren (2018: +240, 2019: -402). Die Zuwanderung verursachte im Jahr 2018 nur noch einen geringen Einwohnergewinn, im darauf folgenden Jahr ist diese annähernd ausgeglichen (2018: +769, 2019: -25). Damit zeigt diese ebenfalls den Trend der Bevölkerungsstabilisierung der Stadt Halle.^{12 13}

Der Wohnungsanteil in Mehrfamilienhäusern ist in Halle weiter auf hohem Niveau stabil (87,3 %) - insbesondere bedingt durch eine zunehmende Bautätigkeit im Geschosswohnungsbau. Der Neubau im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser bewirkt bei etwa gleichbleibender Höhe kaum eine Veränderung des Anteils.¹⁴

Die Mieten sind in den Marktsegmenten mit gutem bzw. sehr gutem Wohnwert bis 2018 gestiegen, im Folgejahr 2019 jedoch auf dem Preisniveau stabil geblieben. Dem gegenüber haben Wohnungen mit einfachem und mittlerem Wohnwert, deren Mieten bis 2018 weitgehend stabil waren, seit 2018 eine Preissteigerung erfahren. Der stärkste Mietpreisanstieg ist bei den Altbauwohnungen mit mittlerem Wohnwert festzustellen. Hier sind die Mieten innerhalb von zwei Jahren um 18,2 % gestiegen. Die durchschnittliche Miete hat sich damit von 5,50 Euro/m² im Jahr 2017 auf 6,50 Euro/m² im Jahr 2019 erhöht. In den anderen Segmenten liegen die Preissteigerungen zwischen 9 und 14 Prozent im genannten Zweijahreszeitraum.¹⁵ Die ermittelten Spitzenmieten in beliebten Wohnlagen in Halle liegen im Jahr 2018 wie in den Vorjahren im Durchschnitt bei 11,50 Euro/m².¹⁶

⁸ www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik - SIS Online Interaktive Datenbank-Bevölkerung

⁹ www.halle.de/de/Verwaltung/Statistik - SIS Online Interaktive Datenbank-Arbeitsmarkt und Beschäftigung

¹⁰ https://de.wikipedia.org/wiki/Ballungsraum_Leipzig-Halle

¹¹ <https://www.halle.de/de/Kultur/Willkommen-in-Halle/index.aspx>

¹² In Ermangelung eines aktuellen Berichts wird im weiteren Verlauf Bezug auf den Bericht aus dem Vorjahr 2020 genommen

¹³ Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2020 – Seite 20

¹⁴ Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2020 – Seite 25

¹⁵ Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2020 – Seite 34

¹⁶ Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2020 – Seite 35

B) GESCHÄFTSVERLAUF

Bestandsdaten zum 31.12	Geschäftsjahr	Vorjahr
Wohnungen:	5.510 ¹⁷	5.515 ¹⁷
Garagen:	319	257
Stellplätze:	1.174	1.163
Gewerbeobjekte:	18	21
Wohn- und Nutzfläche in m ² :	324.093 ¹⁷	324.321 ¹⁷

Vermietungssituation zum 31.12.	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anschlussvermietungsquote:	95,9%	80,9%
Neuvermietungen:	471	428
Kündigungen:	491	529
Leerstand (Wohnungen):	402	388
Leerstandquote:	7,3%	7,0%

Wohnungsbestand	2021	2020	2019
Wohnungen	5.510 ¹⁷	5.515 ¹⁷	5.607
Wohnfläche	318.815 m ² ¹⁷	319.044 m ² ¹⁷	323.658 m ²

Die Anzahl der Neuvermietungen hat sich im Vorjahresvergleich deutlich verbessert (+43). Zudem konnte bei den Kündigungen ein Rückgang um 38 gegenüber dem Vorjahreswert verzeichnet werden, sodass die Anschlussvermietungsquote im Vergleich zum Vorjahr deutlich höher ausfällt (+15,0 %-Punkte). Wir konnten jedoch unser ausgewiesenes Ziel von 100 % nicht erreichen, was zu einer erneuten Steigerung des Leerstandes führt (+14 Wohnungen).

Im Geschäftsjahr wurden 5 Wohnungen stillgelegt.

Geschäftsergebnis

in T€	2021	2020	Veränderung
Hausbewirtschaftung und Spareinrichtung	3.045,4	3.387,6	-342,2
sonstiger Geschäftsbetrieb	-113,0	12,2	-125,2
Geschäftsergebnis	2.932,4	3.399,8	-467,4

Seit Beginn der COVID-19-Krise waren lediglich geringe negative Auswirkungen auf die Geschäftsentwicklung zu verzeichnen. Durch die Eindämmungsverordnungen im Geschäftsjahr wurde für einen Teilbereich des Kundenservices 3 Monate und für einen Teilbereich des Sozialmanagements 2 Monate Kurzarbeit durchgeführt. Die Kurzarbeitergelder wurden durch die Genossenschaft auf 80% des monatlichen Nettogehalts aufgestockt. Zudem waren Verzögerungen bei einigen Baumaßnahmen zu verzeichnen.

Das Geschäftsergebnis verteilt sich auf die beiden Sparten Hausbewirtschaftung und sonstiger Geschäftsbetrieb. Die leicht negative Entwicklung des Kerngeschäfts wurde im Wesentlichen durch den Anstieg der Instandhaltungsaufwendungen (+523,2 T€) verursacht, dagegen stehen gestiegene Ist-Mieten (+291,0 T€).

¹⁷ Ohne sonstige Einheiten

Das Ergebnis des sonstigen Geschäftsbetriebs weist einen Verlust in Höhe von 113,0 T€ (-125,2 T€ gegenüber dem Vorjahr) auf, begründet durch Aufwendungen zur Umverlegung eines Mischwasserkanals (77,9 T€) und geringere Einnahmen im Bereich der Betreuungstätigkeit (-43,8 T€). Im Gegenzug verringerten sich die Personalkosten um 35,4 T€.

Des Weiteren wurden die Umsatzerlöse aus der Gästewohnungsvermietung von dem Bereich Lieferungen und Leistungen in den Bereich Hausbewirtschaftung umgegliedert. Dadurch ergibt sich im Vergleich zum Vorjahr eine Abweichung in Höhe von -39,2 T€.

Umsatzerlöse

in T€	2021	2020	Differenz
Sollmieten	20.816,6	20.387,2	429,4
Erlösschmälerungen	1.308,4	1.170,0	138,4

Am Bilanzstichtag sind folgende Durchschnittswerte zu verzeichnen:

Werte bezogen auf die Wohnfläche in €/m ² *Monat	2021	2020	2019
Sollmiete Halle ¹⁸	n.b.	5,34	5,25
Sollmiete FZWG ¹⁹	5,28	5,14	4,98
Erlösschmälerung	0,33	0,29	0,32
Istmiete	4,95	4,85	4,66
Leerstandsausfall	6,3 %	5,7 %	6,4 %

Die Entwicklung der Sollmieten ist weiterhin positiv. Die Erlösschmälerungen sind im Vergleich zur Vorjahr bedingt durch den höheren Leerstand ebenfalls leicht gestiegen. Insgesamt ergibt sich eine Ist-Mietensteigerung von 291,0 T€.

Die Sollmiete pro m² konnte aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete und Anhebung bei Neuvermietungen weiter gesteigert werden.

Trotz positiver Entwicklung liegt die durchschnittliche Sollmiete, gemessen an den vorliegenden Vorjahreswerten, weiterhin unter dem Durchschnitt der Stadt Halle¹⁸.

Die Forderungen aus der Vermietung nach Wertberichtigung sind im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen und betragen zum Stichtag 127,3 T€ (VJ: 122,6 T€).

Investitionen in den Bestand

in T€	2021	2020	2019
Instandhaltungsmaßnahmen (nur Fremdkosten):	5.043,7	4.520,5	5.251,3
davon Leerwohnungsinstandsetzung:	2.547,3	2.548,6	3.733,3
darüber hinaus Aktivierung von Leerwohnungssanierungen:	269,6	313,9	299,8
in €/m ² durchschn. Wohn-/Nutzfläche	15,69	13,96	16,07

Im Rahmen der Instandsetzung wurden u.a. Wohnungen zur Neuvermietung baulich und technisch umfänglich saniert. Die Instandhaltungskosten sind aufgrund nicht aktivierungsfähiger Sanierungen von Treppenhäusern und Strängen deutlich gestiegen.

in T€	2021	2020	2019
Gesamtinvestitionen im Bestand	14.880,9	12.454,9	10.585,2
in €/m ² durchschn. Wohn-/Nutzfläche	46,3	38,5	32,4

¹⁸ Aus Betriebsvergleich des VdW/VdWg 2020

¹⁹ FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG

Der Anteil der nachträglichen Herstellungskosten (im Zuge von Modernisierungen) an den Gesamtinvestitionen beträgt im Berichtsjahr 48,5 %, der Anteil der Instandhaltung dagegen 34,3 %. Auf Neubautätigkeiten entfielen die verbleibenden 17,2 %.

Bauplan / Investitionstätigkeit

Im Investitionsplan 2021 hat die Genossenschaft das Hauptaugenmerk auf die Komplexsanierung und Instandsetzung der Bestandsobjekte und die Planung/Errichtung von Neubauten gelegt. Beeinflusst wurde die Durchführung der Maßnahmen durch den immensen Anstieg der Baupreise sowie durch die kapazitäts- und Corona bedingt notwendigen Verlängerungen von Bauzeiten.

Unsere beiden Gebäude im Neukirchner Weg 1 – 5 und 11 – 13 sollen nunmehr bis Ende 2022 durch einen Neubau als Eckverbinder ergänzt und mit einem Laubengang versehen werden. Am Neubau wird ein Aufzug errichtet, über welchen die Wohnungen dann stufenlos erreichbar sein werden. Die Maßnahme wird ergänzt durch die Vergrößerung bzw. den Neubau von Balkonen und die energetische Sanierung der 74 vorhandenen Wohnungen. In 2021 wurden Leistungen in Höhe von 437,0 T€, insbesondere für die Vergabe und der Umverlegung von Medien, durchgeführt. Die bauliche Realisierung der Maßnahme wird bis Dezember 2022 erfolgen. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt unter Inanspruchnahme von Fördermitteln für die barrierearme Erschließung des Landes Sachsen-Anhalt (Aufzugsprogramm).

Fortgeführt wurde im Jahr 2021 die Modernisierung der Warmwasserbereitung in 162 Wohnungen im nachgefragten Stadtgebiet Halle – Trotha und wurde damit bis auf ein Mischobjekt (mit 8 Wohnungen) abgeschlossen. Hierdurch verbessert sich der Wohnkomfort hinsichtlich der Versorgung mit Warmwasser entscheidend. Parallel dazu wurde die Gasversorgung der Wohnungen zurückgebaut und die Ausstattung der Wohnungen mit Elektroherd vorbereitet. Dafür wurden im Berichtsjahr insgesamt 994,6 T€ investiert. Die energetische Sanierung dieses in den 1960er Jahren errichteten Bestandes wurde bereits um das Jahr 2000 herum durchgeführt.

In Heide-Nord wurden als Abschluss der Komplexmaßnahme zu Beginn des Jahres 2021 die Aufzüge der Fischerstecherstraße 23 – 28 mit Kosten in Höhe von 54,0 T€ modernisiert.

Die Genossenschaft hat im Jahr 2021 begonnen, ihre im Stadtzentrum befindlichen 5 Hochhäuser bis zum Jahr 2023 energetisch zu sanieren und aufzuwerten. Begonnen wurde in 2018 hier mit der Planung für 2 Gebäude in der Kirchnerstraße für die bauliche Realisierung im Jahr 2021 und 2022. Bestandteil der Maßnahme ist hier die Umgestaltung der Eingangsbereiche und die Aufwertung der Treppenhäuser. Auch die Balkone werden bei dieser Modernisierung als unmittelbare Ergänzung der energetischen Sanierung erneuert. Für die Maßnahmen des Jahres 2021 wurden für die beiden Hochhäuser 3.182,6 T€ investiert.

Die beiden Hochhäuser in der Voßstraße 2 und 11 wurden im abzuschließenden Geschäftsjahr mit einer Wärmedämmung ausgestattet. Diese Leistungen werden einschließlich der Balkonerneuerung bis zum II. Quartal 2022 ausgeführt. Hierfür und für die Modernisierung der Fenster und Treppenhäuser wurden im Jahr 2021 insgesamt 2.816,7 T€ investiert.

Die Planung und Realisierung der komplexen Modernisierung musste für das Gebäude Unterplan 1-2 auf die Jahre 2022 bis 2023 verschoben werden.

Für das Neubauprojekt „Grüne Mitte“ in der Fischer-von-Erlach-Straße wurden 2021 vor allem der Rohbau sowie die Leistungen an Dach und Fenstern abgeschlossen und der Innenausbau ausgeführt. Dadurch kann das neue Gebäude mit den 18 Wohnungen im März 2022 an die Genossenschaft übergeben werden. Von den beteiligten Auftragnehmern wurden im vergangenen Jahr Bau- und Planungsleistungen in Höhe von 2.360,0 T€ erbracht.

Aufgrund einer in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Anzahl von Leitungswasserschäden wurden in der Südstadt II Strangsanierungen durchgeführt. Im Jahr 2021 betraf das die Gebäude in der Rigaer Str. 7-8 sowie die Str. der Befreiung 11-13. Die hierfür aufgewendeten Kosten betragen im Geschäftsjahr 2021 rd. 582,6 T€. Die Strangsanierungen in der Südstadt II und in der Silberhöhe werden in den Folgejahren fortgesetzt.

FROHE ZUKUNFT Spareinrichtung

	2021	2020	2019
durchschnittlicher Zinssatz in %	0,45	0,51	0,55
Sparvolumen zum 31.12. in T€	59.552,5	59.859,1	61.064,0
Bestand Sparkonten per 31.12.	4.714	5.077	5.357
Sparer (Mitglieder und Angehörige)	2.835	2.966	3.075

Im Berichtsjahr wurden 2.915,65 T€ Sparmittel zurückgeführt, welche der Finanzierung von Bestandsinvestitionen dienen.

FROHE ZUKUNFT Service GmbH

	2021	2020	2019
Gesamtumsatz in T€	5.695,9	5.855,9	6.032,6
durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter	88	90	98
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung ²⁰ in T€	54,7	176,7	21,5

Das Stammkapital der Service GmbH beträgt zum Jahresultimo 25,0 T€ und ist vollständig eingezahlt. Die Kapitalrücklage beträgt 900,0 T€.

Die Service GmbH hat im Jahr 2021 einen Umsatz in Höhe von 5.695,9 T€ erzielt. Damit liegt der Gesamtumsatz leicht unter dem Vorjahresniveau (5.855,9 T€). Davon wurden 98,5 % als Innenumsatz mit der Gesellschafterin getätigt. Das Jahresergebnis verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um 121,9 T€. Die Haupttätigkeitsfelder der Service GmbH erstrecken sich auch zukünftig auf die Erbringung von handwerklichen Dienstleistungen aller Art im Rahmen des Gebäudemanagements.

C) LAGE DES UNTERNEHMENS

Vermögenslage

Veränderung Bilanzvolumen im Mio. €	8,46
-------------------------------------	------

Veränderungen AKTIVA in Mio. €

Anlagen im Bau	2,99
flüssige Mittel	3,93
Bauvorbereitungskosten	-0,85
Grundstücke mit Wohnbauten	2,37

²⁰ Entsprechend § 2 des Ergebnisabführungsvertrages wird der gesamte Jahresüberschuss an unsere Genossenschaft abgeführt.

Veränderungen PASSIVA in Mio. €

Eigenkapital	2,00
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	5,89
Verbindlichkeiten aus Spareinlagen	- 0,31
Rückstellungen	0,96

Vermögens- und Kapitalstruktur in Mio. €	2021	2020	2019
VERMÖGEN			
langfristig	173,08	168,65	166,59
mittelfristig	0,01	0,01	0,01
kurzfristig	19,91	15,87	12,60
Bilanzvolumen	192,99	184,53	179,20
KAPITAL			
langfristig	168,16	160,18	155,18
mittelfristig	16,56	16,85	16,66
kurzfristig	8,27	7,50	7,36
Bilanzvolumen	192,99	184,53	179,20
Anlagendeckungsgrad	106,72%	104,97%	103,20%

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch das Anlagevermögen beeinflusst. Durch Investitionen in Höhe von 9.742,4 T€ konnte das langfristige Vermögen deutlich gesteigert werden, gegenläufig wirkten die Abschreibungen des Geschäftsjahres in Höhe von 5.255,5 T€. Im kurzfristigen Vermögen sorgte der höhere Bestand der liquiden Mittel (+3.933,80 T€) für die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr. Die langfristigen Rückstellungen betreffen die Verpflichtungen für Pensionen (239,7 T€), Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen (29,2 T€) sowie für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (10,5 T€). Die kurzfristigen Rückstellungen werden im Wesentlichen durch Prozesskostenrückstellungen beeinflusst (+810,2 T€). Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich saldiert insgesamt um 5.884,6 T€ erhöht haben. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von 8.454,6 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.570,0 T€ gegenüber.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist, wie auch in den Vorjahren, geordnet.

Ertragslage

Zur Beurteilung der Ertragslage werden die entstandenen Aufwendungen und Erträge nach verschiedenen Ergebnisgruppen und Betriebsbereichen gegliedert:

In 2021 ergibt sich, durch das positive Ergebnis der Hausbewirtschaftung sowie planmäßiger Tilgungen auf hohem Niveau, ein geldrechnungsmäßiges Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung vor Instandhaltungskosten in Höhe von 32,81 € je m² (VJ: 30,02 € je m²) durchschnittlicher Wohn- und Nutzfläche.

Im Geschäftsjahr 2021 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.907,3 T€ (VJ: 4.225,9 T€) erzielt worden. Die Ursache für die Verringerung des Jahresergebnisses in Höhe von 2.318,6 T€ im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem dem neutralen Ergebnis geschuldet (-1.668,3 T€). Weiterhin wirken sich das Geschäftsergebnis (-467,4 T€), das Zins- und Beteiligungsergebnis (-172,7 T€) sowie das Steuerergebnis (-10,2 T€) negativ auf die Entwicklung des Jahresüberschusses aus.

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich gegenüber dem Vorjahr um 263,7 T€ erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die um 291,0 T€ gestiegenen Istmieten. Die Sollmieten stiegen im Vergleich zum Vorjahr um 429,4 T€ und die Erlösschmälerungen um 138,4 T€. Die Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) sind im Vergleich zum Vorjahr um 523,2 T€ gestiegen. Die Instandhaltungskosten werden unter anderem durch Kosten der Leerwohnungssanierung beeinflusst. Diese beliefen sich im Jahr 2021 mit 2.816,9 T€ auf Vorjahresniveau (2.862,5 T€). Davon konnten 269,6 T€ als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert werden. Die Kosten für die laufende Instandhaltung und Bauinstandhaltung sind gegenüber dem Vorjahr um 524,6 T€ gestiegen. Die Erhöhung resultiert im Wesentlichen aus Strangsanierungsmaßnahmen im Berichtsjahr sowie der Sanierung von Treppenhäusern. Für die Instandhaltung des Wohnungsbestandes wurden in 2021 15,69 € je m² Wohn- und Nutzfläche (Vorjahr: 13,96 €/m²) aufgewendet. Die Abschreibungen der Hausbewirtschaftung haben sich im Vergleich zum Vorjahr durch anhaltende Modernisierungsmaßnahmen um 64,3 T€ erhöht. Die Verwaltungskosten der Hausbewirtschaftung sind aufgrund von gesteigerten sächlichen Verwaltungskosten in Höhe von 402,5 T€ erneut angestiegen. Gegenläufig wirkten um 235,8 T€ geringere Personalkosten.

Das Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde im Wesentlichen durch die Aufwendungen zur Umverlegung eines Mischwasserkanals (77,9 T€), der Verringerung der Erlöse aus Betreuungstätigkeit (-43,7 T€) und die Umgliederung der Erlöse aus Gästewohnungsvermietung in die Hausbewirtschaftung (-39,2 T€) beeinflusst. Dagegen wirkte eine Verringerung der Personalkosten (- 35,4 T€).

Das Zins- und Beteiligungsergebnis ist im Vergleich zum Vorjahr um 172,7 T€ schlechter ausgefallen. Hauptursächlich ist der um 121,9 T€ niedrigere Ertrag aus Gewinnabführung gemäß Ergebnisabführungsvertrag mit der Service GmbH. Die Zinserträge reduzierten sich insgesamt um 45,5 T€. Zum einen musste die Genossenschaft erhöhte Verwarentgelte von 35,5 T€ zahlen, zum anderen konnten diese nicht wie im Vorjahr durch andere Zinserträge ausgeglichen werden. Im Vorjahr standen den Verwarentgelten Erträge aus Verzugszinsen in Höhe von 10,1 T€ entgegen.

Das neutrale Ergebnis weist einen Verlust von 908,9 T€ auf. Die Differenz in Höhe von -1.668,3 T€ im Vergleich zum Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass im Geschäftsjahr 2020 Buchgewinne aus dem Verkauf eines Gebäudes und einer Wohnung (650,5 T€) sowie Zuschreibungen (561,4 T€) erzielt wurden, denen im Geschäftsjahr 2021 keine vergleichbaren Erträge entgegenstehen. Ebenso wirken sich die Erhöhung einer Prozesskostenrückstellung in Höhe von 820,0 T€ und außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 172,9 T€ negativ auf das Spatenergebnis aus. Positiv wirkten dagegen die Auflösung der Rückstellung für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (-47,6 T€) sowie höhere Ausbuchungen von Verbindlichkeiten (+51,6 T€).

in T€	2021	2020	Veränderung
wirtschaftliches Ergebnis der Hausbewirtschaftung	3.045,4	3.387,6	-342,2
+ planmäßige Abschreibungen (direkt)	4.956,3	4.891,9	64,4
+ planmäßige Abschreibung in den Verwaltungskosten	75,2	85,5	-10,3
- planmäßige Tilgungen	-2.570,0	-3.165,4	595,4
geldrechnungsmäßiges Ergebnis der Hausbewirtschaftung	5.506,9	5.199,7	307,3

Finanzlage

Unsere Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2021 nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben.

Für die Zukunft rechnen wir aufgrund der vorliegenden Planung mit einer weiterhin stets gegebenen Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der Finanzmittel transparent:

Kapitalflussrechnung (in T€)	2021	2020	Veränderung
Jahresüberschuss	1.907,3	4.225,9	-2.318,6
+ Abschreibung IVG/AV ²¹ planmäßig	5.082,6	5.029,6	53,0
+ Abschreibung IVG/AV außerplanmäßig	172,9	33,5	139,4
- Zuschreibung AV	-	-560,7	560,7
+/- Veränderung langfr. RSt ²²	-54,0	167,4	-221,4
Erträge aus Gewinnabführung	-54,7	-176,7	122,0
-/+ Gewinn/Verlust Abgang AV	-	-650,5	650,5
Cashflow nach DVFA/SG²³	7.054,1	8.068,5	-1.014,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.741,8	9.026,9	-285,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9.606,1	-6.153,4	-3.452,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	4.798,1	178,0	4.620,1
= Finanzmittelbestand am 31.12.	19.386,9	15.453,1	3.933,8

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

in T€	2021	2020	2019
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	8.741,8	9.026,9	7.850,6
- Zinsaufwendungen	-896,4	-958,3	-1.076,1
- planmäßige Tilgungsleistungen für Objektfinanzierungsmittel	-2.570,0	-3.165,4	-3.197,8
Cashflow nach der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	5.275,4	4.903,2	3.576,7

Der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit reichte 2021 aus, um 2.570,0 T€ langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten planmäßig zu tilgen.

Der Cashflow nach DVFA/SG der Genossenschaft beträgt 274,5 % der planmäßigen Tilgungsleistungen (VJ: 254,9 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr um 1.014,4 T€ geringer ausgefallen. Hierfür sind im Wesentlichen die um 523,2 T€ gestiegenen

²¹ IVG/AV – immaterielle Vermögensgegenstände / Anlagevermögen

²² RSt - Rückstellungen

²³ DVFA/SG - Abk. für Deutsche Vereinigung Ihr Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach Gesellschaft

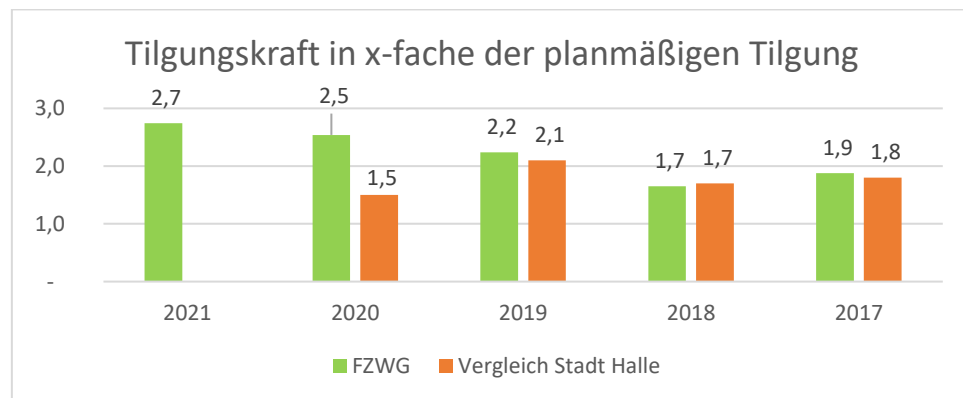
Instandhaltungskosten, 319,8 T€ höhere EDV-Kosten, um 117,7 T€ gestiegene Kosten für (im)materielle Geschäftsausstattung sowie geringere Zinsaufwendungen von 61,9 T€ hauptsächlich. Gegenläufig wirken um 291,0 T€ gestiegenen Istmieten und um 159,8 T€ geringere liquiditätswirksame Personalkosten.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt im Berichtsjahr einen Mittelabfluss von 9.606,1 T€, bedingt durch hohe Investitionen ins Anlagevermögen (9.776,8 T€). Hierfür wurden Fördermittel in Höhe von 101,9 T€ in Anspruch genommen. Gegenläufig wirkt die Gewinnabführung aus dem Vorjahr der Tochtergesellschaft (176,7 T€).

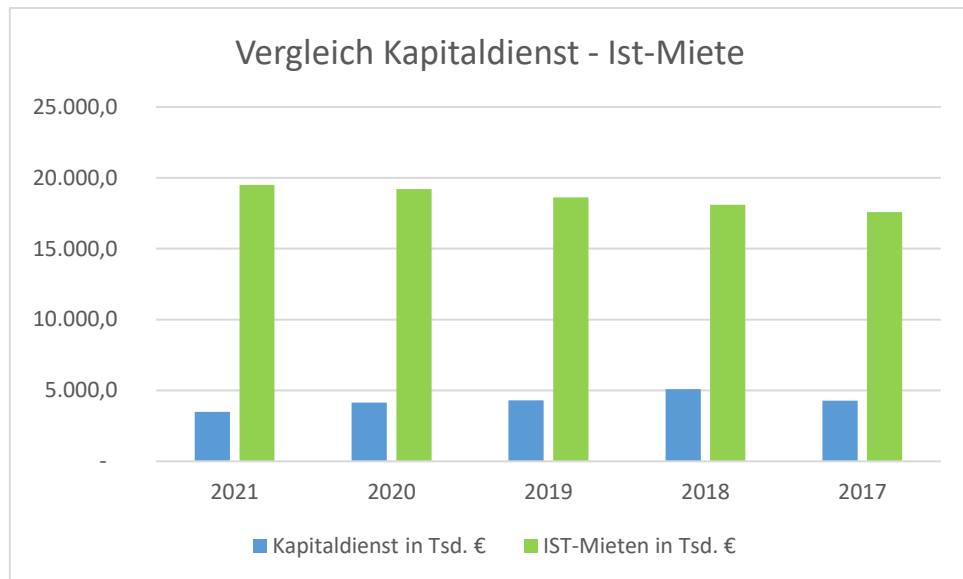
Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (4.798,1 T€) wurde im Wesentlichen durch Darlehensvaluierungen in Höhe von 8.454,6 T€ beeinflusst. Gegenläufig wirken insbesondere planmäßige Tilgungen (2.570,0 T€), gezahlte Zinsen (896,4 T€) und der saldierte Abfluss von Spareinlagen (306,5 T€).

Die Innenfinanzierung unserer Genossenschaft ist in 2021 gegeben.

D) FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN



Die Tilgungskraft steigerte sich das vierte Jahr in Folge und liegt im Geschäftsjahr beim 2,7-fachen der planmäßigen Tilgungen. Im Vergleich zu anderen Wohnungsunternehmen in Halle (Saale) ist die Tilgungskraft der Genossenschaft wesentlich höher¹⁸. Die Ursachen können in einem höheren Kapitalfluss oder geringeren Tilgungen seitens der Genossenschaft gegenüber den Vergleichsunternehmen liegen.



	2021	2020	2019	2018	2017
Kapitaldienst zu Istmiete in %					
FZWG	16,27	19,7%	20,9%	25,0%	24,3%
Vergleich Stadt Halle ¹⁸	n.b.	36,0%	37,6%	39,2%	35,6%
Verwaltungskosten je Bewirtschaftungseinheit in €					
FZWG	794,53	758,71	782,50	750,75	649,96
Vergleich Stadt Halle ¹⁸	n.b.	685,00	643,00	595,00	n.b.
EBITDA²⁴ in €/m² (WNFL²⁵)					
FZWG	25,3	30,1	25,7	23,1	23,9
Vergleich Stadt Halle ¹⁸	n.b.	31,0	29,0	31,0	27,0

Der **Anteil des Kapitaldiensts an der Istmiete** ist erneut gesunken (-3,43 %-Punkte gegenüber VJ). Begründet ist dies in der einer erneuten Steigerung der Istmieten (+291,0 T€) und dem gesunkenen Kapitaldienst gegenüber dem Vorjahr (-633,7 T€). Gegenüber den Vergleichsunternehmen in Halle (Saale) beträgt der Anteil des Kapitaldiensts an der Istmiete beinahe die Hälfte (19,7 % zu 36,0 % in 2020). Dies ist insbesondere begründet in der geringeren Verschuldung gegenüber Kreditinstituten der Genossenschaft gegenüber den Vergleichsunternehmen (Halle: 247 €/m²¹⁸ <--> FZWG: 97 €/m³ bezogen auf 2020; dementsprechend geringere Tilgungsabflüsse). Ein weiterer Grund kann in der Istmiete liegen, hierfür liegen allerdings keine Vergleichswerte vor.

Die **Verwaltungskosten** sind gegenüber dem Vorjahr um 35,82 €/Bewirtschaftungseinheit angestiegen. Begründet ist der Anstieg vor allem an den gestiegenen Sachkosten im Zuge einer EDV-Serverumstellung und Kosten für (im)materielle BGA. Die maßgeblichen Personalkosten konnten gegenüber dem Vorjahr allerdings gesenkt werden. Vergleicht man den Verwaltungskostensatz mit den Unternehmen der Stadt Halle (Saale) wird deutlich, dass die Genossenschaft wesentlich mehr Aufwendungen für die Verwaltung des Bestandes zu verzeichnen hat. Es wird daher an Strategien zur Kostensenkung im Verwaltungsbereich gearbeitet.

Beim Branchenvergleich mit den Unternehmen der Stadt Halle (Saale) schneidet die Genossenschaft im Bereich **EBITDA** regelmäßig schlechter als der Durchschnitt ab.

²⁴ Gewinn vor Steuern, Zuschreibungen und Abschreibungen

²⁵ Wohn- und Nutzfläche

Dies ist insbesondere in den zuvor genannten Verwaltungskosten begründet. Durch Kostensenkungen soll auch dieser Unterschied in den kommenden Jahren ausgeglichen werden.

PLAN-IST-VERGLEICH 2021 mit wesentlichen Abweichungen

Posten der Gewinn- und Verlustrechnung in T€	Ist	Planung	+/-
Sonstige betriebliche Erträge	721,7	326,6	395,1
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-5.396,4	-6.949,5	1.553,1
Personalaufwendungen	-3.248,1	-3.827,1	579,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.096,3	-1.546,5	-1.549,8
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-925,7	-918,3	-7,4
Jahresüberschuss	1.907,3	664,4	1.242,9

positive Abweichung in T€ des Ist vom Planansatz vom 04.03.2021 insbesondere bei den

- Aufwendungen für Hausbewirtschaftung

geringere Instandhaltungskosten	880,3
geringere nicht umlagefähige Betriebskosten	519,8
	1.400,1

- sonstige betriebliche Erträge

ungeplante Erträge aus Auflösung sonstiger Rückstellungen	72,9
höhere Erträge aus Auflösung Einzelwertberichtigungen	68,9
höhere Erträge aus Ausbuchung Verbindlichkeiten	58,0
höhere Erträge aus Versicherungsentschädigungen	86,8
	286,6

- Personalaufwendungen

geringere Gehälter & Soziale Abgaben	619,7
--------------------------------------	-------

negative Abweichungen in T€ des Ist vom Planansatz vom 04.03.2021 insbesondere bei

- sonstigen betrieblichen Aufwendungen

ungeplante Rückstellung für Prozesskosten	820,0
ungeplante Anschaffung BGA	181,0
	1.001,0

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

Voraussichtliche Entwicklung

Die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik ist der in der Satzung der Genossenschaft verankerte Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung aller Mitglieder zu gewährleisten. Um dies auch zukünftig zu ermöglichen, wird das Bestandsportfolio an Genossenschaftswohnungen laufend optimiert. Dazu gehört neben der Modernisierung von Objekten auch ein punktueller Neubau und Verkauf von Liegenschaften. Damit diese Geschäftspolitik langfristig Erfolg verspricht, war das vergangene Geschäftsjahr wiederum durch hohe Investitionsaktivitäten gekennzeichnet. Auch in den folgenden Jahren wird dieses Niveau fortgesetzt. Wir sehen in diesen geplanten Investitionen die Grundbausteine, um auch weiterhin unseren Nutzern und Interessenten attraktiven Wohnraum in nachgefragten Quartieren anbieten zu können und so die Marktposition unserer Genossenschaft weiter auszubauen. So belaufen sich die geplanten aktivierbaren Investitionsausgaben für z. B. Neubaumaßnahmen und Komplexsanierungen im Geschäftsjahr 2022 auf rd. 25,2 Mio. €. Hierfür werden Fördermittel in Höhe von ca. 0,7 Mio. € in Anspruch genommen. Für die Instandhaltung des Bestandes werden voraussichtlich insgesamt 5,9 Mio. € aufgewandt, wovon u.a. 3,24 Mio. € auf die Herrichtung von Leerwohnungen und 0,9 Mio. € auf technische Baumaßnahmen entfallen.

Durch die Fertigstellung unserer Neubauprojekte wird die Anzahl unseres Wohnungsbestandes insgesamt im mittelfristigen Planungshorizont ansteigen. So erhöht sich zu Beginn des I. Quartals 2022 der Bestand um 18 Wohneinheiten, aus unserem Neubauprojekt Grüne Mitte, und bis zum Jahr 2026 um voraussichtlich weitere 34 Wohneinheiten. Daneben werden zur Vorbereitung zukünftigen Teilrückbaus im Jahr 2022 und den Folgejahren weiter vereinzelt Stilllegungen von nicht vermietbaren Verwaltungseinheiten in den Stadtteilen Heide Nord und Silberhöhe erfolgen.

Nach zuvor einigen Jahren des Leerstandabbaus beendet die FZWG das Geschäftsjahr 2021, wie auch 2020, mit einer Erhöhung der Leerstandsquote. Trotz der positiven Entwicklung der Anschlussvermietung, von 81 % im Vorjahr auf 96 % im Jahr 2021. Der Anstieg ist, neben der auf Grund der anhaltenden COVID-19-Pandemie nahezu ausbleibenden Studentenvermietung, hauptsächlich auf die Fluktuation in den nachfrageschwächeren Stadtteilen zurückzuführen. Trotz Aufwertung vieler Objekte z.B. durch den Anbau großzügiger Balkone sind die Möglichkeiten zur Umgestaltung allerdings begrenzt und kostenintensiv. Es ist zwar so teilweise gelungen, sich von den Mitbewerbern abzusetzen, wobei sich ganzheitlich betrachtet die grundsätzliche Vergleichbarkeit der Wohnungen nur wenig verändern wird. Daher wird in den nachfrageschwachen Stadtteilen weiterhin mit einem zunehmenden Leerstand gerechnet. Darüber hinaus erwarten wir eine verstärkte Fluktuation während der Fertigstellung unserer Komplexmodernisierungen. Bezugnehmend auf den Gesamtbestand wird 2022 eine Leerstandsquote von 8,6 % prognostiziert.

Im vergangenen Jahr konnte ein Anstieg der Sollmieten auf rund 20,9 Mio. € (Vgl. 2020: 20,5 Mio. €) erzielt werden. Neben den durchgeführten Erhöhungen der Nutzungsgebühren nach Vergleichsmieten, hatten die Modernisierungsumlagen unserer Komplexmaßnahmen sowie die Neuvertragsmiete nach Herrichtung unserer Bestandswohnungen positive Auswirkungen auf die Sollmiete. Im Jahr 2022 wird ein weiteres Anwachsen um ca. 890 T€ erwartet. Neben der Steigerung der Neuvertragsmieten, insbesondere der Stellplätze und einer prognostizierten

Mietsteigerung um 0,1% p.a. entfallen rd. 210 T€ auf den Beginn der Vermietung unseres Neubauprojektes „Grüne Mitte“ ab April 2022. Weitere 171 T€ sind auf geplante Mieterhöhungen gem. § 558 BGB in den Objekten Wiener Carré, WINOVA sowie Lammaschplatz zurückzuführen. Beginnende Modernisierungsumlagen nach Fertigstellung betragen im Jahr 2022 rd. 227 T€.

Die Erlösschmälerungen bei Sollmieten, resultierend aus Wohnungsleerstand und Mietminderung, werden infolge des voraussichtlich steigenden Leerstandes höher erwartet (für 2022: ca. -1,96 Mio. €).

Auch im folgenden Geschäftsjahr werden wir die anhaltende Niedrigzinsphase nutzen. Neben den Einsatz von Eigenkapital wird auch mittels günstiger Zinskonditionen die Modernisierung des Bestandes fortgeführt. So werden im Jahr 2022 ca. 16,6 Mio. € über niedrigverzinsten Kapitalmarkt- und KfW-Darlehen für u. a. die Komplexmodernisierungen der Gebäude in der Voßstraße 2 bis 11, unsere Neubauvorhaben „Grüne Mitte“ und im Neukirchener Weg finanziert.

Für die im Bauplan 2022 eingestellten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Herrichtung von Leerwohnungen werden wir, neben der Inanspruchnahme von Fördermitteln, Sparmittel von 3,6 Mio. € in Anspruch nehmen.

Im Jahr 2021 konnte die durchschnittliche Verzinsung unserer Spareinrichtung weiter gesenkt werden, per 31.12.2021 auf 0,45 %. Für das neue Geschäftsjahr erwarten wir insgesamt -resultierend aus dem aktuellen Sparverhalten und den prognostizierten Verfügungen unserer Sparer- einen Abfluss an Spareinlagen von rd. 420 T€. Verbunden mit einem leichten Absinken des Sparvolumens inklusive kapitalisierter Zinsen auf voraussichtlich 59,1 Mio. €.

Der Aufgabenschwerpunkt unserer Tochtergesellschaft FROHE ZUKUNFT Service GmbH wird auch im neuen Jahr die Instandsetzung der Leerwohnungen, sowie die Leistungserfüllung im Rahmen des Gebäudemanagements für die Genossenschaft sein. Auf dieser Grundlage wird für das Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Berichtsjahr ein höheres positives Unternehmensergebnis 2022 i. H. v. 104,6 T€ erwartet (Vgl. 2021: 54,7 T€).

Die Liquidität unserer Genossenschaft ist sowohl im Rahmen der mittel- als auch der langfristigen Finanzplanung gesichert. Der voraussichtliche Cashflow wird auch im neuen Geschäftsjahr mit rd. 6,6 Mio. € weiter positiv sein. Im Verhältnis zu den planmäßigen Tilgungen von ca. 2,9 Mio. € erwartet uns im Jahr 2022 voraussichtlich eine Tilgungskraft von 2,2 (Vgl. 2021: 2,8).

Im folgenden Geschäftsjahr 2022 werden wir unsere positive Unternehmensentwicklung mit einem erwarteten Jahresergebnis in Höhe von rd. 1.610 T€ - ohne Berücksichtigung von Sondereinflüssen – weiter fortsetzen.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage 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.

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Unsere Genossenschaft bewegt sich auf einem langfristigen Markt, begrenzt auf das regionale Umfeld der Stadt Halle (Saale). Wesentlich ist deshalb die Entwicklung

unserer Stadtbevölkerung. Entsprechend der 6. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes gehen auch langfristig von stabilen Bevölkerungszahlen für die Stadt Halle (Saale) aus. Positiv zeigt sich für die Stadt Halle (Saale) ebenfalls, dass voraussichtlich bis zum Jahr 2030 der Anteil der Kinder von 0 bis unter 15 Jahre um ca. 15 % ansteigt. Da somit die Zielgruppe der Familien tendenziell wieder leicht ansteigt, bieten sich daraus weitere zukünftige Vermietungschancen. Der Bevölkerungszuwachs wird sich jedoch nicht über alle Stadtgebiete gleich verteilen. Insbesondere die Innenstadtlagen werden voraussichtlich eine Zunahme vorweisen, während in einzelnen Stadtgebieten mit einem gegenteiligen Verlauf zu rechnen ist. Hier gilt es neben der Erweiterung des Bestandes um marktgerechte Wohneinheiten, Stilllegungen sowie den Rückbau von qualitativ geringwertigeren Wohneinheiten in einzelnen Stadtteilen mit dauerhaft sinkender Nachfrage weiter fortzuführen.

Doch neben diesem erfreulichen Trend wird schon heute deutlich, dass die Gesellschaft insgesamt altert. Der Anteil der über 65-jährigen wird sich auch bis zum Jahr 2030 auf hohem Niveau bewegen, mit steigender Tendenz (2030: +7 %). Somit müssen wir uns weiterhin langfristig auf einen steigenden Bedarf an seniorengerechtem und bezahlbarem Wohnraum einstellen. Wir nehmen diese Herausforderung schon heute durch einen gezielten barrierearmen Umbau des Bestandsportfolios, beispielsweise im Neukirchner Weg, sowie durch die soziale Unterstützung durch unsere Seniorenberaterin an.

Unser gesamter Wohnungsbestand befindet sich im sanierten bzw. teilsanierten Zustand, welcher sich im Einzelnen durch differenzierte Herrichtungsstandards mit hohem Qualitätsanspruch auszeichnet. So wurden beispielsweise im Rahmen von Sanierungen Balkone angebaut bzw. erweitert. Die Sanierungen im Neukirchner Weg ermöglichen uns darüber hinaus die Etablierung von Premium-Etagen. Daraus ergibt sich für uns die Chance, sich auf dem relativ homogenen Wohnungsmarkt der Stadt Halle (Saale) gegenüber anderen Mitbewerbern mit gleichem Bestand abzugrenzen. Im Frühjahr 2022 erfolgt die Fertigstellung unseres Neubaus „Grüne Mitte“, mit welchem wir dem Anspruch an modernes Wohnen gerecht werden.

Bei den Sanierungsmaßnahmen der Objekte in der Voßstraße steht für uns die Nachhaltigkeit im Vordergrund, welche wir unter Einbeziehung eines Energieberaters erreichen wollen.

Aus der COVID-19-Pandemie ergab sich für uns die Chance, die Digitalisierung des Unternehmens auch 2021 voran zu treiben. Ein Großteil der Mitarbeiter wurde befähigt mobil zu arbeiten, was das Maß an Flexibilität im Unternehmen deutlich erhöht.

Seit dem 24. Februar 2022 führt Russland Krieg gegen die Ukraine. Auch in Deutschland wird dies aller Voraussicht nach zunehmend zu Folgen und deutlichen Einschnitten im Wirtschaftsleben und in der Gesellschaft führen. Von einer Verschlechterung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist daher auszugehen. Die konkreten Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft, aber auch auf die Immobilienbranche können noch nicht verlässlich abgeschätzt werden. Es ist jedoch mit Beeinträchtigungen der Wirtschaftsstruktur, verschlechterten Finanzierungsbedingungen sowie geringeren Investitionen und Kaufzurückhaltung zu rechnen. Zudem kommt es in Folge des Ukraine-Kriegs zu verstärkten Fluchtbewegungen auch nach Deutschland und demzufolge unter anderem zur Notwendigkeit, diese Menschen mit dem Lebensnotwendigsten, u. a. mit angemessenem Wohnraum, zu versorgen. Der Vorstand geht aufgrund der neuen politischen Lage im Hinblick auf den Ukraine-Krieg von weiteren Preissteigerungen im Baugewerbe aus, was sich erheblich sowohl auf die Wirtschaftlichkeit von Neubau- und Modernisierungsprojekten auswirken wird, als auch auf die Kosten der Instandhaltungsarbeiten für Bestandsobjekte. Der anhaltende Fachkräftemangel wird als zusätzlicher Preistreiber für die vorgenannten Kosten angesehen.

Die FZWG beschäftigt sich bereits seit Jahren mit nachhaltigen Maßnahmen in ihren Geschäftsprozessen. Bereits in der Vergangenheit konnten wir einige Ideen zum Klima- und Artenschutz umsetzen und werden uns auch in Zukunft intensiv mit neuen Nachhaltigkeitsideen beschäftigen. In Anlehnung an die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung und der daraus wachsenden Anforderungen für die Wohnungswirtschaft müssen wir unser Handeln und unsere Geschäftsprozesse noch nachhaltiger gestalten als bisher, womit wiederum besonders im kurz- und mittelfristig erhöhte Aufwendungen einhergehen. Unsere Geschäftspartner werden wir in unsere Nachhaltigkeitsideen einbinden und uns mit Ihnen austauschen. Dazu wurde in 2021 die AG Nachhaltigkeit der FZWG gegründet.

Risikomanagementsystem

Ziel unseres Risikomanagements ist es, entwicklungsrelevante Veränderungen rechtzeitig zu erkennen, so dass wir über geeignete Maßnahmen wirksam reagieren können; entweder um negative Einflüsse auf die Entwicklung der Genossenschaft abzuwenden oder um die sich ergebenden Chancen für uns zu nutzen. Dabei handeln wir nach festgelegten Risikogrundsätzen. Das Risikomanagementsystem umfasst neben unserer 10-Jahres-Finanz- und Wirtschaftsplanung, interne Kontrollen, Quartalsberichte mit Soll-Ist-Analysen, Hochrechnungen sowie ein integriertes und umfassendes Risikofrühwarnsystem. Schwerpunkt bilden wesentliche Risiken, welche in den Geschäftsfeldern Wohnen, Sparen oder im gesamtunternehmerischen Bereich identifiziert wurden. Außergewöhnliche Entwicklungen und deren Auswirkungen werden anhand von Stresstestszenarien regelmäßig untersucht.

Aus der anhaltenden COVID-19-Pandemie ist mit Risiken für die Geschäftsentwicklung und den zukünftigen Geschäftsverlauf der Genossenschaft zu rechnen. Zu nennen sind mögliche Risiken aus der Verzögerung von Planungs- und Genehmigungsverfahren, bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen und der Verzögerung von geplanten Einnahmen.

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 verfolgen wir daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für unsere Nutzer dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigen Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen. Dazu wird auch die seit Anfang des Jahres geltende, noch zu 100% umlagefähige **CO²-Abgabe** auf Öl und Gas beitragen. Die Frage, ob diese Kosten auch zukünftig vom Mieter allein tragen werden muss, wird Seitens der Politik, dem Deutschen Mieterbund sowie der Deutschen Umwelthilfe kontrovers diskutiert. Vor diesem Hintergrund erfolgte die Berücksichtigung der CO²-Abgabe als Eventualposition, unter der Annahme einer nur noch 50%igen Umlagefähigkeit, ab dem Jahr 2023 (außergewöhnlicher Aufwand) in unserer Planfortschreibung. Diese Mittel würden somit künftig für energetische Sanierungen fehlen.

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.

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 FZWG 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. Diese Entwicklung in Kombination mit erheblichen Baupreissteigerungen gefährdet die Wirtschaftlichkeit von Einzel- sowie Neubaumaßnahmen, insbesondere energetischer Modernisierungsmaßnahmen aber auch der Leerwohnungsherrichtung, erheblich. Um Maßnahmen weiterhin wirtschaftlich abbilden zu können, erhöhen sich entsprechend die erforderlichen Mieten. Ebenso kann unter diesen Prämissen das gesetzte Renditeziel unter Umständen nicht erreicht werden. Eine Steuerung allein über die Neuvertragsmieten und Modernisierungsumlagen wird zukünftig in vielen Fällen schwer zu erreichen sein. Besonders in den nachfrageschwachen Stadtteilen sind hier Grenzen gesetzt. Im Bereich der Silberhöhe herrscht derzeit vergleichsweise erhöhter Instandhaltungsbedarf. Investitionen in Form von Modernisierungen sind in diesem Stadtteil aufgrund der geringen Nachfrage, des hohen Leerstands und der Baupreisentwicklung der letzten Jahre kaum wirtschaftlich zu realisieren, da es Umlagemöglichkeiten der Modernisierungsaufwendungen mangelt. Daher ist im Bereich Silberhöhe auch mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand in den kommenden Jahren 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, beispielsweise durch Priorisierung oder Verschiebung von Projekten. Dies betrifft auch Maßnahmen zur Anpassung von operativen Geschäftsprozessen unter Nutzung aktueller technologischer Möglichkeiten.

Auf Grund der Modernisierung von Hochhäusern (Kirchnerstraße) sowie der Modernisierungsankündigung eines weiteren Projekts (Neukirchener Weg – Neubau & Modernisierung) war 2021 mit einem erhöhten Leerstand zu rechnen. Darüber hinaus, wirkte sich die auf Grund der anhaltenden COVID-19-Pandemie, die nahezu ausbleibende Studentenvermietung negativ auf den Leerstand aus (2020 – 7,1%, 2021 - 7,3%). Bisher wurden keine Schwellenwerte (SW1 7,6%, SW2 8%) überschritten. Diese internen Schwellenwerte wurden festgelegt um frühzeitig auf einen anhaltenden Anstieg des Leerstands reagieren zu können, bevor der Genossenschaft eine Bestandsgefährdung droht.

Unsere Ausfallrisiken im Vermietungsgeschäft sind trotz steigender Tendenz gering. Im Jahr 2021 betragen diese 1,17% der Sollmieten (Vgl. GdW Jahresstatistik: Sachsen-Anhalt 3,6 %). Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund einer soliden Unternehmens- und Finanzplanung, einhergehend mit einer geordneten Ertragslage und steigenden Mieterlösen, weder mittel- noch langfristig. Derzeit können allerdings durch unsere Vertragspartner die neuen Anforderungen der Heizkostenverordnung – jedem Nutzer eine monatliche Übersicht über die jeweiligen Verbräuche der Heizkosten zur Verfügung zu stellen – nicht vollumfänglich erfüllt werden. Daraus resultiert das Risiko

der Nichtumlagefähigkeit in Höhe von 3% der jährlichen Heizkosten (Risikowert derzeit bei ca. 100,0 T€ pro Jahr).

Neben unserem internen Überwachungssystem prüfte die BEEH & HAPPICH GmbH als externe und unabhängige Interne Revision unseren Geschäftsbetrieb. Auch hier wurden keine negativen und risikobehafteten Entwicklungen festgestellt. Ab 2022 wurde die interne Revision an die KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft vergeben.

Mittels der mindestens jährlich stattfindenden Risikotragfähigkeitsbetrachtung wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken laufend durch das Risikodeckungspotenzial abgedeckt werden. Für 2022 liegt ein Überschuss des Risikodeckungspotenzials in allen Betrachtungszeiträumen vor.

Für die Genossenschaft waren für 2021 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

IV. RISIKOBERICHTERSTATTUNG ÜBER DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

Neben Forwarddarlehen nutzt die FZWG keine weiteren Sicherungsgeschäfte oder besonderen Finanzierungsinstrumente. Die Finanzierung des Anlagevermögens erfolgt durch Eigenmittel, durch Spareinlagen und Kapitalmarktdarlehen. Derzeit bestehen zwei Forwarddarlehen mit Restschuld zum 31.12.2021 von 4.016.841,92 €. Bei einem Darlehen läuft die Zinsbindung in 2022 mit einer Restschuld in Höhe von 1.426.656,00 € aus. Der neu vereinbarte Zinssatz liegt bei 0,89 %. Bei dem zweiten Darlehen läuft die Zinsbindung in 2023 mit einer Restschuld in Höhe von 2.038.188,09 € aus. Der neu vereinbarte Zinssatz liegt bei 1,55 %. Die Kreditverbindlichkeiten unserer Genossenschaft verteilen sich auf acht Kreditinstitute. Aufgrund des anhaltend günstigen Zinsniveaus, der Zinsfestschreibungen bei Annuitätendarlehen und unsere rechtzeitige Sicherung von günstigen Anschlussfinanzierungen über Forwarddarlehen bleiben Zinsänderungsrisiken gering. Die Konditionen unserer Spareinrichtung orientieren sich am Marktumfeld. Durch die mindestens vierteljährlichen Analysen des Wettbewerbs kann kurzfristig auf Veränderungen reagiert werden. Wir nutzen unsere Spareinrichtung auch zukünftig als einen wichtigen Baustein zur finanziellen Stabilität unserer Genossenschaft bei gleichzeitiger Unabhängigkeit von einzelnen Kreditgebern. Aufgrund Vorgenanntem und unserer ausgewogenen Strukturierung des Finanzierungsportfolios aus Eigen-, Fremd- und Sparmitteln, mit einer breiten Streuung dieser auf viele Sparer, steht die finanzielle Entwicklung der Genossenschaft auf einer soliden Grundlage.

Halle (Saale), den 28.03.2022
FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG



Henry Thom
Vorstandsmitglied



Matthias Kirchner
Vorstandsmitglied

RECHTLICHE STRUKTUREN UND ZWECK DES UNTERNEHMENS:

Die Genossenschaft wurde im Jahr 1954 gegründet und ist seit dem 01.11.1991 unter der Registriernummer GnR 3086 im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stendal eingetragen.

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln, veräußern und betreuen. Die Genossenschaft kann im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur alle wesentlichen anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen. Beteiligungen sind möglich. Die Genossenschaft kann eine Spareinrichtung, in der von ihren Mitgliedern und deren Angehörigen Einlagen angenommen werden, betreiben. Der Geschäftsbetrieb der Genossenschaft kann auf Nichtmitglieder ausgedehnt werden. Aufgaben können auf eine Tochter übertragen werden.

Die Genossenschaft ist eine Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht gemäß § 5 Absatz 1 Nr. 10 KStG. Mitglieder der Genossenschaft können natürliche Personen, Personengesellschaften und juristische Personen des privaten oder öffentlichen Rechts werden. Mit Aufnahme in die Genossenschaft ist ein Pflichtanteil zu zahlen. Die Höhe eines Geschäftsanteils beträgt 20,00 €.

Organe: Vertreterversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand

Vertreterversammlung: Die Mitglieder der Genossenschaft haben Vertreter gewählt, die alle Genossenschaftsmitglieder bei Beschlussfassungen vertreten. Die Vertreterversammlung stellt die Jahresabschlüsse fest und fasst alle wichtigen Beschlüsse. Die Neuwahl der Vertreter findet im Jahr 2023 statt.

Aufsichtsrat: Die Genossenschaft besitzt einen Aufsichtsrat, der aus vier Personen besteht. Die Neuwahl des Aufsichtsrates findet im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung im Juni 2023 statt.

Vorstand: Die Genossenschaft wird durch mindestens zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied und einen Prokuristen vertreten. Die Vorstandsmitglieder sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

IMPRESSUM:

Bericht der FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG
für das Geschäftsjahr 2021 (1. Januar - 31. Dezember 2021)

HERAUSGEBER:

FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG
Leibnizstraße 1a | 06118 Halle (Saale)

Zentrale: (0345) 53 00 - 0
Fax: (0345) 53 00 - 152
E-Mail: info@frohe-zukunft.de
Internet: www.frohe-zukunft.de