

# LAGEBERICHT DES VORSTANDES

I.	Grundlagen des Unternehmens .....	1
II.	Wirtschaftsbericht .....	1
	A) Gesamtwirtschaftliche und Branchenbezogene Rahmenbedingungen .....	2
	B) Geschäftsverlauf .....	4
	C) Lage des Unternehmens .....	8
	D) finanzielle Leistungsindikatoren .....	10
III.	Prognose-, Chancen- und Risikobericht .....	11
IV.	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten .....	16

## I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Am halleschen Gesamtmarkt hat unsere Genossenschaft mit **5.569 Wohnungen** einen **Marktanteil** von rund **3,87 %**<sup>1</sup>. 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 Bestandsobjekten bzw. -wohnungen 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 der Bundesrepublik Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Auswirkungen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende COVID-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten. Im Jahresmittel 2022 betrug der preisbereinigte Zuwachs des Bruttoinlandsproduktes nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zum Jahr 2019, dem Jahr vor der COVID-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Statistischer Quartalsbericht 4-2022 der Stadt Halle (Seite 23)

<sup>2</sup> Vergleich Kurzbericht gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 des GdW Seite 2

## A) GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10,0 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken.<sup>3</sup>

Die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Stabilitätsanker zeigt sich vor allem beim Vergleich mit dem Vorkrisenjahr 2019: Trotz der Zuwächse in den vergangenen zwei Jahren hat die Wirtschaftsleistung Ende 2022 in einigen Wirtschaftsbereichen das Vorkrisenniveau noch nicht erreicht. So liegt das Verarbeitende Gewerbe insgesamt noch mehr als 3 % unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Auch der Handel, das Gastgewerbe, der Verkehr sowie die sonstigen Dienstleistungen konnten noch nicht wieder an das Vorkrisenniveau anknüpfen. Die Bauwirtschaft, die relativ gut durch die Coronakrise gekommen war, rutschte dagegen erst mit dem Jahr 2022 unter den Vorkrisenstand.<sup>4</sup>

Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei Baumaterialien und Löhne, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen bei weiter anhaltendem Fachkräftemangel auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.<sup>5</sup>

Die derzeitig konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet: Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der Europäischen Union (EU) und der Russischen Föderation zu trennen, dauern an. Dies belastet sowohl die russische Wirtschaft als auch die aller EU-Mitgliedstaaten. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden beiden Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen. Die dann vermutlich zu weiter steigenden Zinsen führen wird.<sup>6</sup>

Die Vorausschätzungen der Wirtschaftsforschungsinstitute zur Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes im laufenden Jahr 2023 bewegen sich in einer Spannweite von -0,8 % bis 0,3 %. Nach einem schwierigen Winterhalbjahr dürfte die deutsche Wirtschaft in der zweiten Jahreshälfte wieder mehr Schwung aufnehmen. Insgesamt erwarten aber nahezu alle Institute im laufenden Jahr eine leichte Rezession. Die deutsche Wirtschaft dürfte im Jahresmittel um 0,3 % schrumpfen.<sup>7</sup>

### DATEN & FAKTEN SACHSEN-ANHALT

Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt) im 1. Halbjahr 2022 gegenüber 1. Halbjahr 2021 in %: + 4,5 %<sup>8</sup>

Erwerbstätige Sachsen Anhalt 2022 in Tsd.: 994,8 (VJ 993,1)<sup>9</sup>

---

<sup>3</sup> ebenda Seite 5

<sup>4</sup> ebenda Seite 5

<sup>5</sup> ebenda Seite 11

<sup>6</sup> ebenda Seite 2

<sup>7</sup> Kurzbericht gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023 des GdW Seite 3

<sup>8</sup> <https://www.statistikportal.de/de/vgrdl/ergebnisse-laenderebene/bruttoinlandsprodukt-bruttowertschoepfung/bip>

<sup>9</sup> <https://statistik.sachsen-anhalt.de> Pressemitteilung 15/2023

Der Verbraucherpreisindex in Sachsen-Anhalt lag im Jahr 2022 bei 118,1 Indikatorpunkten. Seit 2015 gab es somit eine Preissteigerung um 18,1 Prozent. Die Preise sind im beobachteten Zeitraum jährlich gestiegen.<sup>10</sup>

Im Jahr 2022 stieg die Inflationsrate in Sachsen Anhalt auf 8,3 % auf Rekordniveau an, seit dem Zweiten Weltkrieg gab es keine höhere Inflationsrate in der deutschen Volkswirtschaft. In den ersten Monaten des Jahres 2023 stiegen die Verbraucherpreise im Vorjahresvergleich ebenfalls weiter an. Die Gründe für die hohe Inflation sind in erster Linie im Krieg in der Ukraine zu finden. Nach den ersten russischen Angriffen auf die Ukraine beschlossen zahlreiche Staaten weltweit wirtschaftliche Sanktionen gegen Russland und nahmen damit einen ökonomischen Einbruch der eigenen Volkswirtschaft in Kauf. Vor allem die hohe Abhängigkeit von russischen Energierohstoffen wie Öl und Erdgas löste eine schiere Energiekrise aus - Die Angst vor Energieengpässen ließ die globalen Energiepreise rasant ansteigen, Produktionskosten verteuerten sich ebenso schnell wie die Energierechnungen der einzelnen Haushalte.<sup>11</sup>

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) im November 2022 um 16,9 % gegenüber November 2021 gestiegen. Im August 2022, dem vorherigen Berichtsmonat der Statistik, waren die Preise im Vorjahresvergleich um 16,5 % gestiegen. Im Vergleich zum August 2022 erhöhten sich die Baupreise im November 2022 um 2,5 %. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von November 2021 bis November 2022 um 15,8 %. Den größten Anteil an den Rohbauarbeiten und auch am Gesamtindex für den Neubau von Wohngebäuden haben Betonarbeiten und Mauerarbeiten. Betonarbeiten sind gegenüber November 2021 um 17,6 % teurer geworden, Mauerarbeiten um 13,6 %. Für Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten erhöhten sich die Preise um 20,3 %, Erdarbeiten waren 15,7 % teurer als im November 2021. Zimmer- und Holzbauarbeiten kosteten 5,1 % mehr als ein Jahr zuvor. Die Preise für Ausbauarbeiten nahmen im November 2022 gegenüber dem Vorjahr um 17,8 % zu. Hierbei erhöhten sich die Preise für Tischlerarbeiten um 19,5 %. Diese haben unter den Ausbauarbeiten den größten Anteil am Preisindex für Wohngebäude. Bei Heizanlagen und zentralen Wassererwärmungsanlagen stiegen die Preise um 19,0 %, bei Nieder- und Mittelspannungsanlagen um 17,1 %. Die Preise für Wärmedämm-Verbundsysteme erhöhten sich um 16,5 %. Neben den Baupreisen für Wohngebäude nahmen die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % zu.<sup>12</sup>

## DATEN & FAKTEN HALLE (SAALE)

Einwohner: <sup>13</sup>	(VJ: 240.116)	244.099
Arbeitslosenquote 12/2021 <sup>14</sup>	(VJ: 8,1%)	8,6%
Veränderung zum Vorjahr		+0,6 %-Punkte

Der Wirtschaftsraum Halle/Leipzig ist nach Berlin der zweitgrößte in Ostdeutschland und gehört zu den TOP 10 der Investregionen Deutschlands. Der Dreiklang aus Kultur, Wirtschaft und Wissenschaft ist die Basis für den Erfolg der Handelstadt.

<sup>10</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1128469/umfrage/entwicklung-des-verbraucherpreisindex-sachsen-anhalt/>

<sup>11</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1342920/umfrage/monatliche-inflationsrate-in-sachsen-anhalt/>

<sup>12</sup> [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_011\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_011_61261.html)

<sup>13</sup> Statistischer Quartalsbericht 4-2022 der Stadt Halle (Seite 11)

<sup>14</sup> ebenda (Seite 40)

Im 50-km-Radius leben und arbeiten hier 1,7 Mio. Menschen. Halles Leistungsstärke zeigt sich mit einer flexiblen, anpassungsstarken Wirtschaftsentwicklung, die von einer hochmodernen Infrastruktur und Verbindungen zu wichtigen europäischen Metropolen und Wirtschaftszentren profitiert. Als einwohnerstärkste Stadt Sachsen-Anhalts ist Halle (Saale) Mitglied der Europäischen Metropolregion Mitteldeutschland. Jährlich studieren an drei Hochschulen ca. 22.000 Studenten in den Geistes-, Natur-, Bio-, Nano-, Erziehungs- und Ingenieurwissenschaften. Zudem ist Halle (Saale) auch für seine Innovationen in den modernen Künsten und dem Design sowie für verschiedene Musikwissenschaften bekannt.<sup>15</sup>

Bei der Bevölkerungsentwicklung der Stadt Halle (Saale) zeigt sich in den letzten beiden Jahren ein geringer Zuwachs. Im Jahr 2021 konnte erstmals wieder ein geringer Anstieg der Bevölkerungszahl (+246) und im Jahr 2022 ein Anstieg von (+3.983) verzeichnet werden.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

Im Jahr 2021 zahlte man bei Erstbezug einer Wohnung in Halle im Durchschnitt etwa 10,50 Euro für den Quadratmeter. Maximal waren Erstbezugsmieten in Höhe von 12,50 Euro pro Quadratmeter möglich.<sup>18</sup>

## B) GESCHÄFTSVERLAUF

<b>Bestandsdaten zum 31.12.</b> Fußnote <sup>19</sup>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Wohnungen:	5.558	5.510
Garagen:	339	319
Stellplätze:	1.174	1.174
Gewerbeobjekte:	18	18
Wohn- und Nutzfläche in m <sup>2</sup> :	328.839	323.484

Die Anzahl der Wohnungen hat sich im Laufe des Geschäftsjahres deutlich erhöht (+48), begründet durch die Fertigstellung unsere Neubaus, Fischer von Erlach-Str. 12a (+18) sowie den Zukaufes des Objektes Seebener Str. 52-58 (+46). Dem gegenüber stehen die Stilllegungen von 5 Wohnungen sowie die Zusammenlegung von 10 Wohnungen.

<b>Vermietungssituation zum 31.12.</b>	<b>Geschäftsjahr</b>	<b>Vorjahr</b>
Vermietungsanschlussvermietungsquote:	99,6%	95,9%
Neuvermietungen:	512	471
Kündigungen:	514	491
Leerstand (Wohnungen):	404	402
Leerstandquote:	7,3%	7,3%

<sup>15</sup> <https://www.halle.de/de/Wirtschaft/Standort-Halle-Saale/>

<sup>16</sup> Statistischer Quartalsbericht 4-2022 der Stadt Halle

<sup>17</sup> Wohnungsmarktbericht der Stadt Halle (Saale) 2020 – Seite 25

<sup>18</sup> <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/473564/umfrage/entwicklung-der-wohnungsmieten-in-halle-saale/>

<sup>19</sup> bereinigt um sonstige Einheiten

<b>Wohnungsbestand</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Wohnungen	5.558 <sup>22</sup>	5.510 <sup>22</sup>	5.515 <sup>22</sup>
Wohnfläche	324.168 m <sup>22</sup>	318.815 m <sup>22</sup>	319.044 m <sup>22</sup>

Die Anzahl der Neuvermietungen hat sich im Vorjahresvergleich deutlich verbessert (+41). Diese konnten aber den Anstieg der Kündigungen ggü. des VJ (+23) nicht komplett kompensieren. Trotz alle dem wurde eine Verbesserung der Vermietungsanschlussquote um 3,7 % erreicht. Die Anzahl der leerstehenden Wohnungen erhöhte sich geringfügig im Vergleich zum Vorjahr (+2).

## Umsatzerlöse

<b>in T€</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Differenz</b>
Sollmieten	21.748,0	20.816,6	931,4
Erlösschmälerungen	1.390,9	1.308,3	82,5

Am Bilanzstichtag sind folgende Durchschnittswerte zu verzeichnen:

<b>Werte bezogen auf die Wohnfläche in €/m<sup>2</sup>*Monat</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Sollmiete Halle <sup>20</sup>	n.b.	5,42	5,34
Sollmiete FZWG <sup>21</sup>	5,44	5,28	5,14
Erlösschmälerung	0,35	0,33	0,29
Istmiete	5,08	4,95	4,85
Leerstandsausfall	6,4%	6,3 %	5,7 %

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 + 848,8 T€. Die Fertigstellung unseres Neubaus Fischer-von-Erlach-Str. 12a und der Zukauf des Objektes Seebener Str. 52-58 wirkt sich positiv auf die Entwicklung der Sollmieten aus.

Die Sollmiete pro m<sup>2</sup> konnte aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete und Anhebung bei Neuvermietungen weiter gesteigert werden. Auf Grund der stetigen Anpassungen der Sollmieten hat die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG es geschafft die Höhe der Sollmieten an den Durchschnitt der Stadt Halle anzupassen:

## Investitionen in den Bestand

<b>in T€</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Instandhaltungsmaßnahmen (nur Fremdkosten):	5.701,8	5.043,7	4.520,5
davon Leerwohnungsinstandsetzung:	3.171,6	2.547,3	2.548,6
darüber hinaus Aktivierung von Leerwohnungssanierungen:	277,1	269,6	313,9
in €/m <sup>2</sup> durchschn. Wohn-/Nutzfläche	17,59	15,69	13,96

Im Rahmen der Instandsetzung wurden u.a. Wohnungen zur Neuvermietung baulich und technisch umfänglich saniert. Die Instandhaltungskosten sind aufgrund nicht aktivierungsfähiger Strangsanierungen, Badsanierungen einzelner Wohnungen und Erneuerungen von Abwasserleitungen deutlich gestiegen.

<sup>20</sup> Aus Betriebsvergleich des VdW/VdWg 2020-2021

<sup>21</sup> FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG

in T€	2022	2021	2020
Gesamtinvestitionen im Bestand	22.959,6	14.880,9	12.454,9
in €/m <sup>2</sup> durchschn. Wohn-/Nutzfläche	70,83	46,30	38,46

Der Anteil der nachträglichen Herstellungskosten (im Zuge von Modernisierungen) an den Gesamtinvestitionen beträgt im Berichtsjahr 64,15 %, der Anteil der Instandhaltung dagegen 24,86 %. Auf Neubautätigkeiten entfielen die verbleibenden 10,99 %.

## Bauplan / Investitionstätigkeit

Im Investitionsplan 2022 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 coronabedingt notwendigen Verlängerungen von Bauzeiten.

Unsere beiden Gebäude im Neukirchner Weg 1 – 5 und 11 – 13 sollen bis Mitte 2023 durch einen Neubau als Eckverbinder ergänzt und mit einem Laubengang versehen werden. Im 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 75 vorhandenen Wohnungen. Der überwiegende Teil der Leistungen wurde in 2022 erbracht und abgerechnet.

Die Genossenschaft hat im zurückliegenden Jahr die Instandsetzung und energetische Modernisierung ihrer im Stadtzentrum befindliche fünf Hochhäuser weitergeführt und für vier Gebäude auch realisiert. Die Balkone wurden bei dieser Modernisierung als unmittelbare Ergänzung der energetischen Sanierung vergrößert bzw. neu errichtet. Das Hochhaus im Unterplan 1-2 soll in 2023 in gleicher Weise aufgewertet werden. Bei der Finanzierung sollen möglichst KfW-Mittel zum Einsatz kommen.

Ein weiterer Schwerpunkt war 2022 die Erneuerung der haustechnischen Anlagen am 2005 zugekauften Bestand im Paulusviertel, wodurch ein erheblicher Instandhaltungsrückstau behoben werden konnte.

Das Neubauprojekt „Grüne Mitte“ in der Fischer-von-Erlach-Straße wurde im Jahr 2022 fertiggestellt. Dadurch konnten im April 2022 18 neue Wohnungen an die neuen Mitglieder der Genossenschaft übergeben werden.

Aufgrund einer in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Anzahl von Leitungswasserschäden wurden in Bereich Südstadt II Strangsanierungen durchgeführt. Es ist geplant diese Instandsetzungsmaßnahmen in den Folgejahren in dem Bereich und in der Silberhöhe fortzusetzen.

Die Ausführung der energetischen Sanierung mit einem teilweisen Rückbau von einzelnen Etagen sowie Grundrissänderungen in der Dresdener Str. 4-11 haben im IV. Quartal des letzten Jahres begonnen und sollen bis zum I. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Diese Maßnahme ist ein Pilotprojekt für unseren Bestand im Stadtteil Silberhöhe, um die Vermietungsquoten in dem Bereich zu verbessern.

Für die Jahre ab 2023 sind Neubauprojekte auf Garagengrundstücken im Bereich Landrain geplant.

Ab 2022 beginnend wurden auch unsere Gebäude in der Südstadt I durch die EVH GmbH auf eine Versorgung mit umweltfreundlicherer Fernwärme vorgerüstet. Ab dem Jahr 2023 sollen die Wohnungen von der Gasversorgung getrennt und nach Umbau der Heizungsanlagen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

## FROHE ZUKUNFT Spareinrichtung

	2022	2021	2020
durchschnittlicher Zinssatz in %	0,41	0,45	0,51
Sparvolumen zum 31.12. in T€	57.967,3	59.552,5	59.859,1
Bestand Sparkonten per 31.12.	4.316	4.714	5.077
Sparer (Mitglieder und deren Angehörige)	2.614	2.835	2.966

Im Berichtsjahr wurden 5.419,34 T€ Sparmittel zurückgeführt, welche der Finanzierung von Bestandsinvestitionen und der Umschuldung von Darlehen dienten. Des Weiteren wurden 3.934,48 T€ Sparmittel abgerufen. Die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG verwendete diese unter anderem für die Finanzierung der Sanierung von Leerwohnungen. Die Komplexmodernisierung in der Kirchnerstr. und die Modernisierung die Erneuerung der Heizungsanlage in der Feuerbachstr. / Fischer-von-Erlach-Str. wurde teilweise mit Sparmitteln finanziert.

## FROHE ZUKUNFT Service GmbH

	2022	2021	2020
Gesamtumsatz in T€	6.516,4	5.695,9	5.855,9
durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter	86	88	90
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung <sup>22</sup> in T€	175,5	54,7	176,7

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 2022 einen Umsatz in Höhe von 6.516,4 T€ erzielt. Damit liegt der Gesamtumsatz über dem Vorjahresniveau (5.695,9 T€). Davon wurden 98,71 % als Innenumsatz mit der Gesellschafterin getätigt. Das Jahresergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 120,8 T€. Die Haupttätigkeitsfelder der Service GmbH erstrecken sich auch zukünftig auf die Erbringung von handwerklichen Dienstleistungen aller Art im Rahmen des Gebäudemanagements.

<sup>22</sup> Entsprechend § 2 des Ergebnisabführungsvertrages wird der gesamte Jahresüberschuss an unsere Genossenschaft abgeführt.

## C) LAGE DES UNTERNEHMENS

### Vermögenslage

Vermögens- und Kapitalstruktur in Mio. €	31.12.2022	31.12.2021	Veränderung
<b>VERMÖGEN</b>			
langfristig	189,60	173,08	16,52
mittelfristig	0,01	0,01	0,00
kurzfristig	18,32	19,91	-1,59
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>207,93</b>	<b>192,99</b>	<b>14,94</b>
<b>KAPITAL</b>			
langfristig	181,39	168,16	13,24
mittelfristig	15,80	16,56	-0,76
kurzfristig	10,73	8,27	2,46
<b>Bilanzvolumen</b>	<b>207,93</b>	<b>192,99</b>	<b>14,94</b>
Anlagendeckungsgrad	104,00%	106,72%	-2,70

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch das Anlagevermögen beeinflusst. Durch Investitionen in Höhe von 17.251,89 T€ konnte dieses deutlich gesteigert werden, gegenläufig wirkten die Abschreibungen des Geschäftsjahres in Höhe von 5.785,9 T€. Im kurzfristigen Vermögen sorgte der niedrigere Saldo an liquiden Mitteln (-2.132,6 T€) für die Verringerung gegenüber dem Vorjahr, begründet durch die im Jahr 2022 stattgefundenen Modernisierungen und Instandhaltungsaufwendungen des Bestandes. Die langfristigen Rückstellungen betreffen die Verpflichtungen für Pensionen (243 T€), Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen (61,9 T€) sowie für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (9,8 T€). Die kurzfristigen Rückstellungen werden im Wesentlichen durch Prozesskostenrückstellungen beeinflusst (1.394 T€). Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich saldiert insgesamt um 11.764,0 T€ erhöht haben. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von 15.150,0 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.858,2 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.

Ertragslage	31.12.2022 T€	31.12.2021 T€	Veränderungen T€
Geschäftsergebnis	2.466,3	2.932,4	-466,1
Zins- und Beteiligungsergebnis	108,2	-38,8	147,0
Neutrales Ergebnis	-493,9	-908,9	415,0
Ergebnis vor Steuern	2.080,6	1.984,7	95,9
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-102,7	-77,4	-25,3
<b>Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss</b>	<b>1.977,9</b>	<b>1.907,3</b>	<b>70,6</b>

Im Geschäftsjahr 2022 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.977,9 T€ (VJ: 1.907,3 T€) erzielt worden, der etwa dem Vorjahresniveau entspricht.



## Wesentliche Veränderungen im Bereich des Geschäftsbetriebes

Positiv gegenüber dem Vorjahr entwickelten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung die sich um +1.054,3 T€ erhöht haben. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die um +848,80 T€ gestiegenen Istmieten. Negativ auf die Entwicklung des Geschäftsergebnisses wirken sich hingegen die gestiegenen Abschreibungen +554,9 T€ aus. Die Fertigstellung unseres Neubaus, Fischer-von-Erlach-Str. 12a, der Kauf der Seebener Str. 52-58 und anhaltende Modernisierungsmaßnahmen beeinflussen vor allem im Jahr 2022 diese beiden Bereiche. Die Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um + 658,1 T€ erhöht. Vor allem die Kosten der Leerwohnungssanierung + 1.170,8 T€ sowie die Kosten der Bauinstandhaltungen + 441 T€ erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr. Dagegen konnten die laufenden Instandhaltungskosten um - 760,5 T€ gesenkt werden. Die nicht aktivierungsfähigen Bauinstandhaltungen wie Strangsanierungen, Sanierung von Bädern und Sanierung von Abwasserleitungen beeinflussten das Ergebnis dieses Bereiches. Positiv hervorzuheben ist die Entwicklung der sächlichen Verwaltungskosten. Diese konnten gegenüber dem Vorjahr um –22,1 T€ gesenkt werden. Einsparungen erfolgten vor allem bei den EDV Kosten.

## Wesentliche Veränderungen im Bereich des Zins- und Beteiligungsergebnisses

Das Zins- und Beteiligungsergebnis veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um + 147,0 T€. Die Wohnungsgenossenschaft konnte einen höheren Ertrag + 120,7 T€ aus der Gewinnabführung lt. Ergebnisabführungsbetrag mit der Service GmbH verzeichnen.

## Wesentliche Veränderungen im Bereich des neutralen Ergebnisses

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um +415 T€ verbessert. Positiv auf die Entwicklung wirkte sich hier die geringere Zuführung zu den Rückstellungen (– 446 T€) aus.

## Finanzlage

Unsere Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2022 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:

<b>Kapitalflussrechnung (in T€)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
Jahresüberschuss	1.977,9	1.907,3	70,6
+ Abschreibung IVG/AV <sup>23</sup> planmäßig	5.641,8	5.082,6	559,2
+ Abschreibung IVG/AV außerplanmäßig	144,1	172,9	-28,8
+/- Veränderung langfr. RSt <sup>24</sup>	21,4	-54,0	75,4
Erträge aus Gewinnabführung	-175,5	-54,7	-120,8
<b>Cashflow nach DVFA/SG<sup>25</sup></b>	<b>7.609,7</b>	<b>7.054,1</b>	<b>555,6</b>
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>	<b>9.643,7</b>	<b>8.741,8</b>	<b>901,9</b>
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 21.070,5</b>	<b>-9.606,1</b>	<b>-11.464,4</b>
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>9.294,2</b>	<b>4.798,1</b>	<b>4.496,1</b>
<b>= Finanzmittelbestand am 31.12.</b>	<b>17.254,3</b>	<b>19.386,9</b>	<b>-2.132,6</b>

<sup>23</sup> IVG/AV – immaterielle Vermögensgegenstände / Anlagevermögen

<sup>24</sup> RSt - Rückstellungen

<sup>25</sup> DVFA/SG - Abk. für Deutsche Vereinigung Ihr Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach Gesellschaft

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

in T€	2022	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.643,7	8.741,8	9.026,9
- Zinsaufwendungen	-1.004,5	-896,4	-958,3
- planmäßige Tilgungsleistungen für Objektfinanzierungsmittel	-2.858,2	-2.570,0	-3.165,4
<b>Cashflow nach der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel</b>	<b>5.781,0</b>	<b>5.275,4</b>	<b>4.903,2</b>

Der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit reichte 2022 aus, um 2.858,2 T€ langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten planmäßig zu tilgen. Der Cashflow nach DVFA/SG der Genossenschaft beträgt 266,2 % der planmäßigen Tilgungsleistungen (VJ: 274,5 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr um +555,6 T€ höher ausgefallen. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt im Berichtsjahr einen Mittelabfluss von 21.070,5 T€, bedingt durch hohe Investitionen ins Anlagevermögen (21.145,0 T€). Hierfür wurden Fördermittel in Höhe von 148,9 T€ in Anspruch genommen. Gegenläufig wirkt sich die Gewinnabführung der Tochtergesellschaft gegenüber dem Vorjahr aus (54,7 T€).

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (9.294,2 T€) wurde im Wesentlichen durch Darlehensvalutierungen in Höhe von 15.150 T€ beeinflusst. Gegenläufig wirken insbesondere planmäßige Tilgungen (2.858,2 T€), gezahlte Zinsen (1.004,5 T€) und der saldierte Abfluss von Spareinlagen (1.585,2 T€). Die Innenfinanzierung unserer Genossenschaft ist in 2022 gegeben.

## D) FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2022	2021	Differenz
<b>Eigenkapitalquote in %</b>	43,7	45,9	- 2,2
<b>Anlagendeckungsgrad in %</b>	104,0	106,8	- 2,8
<b>Kapitaldienst zur Istmiete in %</b>	17,6	16,3	1,3
<b>Verwaltungskosten je Bewirtschaftungseinheit in €</b>	789,15	794,53	- 5,38

Die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG erreichte im Geschäftsjahr 2022 eine **Eigenkapitalquote** von 43,7%. Im Vergleich zum VJ verringerte sich diese um - 2,2%, begründet durch die im Jahr 2022 umgesetzten Bauprojekte zu gestiegenen Baukosten und dem damit verbundenen hohen Aufnahmen vom Fremdkapital. Vergleicht man die Eigenkapitalquote mit den bekannten Schwellenwerten<sup>26</sup> (< 20%) ist festzustellen, dass sich diese weiterhin in einem hohen, soliden Bereich befindet.

Der **Anlagendeckungsgrad II** verringerte sich gegenüber dem VJ um -2,8% und liegt stabil bei 104,0%. Das langfristige Anlagevermögen ist weiterhin durch das langfristige Eigenkapital sowie dem langfristigen Fremdkapital gedeckt und die Fristenkongruenz ist damit gewahrt.

<sup>26</sup> Schwellenwerte aus Betriebsvergleich 2021 des Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen Anhalt

Der **Anteil des Kapitaldienstes an der Istmiete** ist im Vergleich zum VJ um 1,3% gestiegen. Begründet ist dies in der erneuten Steigerung der Istmieten +848,8 T€ und dem gestiegenen Kapitaldienst gegenüber dem Vorjahr +401,1 T€.

Der Schwellenwert<sup>27</sup> für den Kapitaldienst an der Istmiete liegt bei > 50%. Somit ist der erreichte Wert von 17,6% als unkritisch zu betrachten.

Die **Verwaltungskosten** konnten gegenüber dem Vorjahr um -5,3 €/Bewirtschaftungseinheit gesenkt werden. Vor allem der Anstieg der durchschnittlichen Objektanzahl (Kauf Seebener Str. und Fertigstellung Neubau Fischer-von-Erlach-Str. 12a) führte zur Verringerung des Verwaltungskostensatzes. Die stabilen Personalkosten und die Verringerung der EDV Kosten beeinflussten das Ergebnis ebenfalls. Durch aktive Kostenkontrollen, welche nicht nur unterjährig für das laufende Geschäftsjahr sondern auch für folgende Geschäftsjahre durchgeführt werden, versucht die Genossenschaft den Verwaltungskostensatz nicht nur konstant zu halten sondern auch zu senken.

## PLAN-IST-VERGLEICH 2022 mit wesentlichen Abweichungen

Die Wohnungsgenossenschaft schließt das Geschäftsjahr 22 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 1.977,89 T€ ab, gegenüber dem Planansatz (1.610 T€) ergibt dies eine Differenz in Höhe von + 367,9 T€. Wesentliche Abweichungen konnten in folgenden Bereichen festgestellt werden. Die **Abschreibungen** weisen eine Differenz zum Planansatz von 791,24 T€ auf. Die modernisierungsbedingten Buchwerterhöhungen und die daraus resultierenden Erhöhung der Abschreibungen sowie die außerplanmäßigen Abschreibungen fanden im Planungsjahr keine Berücksichtigung. Die Position **Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung** weist einen Mehrertrag in Höhe von 605,78 T€ auf, begründet durch die nicht eingetretenen prognostizierten Erlösschmälerungen.

Der Erwerb der Seebener Str. 52-58 hat erst im März 2022 stattgefunden und konnte dementsprechend nicht mehr bei der Planung Berücksichtigung finden. Des Weiteren hat die Wohnungsgenossenschaft im Planungsjahr Baukostenzuschüsse in Höhe von 143,1 T€ sowie Zuschüsse für den Erwerb von E-Autos (24 T€) erhalten. Weiterhin mussten zusätzliche Rückstellungen für Prozesskosten in Höhe von 274 T€ gebildet werden. Auch diese Positionen beeinflussen das Jahresergebnis, können aber auf Grund ihrer Entstehung nicht bei der Planung berücksichtigt werden.

## III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT Voraussichtliche Entwicklung

Die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik ist der in der Satzung der in 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, Verkauf und Erwerb von Liegenschaften. Damit diese Geschäftspolitik langfristig Erfolg verspricht, werden unsere Investitionsaktivitäten auch in den folgenden

<sup>27</sup> Schwellenwerte aus Betriebsvergleich 2021 des Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen Anhalt

Jahren auf einem für die Genossenschaft leistbaren 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 2023 auf rd. 17,6 Mio. €. Hierfür werden Fördermittel in Höhe von ca. 0,7 Mio. € geplant. Für die Instandhaltung des Bestandes werden voraussichtlich insgesamt 6,5 Mio. € aufgewandt, wovon u.a. 3,3 Mio. € auf die Herrichtung von Leerwohnungen und 1,2 Mio. € auf technische Baumaßnahmen entfallen.

Im Jahr 2023 wird die Anzahl unseres Wohnungsbestandes leicht sinken (7), zurückzuführen auf vereinzelte Stilllegungen von nicht vermietbaren Verwaltungseinheiten in den Stadtteilen Heide Nord und Silberhöhe. Im mittel- und langfristigen Planungshorizont wird der Bestand nach Fertigstellungen geplanter Komplexmaßnahmen sowie Neubauvorhaben wieder steigen.

Im Jahr 2023 wird ein weiteres Anwachsen der Sollmieten um ca. 600 T€ erwartet. Neben der Steigerung der Neuvertragsmieten, insbesondere der Stellplätze und einer prognostizierten Mietsteigerung um 0,1% p.a., entfallen rd. 154 T€ auf die nun voraussichtliche Volljahresmiete unseres Neubauprojektes „Grüne Mitte“ (Zugang April 2022) sowie des Zukauf des Zukaufobjektes Seebenerstr. 52-58 (Zugang Juni 2022). Darüber hinaus betragen beginnende Modernisierungsumlagen nach Fertigstellung im Jahr 2023 rd. 275 T€.

Die Erlösschmälerungen bei Sollmieten, resultierend aus Wohnungsleerstand und Mietminderung, werden entsprechend des Vorsichtsprinzips und der erwarteten Leerstandsentwicklung höher prognostiziert (für 2023: ca. -1,72 Mio. €).

Neben der Finanzierung über möglichst zinsgünstige KfW-Darlehen werden wir für die im Bauplan 2023 eingestellten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie die Herrichtung von Leerwohnungen, neben der Inanspruchnahme von Fördermitteln, Sparmittel von rd. 2 Mio. € in Anspruch nehmen.

Insgesamt werden im Jahr 2023 ca. 12,9 Mio. € über Kapitalmarkt- und KfW-Darlehen für u. a. die Komplexmodernisierungen der Gebäude im Neukirchener Weg, der Dresdener Str. 4-11, Unterplan 1-2 sowie der Waldmeisterstr. 19 finanziert.

Im Jahr 2022 konnte die durchschnittliche Verzinsung unserer Spareinrichtung weiter gesenkt werden, per 31.12.2022 auf 0,41 %. Im Zuge der steigenden Kapitalmarktzinsen i. V. m. den Leitzinserhöhungen der EZB, sind künftig steigende Zinsen auch für unsere Sparprodukte unvermeidlich. Damit wird auch unsere Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung wieder steigen. Wir prognostizieren einen Anstieg auf voraussichtlich 0,8% im Jahr 2023.

Für das neue Geschäftsjahr erwarten wir, nach vorsichtigem Planansatz zunächst noch, insgesamt -resultierend aus dem aktuellen Konjunktur- und Inflationsentwicklungen, den Sparverhalten der letzten Monate und den prognostizierten Verfügungen unserer Sparer- einen Abfluss an Spareinlagen in 2023 auf dem Niveau von 2022 (rd. 1,5 Mio. €). Verbunden mit einem Absinken des Sparvolumens inklusive kapitalisierter Zinsen von 59,6 Mio. € auf voraussichtlich rd. 58,0 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 2023 ein positives Unternehmensergebnis i. H. v. 83,3 T€ erwartet (Vgl. 2022: 175,6 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 steigenden planmäßigen Tilgungen auf ca. 3,2 Mio. € wird für Jahr 2023 eine voraussichtliche Tilgungskraft von 2,0 (Vgl. 2022: 2,6) prognostiziert.

Im folgenden Geschäftsjahr 2023 werden wir unsere positive Unternehmensentwicklung mit einem erwarteten Jahresergebnis in Höhe von rd. 602 T€ - ohne Berücksichtigung von Sondereinflüssen – weiter fortsetzen.

## 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 7. regionalisierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Landesamtes geht man langfristig von sinkenden Bevölkerungszahlen für die Stadt Halle (Saale) (-5%) aus. In Halle (Saale) und Magdeburg wird sich die Bevölkerung langsamer reduzieren, als in den übrigen Städten und Landkreisen Sachsen-Anhalts. Positiv zeigt sich für die Stadt Halle (Saale), das voraussichtlich bis zum Jahr 2035 der Anteil der Geburten gleich bleibt, was in direktem Zusammenhang mit Halle als Ausbildungs- und Universitätsstandort steht. Im übrigen Sachsen-Anhalt werden sich die Geburtenraten rückläufig entwickeln. Die Zielgruppe der Familien bleibt damit weiterhin bestehen und bietet zukünftige Vermietungschancen. Im Frühjahr 2022 erfolgte die Fertigstellung unserer „Grüne Mitte“ auf dem ehemaligen Gargengrundstück. Überwiegend Familien bewohnen unseren Neubau im Paulusviertel. Die Vollvermietung zeigt, dass wir den Ansprüchen an modernes Wohnen gerecht werden.

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. So erfolgt 2023 der Teilrückbau mit anschließender Komplexsanierung der Dresdener Straße. Im Rahmen dieser Maßnahme entstehen durch Zusammenlegungen attraktive Grundrisse, welche uns in diesem Quartier von unseren Mitbewerbern abheben und unsere Vermietungschancen verbessern werden.

Doch neben diesem erfreulichen Trend wird schon heute deutlich, dass die Gesellschaft insgesamt altert. Der Anteil der älteren Bevölkerung wird bis 2035 auf 49,1% steigen. 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.

Der seit nunmehr einem Jahr anhaltende Ukraine-Krieg wird weiterhin dazu führen, dass die Energiekosten, trotz Deckelung durch die Bundesregierung, auf einem hohen Niveau verbleiben und die Bürger belasten. Die damit im Zusammenhang stehenden Betriebskostensteigerungen und die Inflation in Höhe von 7,9% schmälern Miterhöhungspotenziale. Auch der Anstieg der Mietforderungen ist denkbar.

Unter der anhaltend hohen Inflation und den hohen Energiekosten leiden nicht nur die privaten Haushalte, auch der Einzelhandel, andere konsumnahe Dienstleister und besonders die energieintensiven Industrien sind betroffen.

Im zweiten Halbjahr 2022 verschlechterten sich zusehends die Finanzierungsbedingungen auf Grund der Leitzinserhöhungen der EZB, dieser Trend wird sich auch 2023 fortsetzen. Dies beeinflusst einerseits das Risiko der Unwirtschaftlichkeit anstehender Einzel- sowie Neubaumaßnahmen, insbesondere energetischer Modernisierungsmaßnahmen aber auch der Leerwohnungsherrichtung, gesetzte Renditeziele sind unter Umständen nicht zu erreichen. Andererseits ergeben sich Auswirkungen auf die Zinskonditionen unserer Spareinrichtung, welche entsprechend angepasst werden müssen. Für die FZWG ergibt sich daraus ungleich die Möglichkeit einer verstärkten Nutzung der Spareinrichtung als Finanzierungsinstrument für unsere Baumaßnahmen und damit günstigere Konditionen als am Kapitalmarkt zu erhalten.

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.

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 gewesen, da es an Umlagemöglichkeiten der Modernisierungsaufwendungen mangelt. Daher ist im Bereich Silberhöhe auch mit erhöhtem Instandhaltungsaufwand in den kommenden Jahren zu rechnen.

Der für 2022 erwartete Anstieg des Leerstandes auf Grund der Modernisierung von Hochhäusern (Kirchnerstraße), Voßstr. 02 und 11 sowie der Modernisierung des Neukirchener Wegs (Neubau & Modernisierung), blieb auf Grund von Neubau (WE799), Zukauf (WE822) und der Vermietung an Nutzer mit ukrainischer Nationalität, aus. Allein Letzteres sorgte für die Vermietung von 57 Wohnungen, woraus für 2023 erneut das Risiko steigenden Leerstands erwächst. Auf Grund eines Mangels an hergerichteten Wohnungen und massiven Baukostensteigerungen, können mit gleichem Budget weniger Wohnungen zur Vermietung hergerichtet werden. Darüber hinaus sind die Kapazitäten der ausführenden Firmen derzeit noch begrenzt.

Somit erreichte der Leerstand, wie auch schon im Vorjahr, 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 2022 betragen diese 1,12% der Sollmieten (Vgl. GdW Jahresstatistik: Sachsen-Anhalt 3,5 %). Liquiditätsrisiken bestehen aufgrund einer soliden Unternehmens- und Finanzplanung, einhergehend mit einer geordneten Ertragslage und steigenden Mieterlösen, weder mittel- noch langfristig.

Im vergangenen Jahr erhöhten sich die Preise für Neubau- und Instandhaltungsleistungen und im Schnitt um 17-18%. Bei den meisten Baumaterialien wurde der Höhepunkt bei den Erzeugerpreisindizes im Juni 2022 erreicht, seitdem waren die Preise, teilweise deutlich, rückläufig. Auch die Versorgungslage bei Baumaterial hat sich deutlich verbessert, mit Verzögerungen in der Fertigstellung auf Grund von Materialknappheit ist zukünftig kaum noch zu rechnen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass sich auch hier ab dem zweiten Halbjahr die Situation entspannen wird, wenn die noch bestehenden Aufträge der Bauunternehmen abgearbeitet sind und auf Grund der ungünstigen Finanzierungssituation nicht mehr die gleiche Anzahl Aufträge folgt, wie bisher. Daraus ergibt sich für uns die Chance sinkender Baupreise und Wartezeiten.

Es ist zu erwarten, dass die Wirtschaftsleistung zunächst weiterhin schrumpfen wird, jedoch ab der zweiten Jahreshälfte 2023 eine allmähliche Erholung eintritt, was die herrschende Unsicherheit eindämmt.

Durch die Corona-Pandemie konnte die Digitalisierung im Unternehmen weiter vorangetrieben werden und die Flexibilität der Mitarbeiter wurde deutlich erhöht. Auch zukünftig ergibt sich daraus die Möglichkeit sinkender Verwaltungskosten.

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. Im Rahmen der AG Nachhaltigkeit wurde erstmals eine CO<sub>2</sub>-Bilanz erstellt, welche zur Berechnung der CO<sub>2</sub>-Umlage erforderlich ist.

## 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.

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.

Neben unserem internen Überwachungssystem prüfte die KPMG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft als externe und unabhängige Interne Revision unseren Geschäftsbetrieb. Auch hier wurden keine wesentlichen negativen und risikobehafteten Entwicklungen festgestellt.

Mittels der mindestens jährlich stattfindenden Risikotragfähigkeitsbetrachtung wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken laufend durch das Risikodeckungspotenzial abgedeckt werden. Für 2023 liegt ein Überschuss des Risikodeckungspotenzials in allen Betrachtungszeiträumen vor.

2022 erfolgten die Wahl einer neuen Vertreterversammlung auf Grund der Unterschreitung der Mindestanzahl und die Bestellung eines neuen kaufmännischen Vorstandes. Das zwischenzeitlich stark gestiegene Risiko der Handlungsunfähigkeit der Organe konnte somit ausgeräumt werden.

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 besteht ein Forwarddarlehen mit Restschuld zum 31.12.2022 von 2.038.188,09 €. Bei diesem läuft die Zinsbindung zum 30.09.2023 aus. Der neu vereinbarte Zinssatz liegt bei 1,55 %.

Die Kreditverbindlichkeiten unserer Genossenschaft verteilen sich auf neun Kreditinstitute. Durch die stattgefundenen kontrollierten Zinsfestschreibungen bei Annuitätendarlehen und somit 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 30.03.2023

FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG



**Matthias Kirchner**  
Vorstandsmitglied



**Dr. Thomas Schlegel**  
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 hat im Jahr 2022 stattgefunden.

**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 2022 (1. Januar - 31. Dezember 2022)

### 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