



Geschäftsbericht 2022



WABG

Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land eG

Sehr geehrte Mitglieder unserer Genossenschaft,

wir freuen uns, Ihnen den Geschäftsbericht für das Jahr 2022 vorlegen zu können. Mit diesem möchten wir Sie über unsere Tätigkeit, den Geschäftsverlauf, die Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen und über die finanzielle und wirtschaftliche Situation unserer Genossenschaft informieren.

Auch wenn wir die Corona-Pandemie ohne negative Folgen für unsere Genossenschaft bewältigen konnten, hat sich mit dem Krieg in der Ukraine ein neuer Krisenherd aufgetan, der mit schweren wirtschaftlichen Auswirkungen in Deutschland und weltweit einhergeht.

Auch unsere Genossenschaft kann sich diesen Entwicklungen nicht entziehen. Für ein Wohnungsunternehmen sind Themen wie Zinsanstieg, Inflation, die enormen Steigerungen der Baupreise und Energiepreise von immenser wirtschaftlicher Bedeutung.

Seit einem Jahr bestimmen die gestiegenen Energie- und Baupreise einen entscheidenden Teil unseres Handelns. Der Investitions- und Modernisierungsplan wurde den aktuellen Gegebenheiten angepasst, d.h. Umbaumaßnahmen mit einem größeren finanziellen und technischen Aufwand wurden vorerst ausgesetzt oder umgeplant.

Die von der Bundesregierung aus dem Boden gestampften Vorschriften zur Energieeinsparung konnten mit teilweise erheblichem Aufwand für die Genossenschaft umgesetzt werden.

Trotz aller Widrigkeiten haben wir unsere Ziele erreicht und das Jahr 2022 mit einem erfreulichen wirtschaftlichen Ergebnis abgeschlossen.

Dies ist nicht zuletzt das Ergebnis engagierter Arbeit unserer Mitarbeiter, denen ich an dieser Stelle ganz herzlich danken möchte.

Ein großer Dank für den Einsatz um die Belange der Genossenschaft geht an die Mitarbeiter unserer Tochter-GmbH, den Mitgliedern des Aufsichtsrates und den Mitgliedern unserer WBG.



Manuela Stengel
Vorstandsvorsitzende

Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Kriegs 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 Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vorschwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zunächst zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken behaftet:

Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Eine langfristige Unterbrechung der Erdgaslieferungen aus Russland werden die Erdgaspreise vermutlich weiter in die Höhe treiben, aber zumindest auf einem hohen Niveau halten. Mit dem Krieg in Israel ist ein neuer Konflikt herbeigeführt.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Demografisch bedingt nimmt das Erwerbspersonenpotenzial in Deutschland bereits seit längerem ab. Der Trend einer alternden Bevölkerung bewirkt, dass sich mehr Personen in den Ruhestand zurückziehen als neu in das Erwerbsleben eintreten.

Trotz der hohen Nettozuwanderung ist der Fachkräftemangel in Deutschland immer mehr zum flächendeckenden Problem geworden, der nahezu alle Wirtschaftsbereiche und Regionen betrifft. Angesichts des demografischen Wandels dürfte Arbeitskräftemangel auch in Zukunft eine große Herausforderung für die deutsche Wirtschaft darstellen.

Rahmenbedingungen für die Wohnungswirtschaft

Aufgrund der weiterhin hohen Zuwanderung und einer wachsenden Bevölkerung bleibt der Bedarf in einigen Bundesländern an Wohnraum hoch. Die derzeit verfügbaren niedrigen Fördermittel, die steigenden Kreditvergabestandards und die hohen Baupreise dürften den Wohnungsbau aber deutlich bremsen. Die zunächst weiter sinkenden Realeinkommen der Privathaushalte erschweren die Finanzierung von Wohnbauprojekten zusätzlich.

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist am aktuellen Rand weiter rückläufig, und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau.

Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation.

Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen.

Erst im kommenden Jahr 2024 dürfte allmählich eine Trendwende zu wieder wachsenden Wohnungsbauinvestitionen eingeleitet werden. Da der Fokus der Förderprogramme der Bundesregierung bislang auf Sanierungen bestehender Wohngebäude liegt und die hohen Energiekosten starke Anreize dafür bieten, dürften sich innerhalb der Bauinvestitionen die Gewichte zugunsten des Bestandes verschieben. Es ist also mit einem sehr deutlichen Rückgang

der Neubauten und einer anteiligen Verlagerung von Investitionsmitteln zur Modernisierung von Wohngebäuden zu rechnen.

Aktuell ist die Gemengelage für den Wohnungsbau dramatischer: Ein historischer Preisanstieg bei den Bauleistungen trifft auf deutlich gestiegene Bauzinsen und ein Hin- und Her bei den Förderkonditionen.

Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche (64 %) und unzureichende (62 %) Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen (79 %) nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel (76 %) die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten (42 %), Materialengpässe (38 %) und gestiegene Energiekosten (30 %) zu Buche.

Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben: Rund ein Fünftel der vorgesehenen Modernisierungsmaßnahmen (19 %) werden die sozial orientierten Wohnungsunternehmen 2023 und 2024 nicht umsetzen können. Von den ursprünglich vorgesehenen rund 272.000 Wohneinheiten werden 53.000 weniger erneuert werden können. Von den verbleibenden etwa 219.000 Wohnungen wird wiederum bei einem Fünftel (19 %) der Umfang der Maßnahmen bei der Modernisierung deutlich reduziert werden müssen.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten.

Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

(Auszug aus:

GdW Information 167 – Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023)

Grundlagen des Unternehmens

Anschrift

Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land eG
Albert-Schweitzer-Ring 33a
08112 Wilkau-Haßlau

Daten des Unternehmens

Rechtsform: eingetragene Genossenschaft
Gegründet: 21.11.1954, entstanden durch Umbildung der AWG „Ernst Thälmann“
Satzung: Fassung vom 23.11.2017, beschlossen durch die Vertreterversammlung und eingetragen beim Registergericht Chemnitz am 06.02.2018

Registerdaten

Registernummer: GnR 232, eingetragen beim Amtsgericht Chemnitz
Vorstand: Manuela Stengel
Dr. Bernd Rendelmann
Prokura: René Baumann

Zweck des Unternehmens

Die Aufgabe unseres Unternehmens ist laut Satzung 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; sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen. Hierzu gehören Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen, Läden und Räume für Gewerbebetriebe, soziale, wirtschaftliche und kulturelle Einrichtungen und Dienstleistungen.

Wir errichten und bewirtschaften Bauten ausschließlich auf eigenen Grundstücken.

Der Neubau von Wohnungen dient der Bestandserneuerung, der Schaffung von zeitgemäßen und zugleich barrierearmen und nachhaltigen Objekten.

Die in unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des Wohnungsbestandes erzielten Erträge werden in die Verbesserung und Erhaltung des Bestandes sowie den Neubau investiert. Das Hauptziel unseres Unternehmens besteht in Sicherung der Vermietbarkeit unserer Wohnungen zu angemessenen Mietpreisen.

Tochterunternehmen

Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH

Beteiligungen

GVV Gesellschaft für Versicherungsvermittlung und Vermögensbildung mbH

Organe

Mitgliederversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand

Liegenschaften

Wilkau-Haßlau, Kirchberg, Lichtentanne, Mülsen, Hartenstein, Zwickau-Crossen

Steuern

Die Genossenschaft ist als Vermietungsgenossenschaft nach § 5 Abs. 1 KStG von der Körperschaftsteuer befreit und nach § 3 Nr. 15 GewStG von der Gewerbesteuer befreit. Sie unterliegt der Steuerpflicht nur für ihre nichtbegünstigten Tätigkeiten (gewerbliche Vermietung, Verwaltungsbetreuung, Verpachtung) sofern die Einnahmen daraus nicht mehr als 10% der Gesamteinnahmen betragen.

Sonstiges

Die Genossenschaft ist eine kleine Genossenschaft im Sinne von § 336 Abs. 2 HGB in Verbindung mit § 267 Abs. 1 HGB.

Bewirtschafteter Bestand

Bestand	Wohnungen	Leerstand	Gewerbe	Stellplätze	Leerstand
01.01.2022	1685	218	2	760	94
Zugänge	4	32	0	45	---
Abgänge	0	0	0	0	---
Zusammenlegung	0	0	0	0	---
31.12.2022	1689	250	2	805	94
d a v o n					
Sandberg	889	118	2	522	30
Beethoven-, Händelstr.	152	50	0	125	53
Lichtentanne	149	34	0	0	0
Hartenstein	128	12	0	13	1
Mülsen	112	15	0	81	4
Kirchberg	241	20	0	60	3
Crossen	18	1	0	4	4

In Kirchberg wurden 2 Doppelhaushälften mit den dazu gehörigen Außenanlagen und Stellplätzen fertig gestellt. Damit sind 4 Wohnungen und 12 Stellplätze zum Bestand der WBG hinzugekommen.

Der unverändert hohen Nachfrage nach Stellplätzen trägt die WBG seit Jahren Rechnung. Aus diesem Grund gehört der Stellplatzbau als fester Bestandteil in unsere jährliche Investitionsplanung. Die Ausgewogenheit zwischen einem grünen Wohnumfeld und die Erschließung von Flächen für den Parkplatzbau stellt uns vor besondere Herausforderungen. Im Berichtsjahr konnten wir weitere 38 Stellflächen in Kirchberg, Hartenstein und Mülsen errichten.

Insgesamt standen im zum Ende des Berichtsjahres 250 Wohnungen leer. Unter Beachtung von 13 nicht zur Vermarktung zur Verfügung stehenden Wohnungen ergibt dies ergibt eine Leerstandsquote von 14,03 %.

Umsatzentwicklung

Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	in Tsd. € 2022	in Tsd. € 2021	in Tsd.€ Differenz
Sollmieten Wohnungen	6.225,75	6.087,84	137,91
sonstige Mieten (Stellplätze)	184,32	174,44	9,88
Pachterlöse	6,36	3,91	2,45
Miete aus Gästewohnungen	45,38	30,20	15,18
Erlöse aus Umlagen Betriebskosten	2.449,99	2.238,33	211,66
Erlösschmälerung	-899,97	-856,46	-43,51
Summe	8.011,83	7.678,26	333,57

Ursachen für die Steigerung der Sollmieten waren vor allem:

- Erhöhungen nach Modernisierungsmaßnahmen,
- die erstmalige Vermietung unserer neu gebauten Doppelhäuser
- Erhöhungen bei Wiedervermietung
- die im Jahr 2022 voll wirksamen Änderungen der Sollmieten aus dem Vorjahr.

Dem gegenüberstehend haben sich die Erlösschmälerungen aus Leerstand auf Grund der demografischen Entwicklung ebenfalls erhöht.

Die Einnahmen aus der Vermietung von Gästewohnungen konnten sich nach den pandemiebedingten Ausfällen den Jahren vor Corona wieder angleichen.

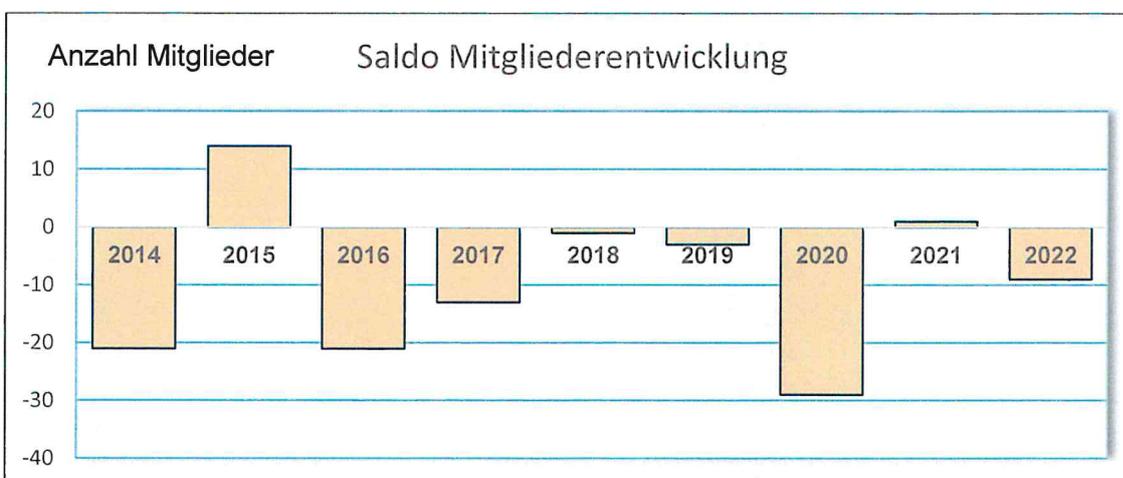


Die durchschnittliche Grundmiete je m² Wohnfläche beträgt 5,23 Euro und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 1,95 % erhöht.

Fremdverwaltung

Die WBG verwaltet 25 Wohnungen für fremde Eigentümer. Aus Wirtschaftlichkeitsgründen wurden der Bestand an zu verwaltenden Wohnungen in den letzten Jahren zurückgefahren. Für die verbliebenen Wohnungseigentümerverwaltungen wurde uns das Vertrauen ausgesprochen und die Entlastung erteilt.

Mitgliederbestand und Geschäftsanteile

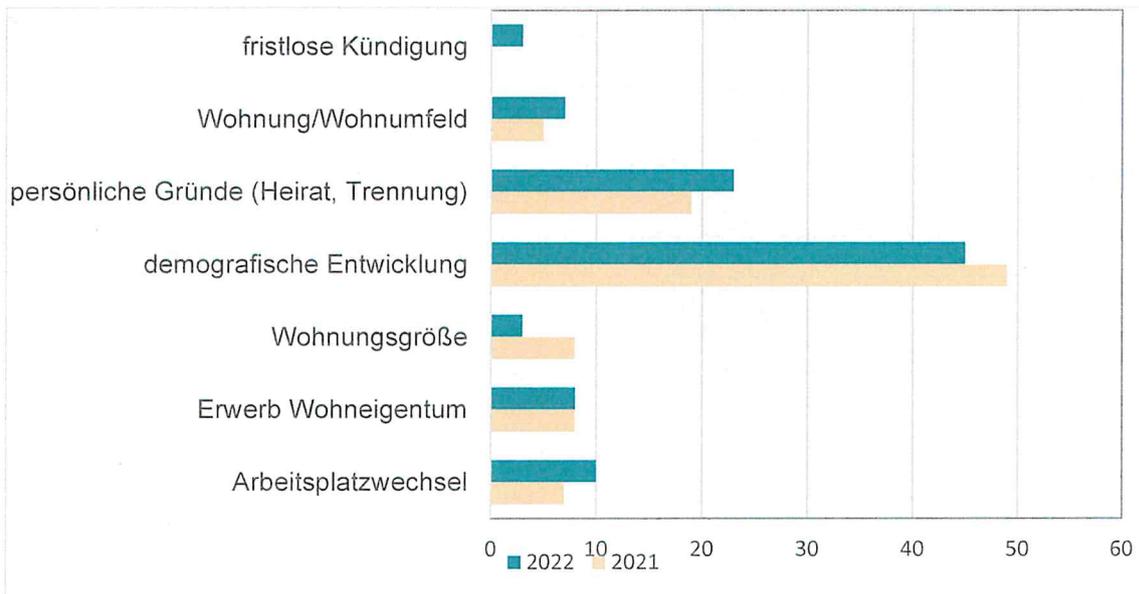


Die Mitgliederbetreuung und -gewinnung war und ist wesentlicher Bestandteil unserer unternehmerischen Strategie und ist auf Grund der demografischen Rahmenbedingungen eine große Herausforderung.

Der Mitgliederbestand verringerte sich im Geschäftsjahr 2023 durch 94 Zugänge und 103 Abgänge um 9 Mitglieder. Zum Jahresende waren 1506 Mitglieder in der Mitgliederliste der Genossenschaft eingetragen.

Das Geschäftsguthaben der Mitglieder beträgt 1.869,6 Tsd. Euro und fällt gegenüber dem Vorjahr um 44 Tsd. Euro geringer aus.

Um auf erkennbare Entwicklungen frühzeitig Einfluss zu nehmen, werden die Kündigungsgründe fortlaufend analysiert.



Die Gründe warum uns unsere Mitglieder verlassen sind sehr unterschiedlich.

Die Hauptursache ist nach wie vor altersbedingte Kündigungen oder leider auch der Tod vieler Mitglieder mit einem prozentualen Anteil von 45%. Diese Tendenz wird unsere Genossenschaft auch die Folgejahre noch begleiten mit allen negativen Begleiterscheinungen wie z.B. Leerstand und Mietausfall.

Vermietungssituation



Zum Jahresende standen 250 Wohnungen leer (Vorjahr 218). Davon sind 13 Wohnungen wegen anstehender Sanierungsarbeiten aus der Vermietung herausgenommen worden.

Die angefallenen Leerstände führten zu Mietausfällen von rd. 900 TEUR. Unter Hinzurechnung der Erlösschmälerung aus Betriebskosten ergaben sich Ausfälle von zusammen rund 1.100 TEUR.

Auch wenn unsere Leerstandsquote dem durchschnittlichen Wert für den ländlichen Raum in Sachsen entspricht, ist dieser Zustand sehr unbefriedigend für uns.

Aus diesem Grund bestand und besteht die Hauptaufgabe unserer Genossenschaft in der Erhaltung und kontinuierlichen Verbesserung der Qualität unseres Wohnungsbestandes. Diesen an die heutigen Bedürfnisse von Wohnungssuchenden anzupassen und zeitgemäß zu modernisieren ist unser vorrangiges Ziel.

Im Hinblick auf die enorm gestiegenen Material- und Baukosten investieren wir wie in den vergangenen Jahren zweckmäßig und überlegt. Es werden nur Maßnahmen umgesetzt, die für Neuvermietung und Kundenbindung erforderlich und finanziell vertretbar sind.

Trotz der Engpässe bei Material und Handwerkern versuchen wir die Leerstandszeiten der Wohnungen so gering wie möglich zu halten, damit diese schnell einer Wiedervermietung zugeführt werden können.

Modernisierung und Instandhaltung

Für die kontinuierliche Bestandserhaltung sowie für die Anpassung des Wohnungsbestandes an aktuelle Anforderungen hat die WBG 2.422 TSD. EURO investiert.

Die für das 2022 in unserem Unternehmenskonzept geplanten Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten konnten trotz der schwierigen Umstände auf dem Bausektor weitestgehend umgesetzt werden.

Modernisierung	in Euro
Baubeginn Umbau G.-Scholl-Str. 1,2	365.003
Nachrüstung Balkone	4.773
Restarbeiten Balkonanbau Vorjahr	7.174
Summe	376.950

Die Umbaumaßnahmen der Geschwister-Scholl-Straße 1,2 wurden im Berichtsjahr begonnen.

Die Erfahrungen der Vorjahre haben gezeigt, dass die Nachfrage nach großen Wohnungen mit modernem Ausstattungsgrad nach wie vor sehr hoch ist. Aus diesem Grund beschloss die Geschäftsleitung die G.-Scholl-Str. 2 so umzubauen, dass mittels Grundrissveränderung aus jeweils 2 Wohnungen eine Wohnung entsteht und somit moderne, großzügige Wohnungen zur Verfügung gestellt werden können.

In diesem Zusammenhang wurden auch an der G.-Scholl-Str. 1 erstmals Balkone mit angebracht.

Diese Baumaßnahme wurde erst in diesem Jahr beendet. Alle Wohnungen konnten unmittelbar nach Bauabschluss vermietet werden.

Neubau		in Euro
Neubau Goethestraße 38 a-d		260.895
Grünanlage Neubau Goethestraße		90.369
Stellplätze Neubau Goethestraße		114.500
Spielplätze Einhausungen		19.591
Containerstellplatz ASR 19-25		12.490
Containerstellplatz ASR 27-33		13.809
Containerstellplatz ASR 35-41		10.917
Stellplatz Dr.-Ziesche-Str.		56.056
Stellplatz Buchwitzstraße		49.494
Stellplatz Straße des Aufbaus		17.084
Stellplatz A.-Schweitzer-Ring 27-33		4.626
Baubeginn Stellplatz G.-Scholl-Str. 1,2		28.535
	Summe	700.194

Das Neubauvorhaben in Kirchberg, Goethestraße 38 a-d mit zwei Doppelhaushälften und den dazugehörigen Stellplätzen sowie der Außenanlagengestaltung wurde bereits im Jahr 2021 begonnen und konnte trotz Material- und Lieferengpässen und mitunter fehlenden Arbeitskräften bei den ausführenden Firmen, planmäßig im Berichtsjahr fertiggestellt werden.

Die modernen 3-Raumwohnungen werden mit einer Luft-Wasser- Wärmepumpe beheizt und entsprechen in allen Ausführungen den energetischen Standards, die uns heute von den Gesetzgebern vorgegeben werden.

Die gestiegenen Materialkosten haben den Bau teurer werden lassen als ursprünglich geplant und aus diesem Grund mussten wir die Miete auf 12,00 Euro/qm anheben. Es sind bis zum heutigen Tag alle Wohnungen vermietet worden.





Leider mussten wir bedingt durch das Verhalten einzelner Mitbürger unsere Spielplätze mit einem Zaun versehen. Nur so können wir Ordnung, Sicherheit und Sauberkeit weiterhin gewährleisten und verhindern, dass einige Haustiere die Sandkästen als Toilette benutzen oder durch Vandalismus die Spielgeräte zerstört werden.



Auf Grund einer Forderung des Amtes für Abfallwirtschaft und des Bürgermeisters waren wir gezwungen, an drei Standorten des Albert-Schweitzer-Ringes neue Standflächen für Abfallcontainer zu schaffen.



Wer sich für eine Genossenschaftswohnung interessiert, fragt sofort nach einem Stellplatz. Ein nicht vorhandener Stellplatz ist oftmals ein Ausschlusskriterium für die Anmietung einer Wohnung. Eine Erfahrung, die unser Vermietungsteam schon des Öfteren machen musste.

Es ist schwierig, auf begrenzt zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen im Einklang mit schönen Außenanlagen und Grünflächen neue Stellflächen zu errichten.

Seit vielen Jahren und nun auch im Berichtsjahr haben wir diese Herausforderung gemeistert und neue Stellflächen für unsere Genossenschafter zur Anmietung bereitgestellt.



11 neue Stellplätze an der O.-Buchwitz-Str. in Mülsen

16 neue Stellplätze an der Dr.-Ziesche-Str. in Kirchberg





9 Stellflächen in Hartenstein,
Str. des Aufbaus 19-21

Neben Neubau und Modernisierung ist die Bestandserhaltung und Bestandspflege ein wichtiger und in Zeiten des Wettbewerbes ein entscheidender Punkt unserer Unternehmensplanung.

Instandhaltung und Instandsetzung	
	in Euro
Neubezug	716.437,00
Material	227.875,00
Reparaturen. Hauswarte	131.205,00
Reparaturen Firmen	269.233,92
Summe	1.344.750,92

Das Wiederherrichten von Wohnungen zur Neuvermietung bildete mit 716 TSD. EURO auch im Berichtsjahr ein Schwerpunkt in der Instandhaltungstätigkeit.

Neben vielen kleinen Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten lag unser Augenmerk im Wesentlichen auf folgenden Punkten:

- Balkonsanierung auf dem Sandberg
- Instandsetzung Spielplätze
- Malerarbeiten in Treppenhäusern Lichtentanne
- Aufstellen von Multifunktionsboxen
- Erneuerung Heizung in Crossen
- Sanierung Abwasserkanal W.-Rathenau-Str.
- Sanierung Eingangsbereiche Th.-Müntzer-Str. 17-23

Viele dieser Maßnahmen wären aufgrund des Personalengpasses bei unseren bauausführenden Firmen nicht durchführbar gewesen, wenn wir nicht durch die Mitarbeiter der Tochtergesellschaft eine optimale Unterstützung erfahren hätten.

Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH

Die Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH ist die 100%ige Tochtergesellschaft unserer Genossenschaft und wird von Herrn Baumann als Geschäftsführer geleitet.

Das Stammkapital beträgt 25,6 Tsd. Euro.

Der Geschäftsbereich der Tochtergesellschaft erstreckt sich auf:

- Erwerb und Veräußerung von Grundstücken
- Durchführung und Betreuung von Bauvorhaben
- Vermietung und Veräußerung von Wohnungen
- Hauswartdienste für die Genossenschaft
- Hauswartdienste für fremde Dritte (Wohnungseigentümergeinschaften)
- Durchführung von Bauleistungen für die Genossenschaft
- Betrieb von Photovoltaikanlagen auf einigen Dächern von Wohngebäuden unserer Genossenschaft

Die Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH beschäftigt derzeit 18 Mitarbeiter, aufgeteilt auf folgende Bereiche:

- Bauteam 10 Mitarbeiter
- Hauswartteam 4 Mitarbeiter
- Reinigungsteam 2 Mitarbeiterinnen,
- Verwaltung 1 Mitarbeiterin
- Pflege Außenanlagen 1 Mitarbeiterin

Eine Mitarbeiterin befindet sich in Elternzeit.

Die Tochtergesellschaft leistet einen maßgeblichen Beitrag zum Service- und Dienstleistungsangebot für unsere Mitglieder. Die Haupttätigkeitsfelder der Service GmbH erstrecken sich auch zukünftig auf die Erbringung von handwerklichen Dienstleistungen und die Übernahme komplexerer Bauleistungen im Rahmen des Gebäudemanagements.

Seit 2011 betreibt die Gesellschaft Photovoltaikanlagen auf den Dächern von Wohngebäuden der Genossenschaft Photovoltaikanlagen.

Die Gesellschaft erzielte gemäß Handelsbilanz für das Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von rd. 14,3 Tsd. Euro.

Aus der Wirtschaftsplanung der Gesellschaft gehen mittelfristig weitere Jahresüberschüsse hervor.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Der Vermögensaufbau ist zum 31.12.2022 hinsichtlich der Fristigkeit von Vermögens- und Schuldtteilen ausgeglichen. Das langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen wird vollständig durch langfristig zur Verfügung stehendes Kapital finanziert.

Aktiva - Vermögen	2022 in Tsd. €	2021 in Tsd. €	Veränderung in Tsd. €
langfristiges Vermögen	47.127,3	47.701,9	-574,6
Sachanlagen	46.766,7	47.320,0	-553,3
Finanzanlagen	143,8	143,8	0,0
Forderungen	16,8	38,1	-21,3
verfügungsbeschränkte liquide Mittel	200,0	200,0	0,0
mittel- und kurzfristiges Vermögen	3.611,2	2.840,2	771,0
Verkaufsgrundstücke	445,8	445,2	0,6
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	296,5	370,2	-73,7
Flüssige Mittel	2.868,9	2.024,8	844,1
Gesamtvermögen	50.738,5	50.542,1	196,4
Passiva - Kapital	2022 in Tsd. €	2021 in Tsd. €	Veränderung in Tsd. €
langfristiges Kapital	49.260,1	49.431,9	-175,4
Eigenkapital	26.646,5	25.924,7	718,1
Fremdkapital	22.493,5	23.387,8	-894,3
Pensionsrückstellungen	120,2	119,4	0,8
mittel- und kurzfristiges Kapital	1.478,3,0	1.110,2	371,8
abfließende Geschäftsguthaben	118,1	122,6	-0,9
Rückstellungen	158,8	43,6	115,2
Verbindlichkeiten	1.201,5	944,0	257,5
Gesamtkapital	50.738,5	50.542,1	196,4

Die Bilanzsumme erhöhte sich im Geschäftsjahr 2022 um 196 Tsd. Euro und ist auf der Aktivseite der Bilanz dem Anstieg der flüssigen Mittel geschuldet. Gegenläufig wirkten sich hierbei im Sachanlagevermögen der Saldo aus Zugang zum Anlagevermögen und Abgang durch Abschreibungen aus.

Auf der Passivseite ergibt sich die Erhöhung des Bilanzvolumens aus der Erhöhung des Eigenkapitals auf Grund des Jahresüberschusses. Dem entgegenstehend wirken die Abgänge durch planmäßige Tilgungen des Fremdkapitals.

Des Weiteren wirkten die größeren kurzfristigen Verbindlichkeiten und Rückstellungen erhöhend auf das Bilanzvolumen.

Daraus leitet sich die weiterhin positive Entwicklung der Eigenkapitalquote ab, die zum Jahresende auf 49,7 Prozent gestiegen ist.

Finanzlage

Die Kapitalflussrechnung bildet die Zahlungsströme ab, die darüber Auskunft geben, wie im Geschäftsjahr finanzielle Mittel erwirtschaftet und welche Investitions- und Finanzierungsmaßnahmen vorgenommen wurden. Die finanziellen Verhältnisse sind geordnet, ihren Zahlungsverpflichtungen konnte die Genossenschaft im Berichtsjahr jederzeit termingerecht nachkommen.

Kapitalflussrechnung 2022	2022 in Tsd. €	2021 in Tsd. €
Jahresergebnis	765,7	947,5
Abschreibungen/Zuschreibungen zum Anlagevermögen	1.754,3	1.691,9
Veränderung langfristige Rückstellung	15,5	34,9
Buchgewinn Abgang Verkaufsgrundstücke	0,0	-232,2
Zinserträge	-0,3	-0,6
Zinsaufwendungen	476,1	525,9
Veränderungen Aktiva und Passiva	450,7	-182,1
Cash flow aus laufender Geschäftstätigkeit	3.462,0	2.785,3
Erhaltene Zinsen	0,3	2,6
Investitionen in das Anlagevermögen	-1.202,3	-2.033,3
Einzahlung aus Abgang Verkaufsgrundstücke	0,0	338,0
Cash flow aus Investitionstätigkeit	-1.202,0	-1.692,7
Tilgungen	-1.530,1	-1.483,1
Darlehensvalutierung	640,0	1.005,0
gezahlte Zinsen	-477,2	-530,1
Erhaltene Zuschüsse	0,0	0,0
Veränderungen Geschäftsguthaben und Kapitalrücklage	-48,6	-56,5
Cash flow aus Finanzierungstätigkeit	-1.415,9	-1.064,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes	844,1	27,9
Finanzmittel 01.01.2021	2.024,8	1.996,9
Finanzmittel zum 31.12.2022	2.868,9	2.024,8

Der verfügbare Finanzmittelfonds hat sich im Geschäftsjahr 2022 im Vergleich zum Vorjahrjahresstichtag um 844,1 Tsd. Euro erhöht. Einem positiven Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit standen Mittelabflüsse aus Investitions- und Finanzierungstätigkeit gegenüber.

Die Finanzlage der Genossenschaft wird hauptsächlich durch Instandsetzungs- und Modernisierungstätigkeit, durch planmäßige Zins- und Tilgungsleistungen und durch die Einnahmenentwicklung im Vermietungsgeschäft unter Beachtung der Leerstandsentwicklung beeinflusst.

Die gestiegenen Energie- und Materialpreise werden sich unmittelbar auf die zukünftige Finanzlage auswirken. Im Berichtsjahr konnten wir mit der Erhöhung der Vorauszahlungen für

Heizkosten entgegenwirken. Bei den Material- und Baupreisen kann durch Reduzierung der Bauleistungen dieser Entwicklung nur bedingt entgegengewirkt werden.

Ertragslage

Im Geschäftsjahr 2022 hat die WBG ein Jahresergebnis von 765,7 Tsd. Euro erzielt. Nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten zusammengefasst zeigt die Ertragslage folgendes Bild:

	2022	2021	Änderung
	in Tsd. €	in Tsd. €	in Tsd. €
Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	8.011,80	7.678,30	333,50
Andere Umsatzerlöse	156,90	419,30	-262,40
Bestandsveränderungen	257,20	236,10	21,10
	8.425,90	8.333,70	92,20
Betriebskosten und Grundsteuer	-3.133,80	-2.760,30	-373,50
Instandhaltungsaufwendungen	-1.344,80	-1.509,20	164,40
Personalaufwendungen	-583,90	-555,30	-28,60
Abschreibungen	-1.754,30	-1.691,90	-62,40
Zinsaufwendungen	-481,00	-531,70	50,70
Übrige Aufwendungen	-357,90	-322,40	-35,50
	-7.655,70	-7.370,80	-284,90
Geschäftsergebnis	770,20	962,90	-192,70
Zins- und Beteiligungsergebnis	3,20	3,00	0,20
Ergebnis vor Steuern	773,40	965,90	-192,50
Steuern	-7,70	-18,40	10,70
Jahresergebnis	765,70	947,50	-181,80

Den Kernbereich der Tätigkeit unserer Genossenschaft stellt die Hausbewirtschaftung dar.

Die Steigerung der Umsatzerlöse resultiert im Wesentlichen aus gestiegenen Sollmieten im Rahmen von Mieterwechseln, modernisierungsbedingten Mieterhöhungen und erstmalige Vermietungen im Neubaubereich.

Ebenfalls positiv auf das Hausbewirtschaftungsergebnis wirkten sich gesunkene Instandhaltungskosten sowie geringere Zinsaufwendungen aus.

Dem gegenüber stehen höhere Abschreibungen aufgrund unserer Investitionen in den Bestand und gering gestiegene Verwaltungs- und übrige Aufwendungen.

Außerhalb der Hausbewirtschaftung wurde das Jahresergebnisse nur unwesentlich beeinflusst.

Die Geschäftstätigkeit der WBG ist wie jede andere unternehmerische Tätigkeit mit Risiken verbunden, die im Unternehmen selbst entstehen oder durch politische Entscheidungen und andere Umfeldbedingungen auf unser Unternehmen einwirken.

Unternehmerisch handeln heißt Verantwortung zu übernehmen, Risiken frühzeitig erkennen und bewerten und soweit nötig, Vorsorge treffen.

Wir sind in der Lage durch geeignete Instrumente Veränderungen und Abweichungen vom Geschäftsablauf rechtzeitig zu erkennen und entgegen zu wirken.

Dazu gehören

- Aufbau und ständige Aktualisierung des Risikohandbuchs
- Wirtschafts- und Finanzplanung für die nächsten 5 Jahre mit Soll-Ist-Vergleichen
- Regelmäßige Sitzungen des Aufsichtsrates zu Entwicklung der Liquidität, Erlösschmälerungen, Mietausfällen, Modernisierungs- und Investitionsmaßnahmen
- Externe Berater in den Bereichen Datenschutz, EDV und Verkehrssicherheit
- Beobachtung des Kapitalmarktes und Optimierung des Darlehensportfolios
-

Wie in den Vorjahren auch, sehen wir in der Leerstandsentwicklung auch zukünftig unser Hauptrisiko. Die dadurch bedingten Mietausfälle und die steigenden Kosten für das Herrichten von Wohnungen werden sich wesentlich auf die Jahresergebnisse der nächsten Jahre auswirken.

Zusätzliche Risiken bestehen in den Festlegungen der Bundesregierung zum Klimaschutzgesetz und Klimaschutzprogramm, dem Gebäudeenergiegesetz, zunehmende Betreiber- und Verkehrssicherungspflichten sowie in den steigenden Baukosten im Hinblick auf unsere zukünftige Investitionstätigkeit. Der politische Wille der Bundesregierung, den Anteil an fossilen Brennstoffen für Gebäudeheizungen bis zum Jahr 2035 massiv zu senken bzw. bis 2045 CO₂-Neutralität zu schaffen, stellt die Wohnungswirtschaft vor enorme Herausforderungen

Derzeit erleben wir eine Situation drastisch steigender Preise im kompletten Marktumfeld. Die steigenden Energiekosten können trotz der Gas- und Strompreisbremse zu steigenden Betriebskosten für die Mieter führen.

Sollten die Preise für Strom, Gas und Fernwärme wieder Höchststände erreichen, ist die Belastungsgrenze unserer Mieter schnell erreicht. Daraus folgend kann es bei unseren Nutzern Probleme geben, die Kosten zu tragen, was im Ergebnis zu Erlösausfällen bei der Genossenschaft führen kann.

Darüber hinaus ist mit weiteren verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Zinslandschaft hat sich seit Ende Februar 2022 radikal verändert. Das Zinsniveau liegt bis zum 3-fachen über den Zinsen zu Beginn des Jahres.

Alle aufgezeigten Risiken können und werden unseren Geschäftsverlauf zukünftig beeinträchtigen. Dennoch sehen wir uns aufgrund unserer soliden wirtschaftlichen Basis in der Lage, den Herausforderungen zu begegnen.

Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVA	Euro	Euro
ANLAGEVERMÖGEN	31.12.2022	31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	18.505,94	4.906,27
Sachanlagen		
Grundstücke mit Wohnbauten	45.175.088,31	45.173.893,44
Grundstücke mit Geschäftsbauten	27.645,91	34.063,88
Grundstücke ohne Bauten	913.092,03	913.092,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	392.039,42	392.039,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.746,05	134.864,89
Anlagen im Bau	28.535,15	667.116,28
Finanzanlagen		
Anteile an verbundenen Unternehmen	141.564,59	141.564,59
Beteiligungen	2.250,00	2.250,00
Anlagevermögen insgesamt	46.910.467,40	47.463.790,80
UMLAUFVERMÖGEN		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Grundstücke ohne Bauten	374.698,76	374.698,76
Bauvorbereitungskosten	71.062,73	70.462,73
Unfertige Leistungen	3.080.428,18	2.823.260,53
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	54.746,67	49.915,26
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	185.681,34	221.980,82
Sonstige Vermögensgegenstände	70.383,01	135.205,42
Flüssige Mittel		
Guthaben Kreditinstitute, Kassenbestand	3.068.949,33	2.224.786,44
Rechnungsabgrenzungsposten	2.407,70	1.313,77
Bilanzsumme	53.818.825,12	53.365.414,53

PASSIVA	Euro	Euro
EIGENKAPITAL	31.12.2022	31.12.2021
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	115.808,08	116.647,00
der verbleibenden Mitglieder	1.751.501,43	1.795.502,73
aus gekündigten Geschäftsanteilen	2.250,00	6.000,00
Kapitalrücklage	153.707,54	153.707,54
Ergebnisrücklagen		
Sonderrücklage gemäß §27 Abs. 2 Satz 3 DMBilG	10.450.664,39	10.450.664,39
Gesetzliche Rücklage	14.290.563,34	13.524.840,35
Aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt	(765.722,99)	(947.513,37)
Bilanzgewinn/Bilanzverlust		
Jahresüberschuss	765.722,99	947.513,37
Einstellung in Ergebnisrücklagen	-765.722,99	-947.513,37
Eigenkapital insgesamt	26.764.494,78	26.047.362,01
RÜCKSTELLUNGEN		
Rückstellungen für Pensionen und sonstige Verpflichtungen	120.174,78	119.359,32
Sonstige Rückstellungen	158.760,00	43.600,00
VERBINDLICHKEITEN		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.626.697,22	23.517.983,51
Erhaltene Anzahlungen	3.508.670,25	2.872.413,41
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.525,43	35.119,80
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423.582,63	536.064,57
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.916,93	135.073,21
Sonstige Verbindlichkeiten	55.003,10	58.438,70
Bilanzsumme	53.818.825,12	53.365.414,53

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Euro	Euro
	31.12.2022	31.12.2021
Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.011.830,71	7.678.259,38
b) aus Betreuungstätigkeit	5.310,00	14.452,71
c) aus Lieferungen und Leistungen	107.333,24	81.181,50
Erhöhung bzw. Verminderung des Bestandes an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen und unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	257.167,65	171.298,16
Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	64.846,46
Sonstige betriebliche Erträge	44.104,35	303.964,41
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		-
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	-4.361.397,69	4.143.451,29
Rohergebnis	4.064.348,26	4.170.551,33
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-472.249,47	-435.769,09
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-111.629,08	-119.548,14
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.754.326,32	1.691.924,86
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-322.573,14	-295.612,19
Erträge aus Beteiligungen	2.848,09	2.450,94
Zinserträge	342,02	599,00
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-481.021,71	-531.696,48
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-7.690,94	-18.419,94
Ergebnis nach Steuern	918.047,71	1.080.630,57
Sonstige Steuern	-152.324,72	-133.117,20
Jahresüberschuss	765.722,99	947.513,37
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-765.722,99	-947.513,37
Bilanzergebnis	0,00	0,00

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Zwickau-Land eG hat ihren Sitz in Wilkau-Haßlau und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Chemnitz. (GnR 232)

Die angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden entsprechen den Vorschriften des HGB und den Bestimmungen der Satzung.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und zur Bilanz sowie zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens werden im beigefügten Anlagenspiegel (Anlage 1) dargestellt.

Die **entgeltlich erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden über den Zeitraum der Nutzung (3 bzw. 5 Jahre) planmäßig abgeschrieben.

Sachanlagen werden planmäßig linear mit folgenden Sätzen abgeschrieben:

	% der AK/HK		
Wohngebäude	2,00		
Geschäftsgebäude	4,00		
Außenanlagen (incl. PKW-Stellplätze)	6,67	und	10,00
Bauten auf fremden Grundstücken	10,00		
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,00	bis	33,33

Die Zugänge an beweglichen Wirtschaftsgütern werden zeitanteilig abgeschrieben.

Auf Wohnbauten wurden in Vorjahren außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von 5.969.315,09 Euro und Zuschreibungen in Höhe von 761.554,62 Euro vorgenommen.

Für Wirtschaftsgüter mit Anschaffungskosten ab 150,00 Euro bis 1.000,00 Euro wurde ein Sammelposten gebildet, der jährlich mit 20% abgeschrieben wird.

Die **zum Verkauf bestimmten Grundstücke** sind zu Anschaffungs- zzgl. Anschaffungsnebenkosten bewertet. Im Jahr 2016 erfolgten im Rahmen der verlustfreien Bewertung Abschreibungen auf Verkaufsgrundstücke des Umlaufvermögens in Höhe von 381.552,67 Euro. Die Abschreibung wurde unter Berücksichtigung der am Markt erzielbaren Verkaufserlöse, der vorhandenen Buchwerte und der noch zu erwartenden Erschließungskosten vorgenommen.

In den **unfertigen Leistungen** werden ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Bei der Bewertung der unfertigen Leistungen wurden für leerstandsbedingt nicht abrechenbare Betriebskosten angemessene Abschläge vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden grundsätzlich mit dem Nennwert bilanziert.

Für zweifelhafte Forderungen wurden Einzelwertberichtigungen vorgenommen. Davon betroffen sind Forderungen aus Vermietung.

Von den Forderungen aus Vermietung haben 11.196,44 Euro eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die **Forderungen gegen verbundene Unternehmen** sind den sonstigen Vermögensgegenständen mit zugehörig.

Von den **flüssigen Mitteln** sind 200.000,00 Euro zur Darlehenssicherung verpfändet.

Die **Rückstellungen für Pensionen** sind auf der Grundlage versicherungsmathematischer Gutachten mit den Anwartschaftsbarwerten angesetzt, Rentensteigerungstrends wurden mit 1,0 % p.a., Lohn- und Gehaltsteigerungen mit 1,5 % p.a. berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte unter Anwendung der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC) unter Anwendung der Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck und der Berücksichtigung eines zehnjährigen Durchschnittszinssatzes von 1,78 % (Ende Dezember 2022; Laufzeit 15 Jahre). Der von der Deutschen Bundesbank ermittelte siebenjährige Abzinsungssatz beträgt 1,44 % (Ende Dezember 2022; Laufzeit 15 Jahre). Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Rückstellung und dem Marktzinssatz der letzten sieben und der letzten zehn Jahre beträgt 24.025,00 Euro.

Für Pensionsverpflichtungen, für die Rückdeckungsversicherungen bestehen, die an den Berechtigten verpfändet sind, wurde eine Verrechnung vorgenommen. Der Erfüllungsbetrag der Pensionsrückstellungen (330.332,00 Euro) wurde deshalb gemäß § 246 Abs. 2 HGB mit dem Zeitwert der Rückdeckungsversicherung (210.157,22 Euro) verrechnet.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages.

In den "Sonstigen Rückstellungen" sind enthalten:	Euro
- Rückstellung für Betriebskosten	100.000,00
- Rückstellung für Prüfungskosten	25.000,00
- Rückstellung für nicht in Anspruch genommenen Urlaub	13.760,00
- Rückstellung für Steuerberatungskosten	20.000,00
	158.760,00

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** sind den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und den sonstigen Verbindlichkeiten mitzugehörig.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfand- o. ä. Rechte sind im beigefügten Verbindlichkeitspiegel (Anlage 2) dargestellt.

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Bestandsänderungen** betreffen noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die in den **Personalaufwendungen** enthaltenen Aufwendungen für Altersvorsorge wurden, soweit sie die Zuführung zu Pensionsrückstellungen betreffen, um den unter den Zinsen und ähnlichen Aufwendungen auszuweisenden Zinsanteil (5.887,00 Euro) gekürzt.

C. Sonstige Angaben

Beteiligung:

Die Genossenschaft ist zu 100% beteiligt an der am 17.09.1998 gegründeten

Wohnungsbau- und Verwaltungs-GmbH
Sitz: Wilkau-Haßlau

Zum 31.12.2022 beträgt die Höhe des Stammkapitals 25.564,59 Euro.

Das Geschäftsjahr 2022 schließt gemäß dem vorläufigen Jahresabschluss der Gesellschaft mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 14.265,07 Euro nach Steuern ab.

Beschäftigte:

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug

	Vollzeitzeit	Teilzeit
Kaufmännische Mitarbeiter	6	0
Technische Mitarbeiter	3	1
	<u>9</u>	<u>1</u>

Mitgliederbewegung:

Stand 01.01.2022	1.515
Abgang nachträglich gemeldete Todesfälle	1
Zugang	94
Abgang	102
Stand 31.12.2022	1.506

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich in Geschäftsjahr um 44.001,30 Euro vermindert.

D. Weitere Angaben

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

Prüfungsverband:

Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V.
Antonstr. 37
01097 Dresden

Mitglieder des Vorstandes:

Frau Manuela Stengel
Herr Dr. Bernd Rendelmann

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Hermann Hofmann - Vorsitzender -
Herr Hans Sachs
Frau Juliane Salzwedel
Frau Heike Sirb
Frau Ellen Kraus
Herr Rainer Degen

Wilkau-Haßlau, den 30.06.2023



Manuela Stengel
Vorstandsvorsitzende



Dr. Bernd Rendelmann
Vorstandsmitglied

Anlage 1	Anschaffungs- und Herstellungskosten				Abschreibungen				Buchwert zum 31.12.2022 Euro	
	Stand 01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchung	Stand 31.12.2022	kumuliert 01.01.2022	im Geschäftsjahr	auf Abgänge		kumuliert 31.12.2022
	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro	Euro		Euro
Immaterielle Vermögensgegenstände	97.251,51	22.356,16	13.559,82	0,00	106.047,85	92.345,24	8.756,49	13.559,82	87.541,91	18.505,94
<i>Sachanlagen</i>										
Grundstücke mit Wohnbauten	91.300.793,51	504.961,75	1.337,04	1.188.937,87	92.993.356,09	46.126.900,07	1.691.367,71	0,00	47.818.267,78	45.175.088,31
Grundstücke mit Geschäftsbauten	552.598,41	0,00	0,00	0,00	552.598,41	518.534,53	6.417,97	0,00	524.952,50	27.645,91
Grundstücke ohne Bauten	3.416.294,35	0,00	0,00	0,00	3.416.294,35	2.503.202,32	0,00	0,00	2.503.202,32	913.092,03
Grundstücke mit Erbbaurechten Dritter	392.039,42	0,00	0,00	0,00	392.039,42	0,00	0,00	0,00	0,00	392.039,42
Betriebs- und Geschäftsausstattung - davon GWG-Sammelposten	474.620,51	124.665,30	91.212,45	0,00	508.073,36	339.755,62	47.784,14	91.212,45	296.327,31	211.746,05
		(5.238,07)	(2.890,80)				(6.586,09)	(2.890,80)		
Anlagen im Bau	667.116,28	550.356,74	0,00	-1.188.937,87	28.535,15	0,00	0,00	0,00	0,00	28.535,15
<i>Sachanlagen gesamt</i>	96.803.462,48	1.179.983,79	92.549,49	0,00	97.890.896,78	49.488.392,54	1.745.569,82	91.212,45	51.142.749,91	46.748.146,87
<i>Finanzanlagen</i>										
Anteile an verbundenen Unternehmen	141.564,59	0,00	0,00	0,00	141.564,59	0,00	0,00	0,00	0,00	141.564,59
Beteiligungen	2.250,00	0,00	0,00	0,00	2.250,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.250,00
<i>Finanzanlagen gesamt</i>	143.814,59	0,00	0,00	0,00	143.814,59	0,00	0,00	0,00	0,00	143.814,59
<i>Anlagevermögen insgesamt</i>	97.044.528,58	1.202.339,95	106.109,31	0,00	98.140.759,22	49.580.737,78	1.754.326,31	104.772,27	51.230.291,82	46.910.467,40

Anlage 2	insgesamt	davon Restlaufzeit			gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1-5 Jahre	Über 5 Jahre		
		Euro	Euro	Euro		
Verbindlichkeitspiegel 2022 (Vorjahreszahlen in Klammern)	Euro					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	22.626.697,22 (23.517.983,51)	1.721.619,12 (1.673.173,59)	6.577.680,82 (6.548.185,77)	14.327.397,28 (15.296.624,15)	22.626.697,22 (23.517.983,51)	*) *)
Erhaltene Anzahlungen	3.508.670,25 (2.872.413,41)	3.508.670,25 (2.872.413,41)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	34.525,43 (35.119,80)	34.525,43 (35.119,80)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	423.582,63 (536.064,57)	423.582,63 (536.064,57)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	126.916,93 (135.073,21)	126.916,93 (135.073,21)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	55.003,10 (58.438,70)	55.003,10 (58.438,70)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)	
Gesamtbetrag	26.775.395,56 (27.155.093,20)	5.870.317,46 (5.310.283,28)	6.577.680,82 (6.548.185,77)	14.327.397,28 (15.296.624,15)	22.626.697,22 (23.517.983,51)	

*) Art der Sicherung:
Grundschuld
Verpfändung von Festgeldguthaben

Euro	Euro
22.426.697,22	(23.317.983,51)
200.000,00	(200.000,00)
<u>22.626.697,22</u>	<u>(23.517.983,51)</u>