



GESCHÄFTSJAHR

1. Januar – 31. Dezember

2022



INHALT

LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

A. Grundlagen des Unternehmens	4
B. Wirtschaftsbericht	5
I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen	5
II. Geschäftsverlauf	6
III. Darstellung der Lage der Genossenschaft	8
C. Prognosebericht	14
D. Chancen und Risikobericht einschließlich Risikomanagementsystem	15

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022	18
Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01. Januar 2022 bis 31. Dezember 2022	21

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2022

A. Allgemeine Angaben	22
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	22
C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung	24
D. Sonstige Angaben	27
E. Weitere Angaben	28

LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

A. Grundlagen des Unternehmens

Geschäftszweck/Unternehmensziel

Zweck der Genossenschaft ist die Bewirtschaftung, Errichtung, Erwerb und Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen zum Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortlichen Wohnungsversorgung der Mitglieder.

Das Nichtmitgliedergeschäft ist im Rahmen der vom Vorstand und Aufsichtsrat zu beschließenden Grundsätze zugelassen.

In unserem Kerngeschäft, der Bewirtschaftung des eigenen Wohnungsbestandes, werden fast ausnahmslos die erwirtschafteten Erträge in die Verbesserung und Erhaltung unserer Bestandswohnungen sowie in den Neubau investiert. Unternehmensziel ist dabei die nachhaltige Sicherung der Vermietbarkeit der Wohnungen zu moderaten Mietpreisen.

Die Genossenschaft ist nicht auf die Erzielung maximaler Renditen fokussiert. Dennoch ist die Erwirtschaftung von Gewinnen Grundziel und Voraussetzung für die Sicherung des Fortbestandes der Genossenschaft.

Standorte des Gebäudebestandes

Stadt Schönebeck und Calbe (Saale) im Salzlandkreis (Bundesland Sachsen-Anhalt)

Organisation

Organe: Vertreterversammlung, Aufsichtsrat, Vorstand

Vorstand und Aufsichtsrat handeln nach den Bestimmungen der Satzung und den Geschäftsordnungen, die für jedes Gremium separat bestehen. Für den organisatorischen Aufbau der Genossenschaft besteht ein gültiger Organisationsplan, aus dem Aufbau, Arbeitsbereiche, Zuständigkeiten und Weisungsbefugnisse hervorgehen. Zum 31.12.2022 sind 19 Mitarbeiter/-innen (davon 4 Hauswarte) und drei Auszubildende beschäftigt.

Sonstiges

Kleine Genossenschaft im Sinne des § 267 Abs. 1 HGB i.V. mit § 336 Abs. 2 HGB, Vermietungsgenossenschaft mit partieller Steuerpflicht

B. Wirtschaftsbericht

I. Gesamtwirtschaftliche und branchenbezogene Rahmenbedingungen

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war in 2022 geprägt von den Folgen des Kriegs in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählen. Hinzu kamen massive Material- und Lieferengpässe, steigende Preise (z.B. bei Nahrungsmitteln) sowie der andauernde Fachkräftemangel.

Nach ersten Berechnungen des Statistischen Bundesamtes ist das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland dennoch um 1,9 % höher als 2021. Die konjunkturelle Entwicklung verlief 2022 in den einzelnen Wirtschaftsbereichen sehr unterschiedlich. Vom Wegfall fast aller Coronamaßnahmen profitierten insbesondere der Wirtschaftsbereich Verkehr und Gastgewerbe sowie die Sonstigen Dienstleister (u.a. Unterhaltungsbranche). Steigende Baukosten sowie verschärfte Material- und Lieferengpässe führten zu einem Rückgang der Bruttowertschöpfung im Baugewerbe um 2,3 %.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die rd. 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen.

In Sachsen-Anhalt ist 2022 gegenüber dem Vorjahr ein Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts um 2,6 % zu verzeichnen. Besser als im Bundesdurchschnitt entwickelte sich auch der Bereich Grundstücks- und Wohnungswirtschaft mit einem Zuwachs von 2,3 %.

Die Arbeitslosenquote in Deutschland betrug im Dezember 2022 5,4 % nach 5,1 % im Dezember 2021, für Sachsen-Anhalt lag der Wert im Dezember 2022 bei 7,3 %.

Der Salzlandkreis verzeichnete im Dezember 2022 eine Arbeitslosenquote von 8,3 % und auch Schönebeck liegt mit 7,5 % über dem Bundesdurchschnitt.

In Sachsen-Anhalt lebten am 30.06.2022 2.186.227 Einwohner. Im Vergleich zum 31.12.2021 ist ein Zuwachs von 16.974 Einwohnern durch Wanderungsgewinne zu verzeichnen. Hauptursache für diese Entwicklung war

der hohe Zuzugsstrom aus der Ukraine. Ebenso sind die Einwohnerzahlen im Salzlandkreis um 1.653 Personen auf 187.148 Einwohner per 30.06.2022 angestiegen. Insgesamt leben im Salzlandkreis rd. 8,6 % der Einwohner Sachsen-Anhalts.

Auch die Bevölkerungszahlen in der Stadt Schönebeck (Elbe) entwickelten sich durch Wanderungsgewinne positiv. Hatte die Stadt zum 31.12.2021 noch 30.067 Einwohner, so waren es zum 30.06.2022 30.326 Personen.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes altert die Bevölkerung in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich. Der Anteil der Einwohner 65 Jahre und älter ist in Sachsen-Anhalt 2021 mit rd. 27,6 % am höchsten. Im Salzlandkreis liegt er sogar bei 29 %.

GdW Information 167 - Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2022/2023

<https://statistik.sachsen-anhalt.de/news/bruttoinlandsprodukt-2022-sachsen-anhalt>, zugegriffen: 17.05.2023

www.destatis.de/wirtschaft/Arbeitsmarkt, zugegriffen: 17.05.2023

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt, Statistisches Monatsheft 02/2023

[www.arbeitsagentur.de/vor-ort/sachsen-anhalt-west/presseinfo Nr. 1](http://www.arbeitsagentur.de/vor-ort/sachsen-anhalt-west/presseinfo-Nr.-1), 03.01.2023, zugegriffen: 17.05.2023

Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt - Statistischer Bericht Bevölkerungsstand, Natürliche Bevölkerungsbewegung Stand 30.6.2022, Statistischer Bericht Bevölkerungsstand, Bevölkerung nach Alter und Geschlecht Stand 31.12.2021, zugegriffen: 17.05.2023

<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/548078>, zugegriffen: 27.04.2022

LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

II. Geschäftsverlauf

Hausbewirtschaftung

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG ist der zweitgrößte Vermieter von Wohnungen in Schönebeck. Die Genossenschaft bewirtschaftete per 31.12.2022

3.105 Wohnungen (davon 2 Gästewohnungen) mit einer Wohnfläche von 183.512,99 m² sowie eine Gewerbeeinheit mit 145,00 m² Nutzfläche.

	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche in m ²
31.12.2021	3.158	186.334,99
Zusammenlegung von Wohnungen	-3	
Abriss eines Wohngebäudes	-50	-2.822,00
31.12.2022	3.105	183.512,99

Weiterhin hat die Genossenschaft zum 31.12.2022 einen Bestand von 180 Garagen (davon 4 eigengenutzte Garagen) sowie 499 Einstellplätze.

Die Hausbewirtschaftung stellt weiterhin die dominierende Betriebsleistung dar. Haupteinnahmequellen sind somit die erzielbaren Mieten.

Die Sollmieten haben sich 2022 im Vergleich zu 2021 um 362,6 T€ auf 11.029,0 T€ erhöht.

Der Anstieg resultiert mit 270,6 T€ aus den Mitte Dezember 2021 fertiggestellten und voll vermieteten 4 Stadtvillen mit 32 Wohnungen und 36 Tiefgaragenplätzen sowie aus höheren Mieten im Zuge der Neuvermietung.

Neben gestiegenen Sollmieten führten auch gesunkene Erlösschmälerungen infolge Leerstandes in 2022 zu einem weiteren Anstieg der Mieteinnahmen.

Die Sollmietenausfälle durch Leerstand und Mietverzichte liegen 2022 bei 1.367,1 T€ (Vj:1.434,7 T€). Darüber hinaus trägt das Unternehmen die Betriebs- und Heizkosten, die für die Dauer des Leerstandes anfallen. Diese Kosten wurden in Form von Wertberichtigungen und Rückstellungen mit einer Gesamtsumme von 414,8 T€ im Jahresabschluss zum 31.12.2022 (31.12.2021: 418,0 T€) berücksichtigt.

Die verfügbaren Istmieten haben sich im Vergleich zum Vorjahr um insgesamt 430,2 T€ auf 9.661,9 T€ erhöht.

Der Wohnungsleerstand hat sich von 14,1 % per 31.12.2021 auf 11,8 % per 31.12.2022, d.h. von 444 auf 366 Wohneinheiten vermindert. Durchschnittlich standen in 2022 439 Wohnungen leer (2021: 462 Wohnungen).

Der Rückgang des Stichtagsleerstandes ist auf den Abriss eines Wohngebäudes (Plattenbautyp P 2) mit 50 Wohneinheiten zurückzuführen. Von den zum 31.12.2021 noch vermieteten 10 Wohnungen konnten 7 Mieter in andere Wohnungen unserer Genossenschaft umgesetzt werden. Insgesamt wurden mit Beginn des aktiven Umzugsmanagements in 2021 22 Mieter (85 %) in andere Bestandswohnungen umgesetzt.

Darüber hinaus ist der Leerstand durch die Wohnraumversorgung von Ukraineflüchtlingen (31.12.2022: 38 Wohnungen) zurückgegangen. Die Vermietungsanschlussquote liegt 2022 bei 112,2 % (2021: 107,4 %).

Die Fluktuationsrate hat sich in 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 % - Punkte auf 7,4 % erhöht.

Der Wohnungsleerstand ist auch weiterhin das Ergebnis einer sinkenden Wohnungsnachfrage aufgrund des kontinuierlichen Bevölkerungsrückgangs. Auch weitere Faktoren, wie Einkommen und Arbeitslosenquote, spielen eine entscheidende Rolle. Die Vermietungsschwierigkeiten sind darüber hinaus auch bautyp- und im geringeren Maße quartiersabhängig. Insbesondere von den 1.101 Wohnungen des Plattenbautyps P2 (rd. 35,5 % unseres Wohnungsbestandes)

stehen zum 31.12.2022 202 Wohnungen leer. Das sind rd. 55 % des Stichtagsleerstandes. Der Leerstandsabbau von 55 Wohneinheiten in diesem Bautyp ergibt sich fast ausschließlich aus dem Abriss.

Aus diesem Grunde ist in den folgenden vier Jahren der Abriss von weiteren 98 Wohnungen dieses Bautyps geplant, davon ein Wohnobjekt mit 40 Wohnungen in 2023.

Instandhaltung, Modernisierung und Neubau

Im Jahr 2022 standen wieder die Erhaltung und Verbesserung der Qualität unseres Wohnungsbestandes sowie die Neubautätigkeit im Vordergrund. Insgesamt beliefen sich die Ausgaben auf 4.177,5 T€, davon 2.915,9 T€ für Erhaltungsaufwendungen. Die Finanzierung erfolgte über Eigenmittel und Zuwendungen der Investitionsbank Sachsen-Anhalt für die Modernisierung und Instandsetzung von Wohnraum (28,1 T€). Die Förderung erfolgt in Höhe von 50 % der zuwendungsfähigen Ausgaben (max. 20 T€ je Wohnung).

Die größeren Instandhaltungsprojekte (344,8 T€) betreffen wie in Vorjahren die Steigestrangsanierungen (Kalt- und Warmwasser) einschließlich Erneuerung der Wasserverteiler im Badschacht und Hausflurrenovierungen.

Für die Herrichtung von 288 leer stehenden Wohnungen wurden 1.604,5 T€ aufgewendet.

Die aktivierten Herstellungskosten in Höhe von 1.261,6 T€ entfallen auf folgende Maßnahmen:

Fertigstellung der 4 Stadtvillen einschließlich Außenanlagen	1.097,7 T€
Neubau eines Wohngebäudes mit 12 Wohnungen (Bauvorbereitungskosten)	124,4 T€
Herstellungskosten für den erstmaligen Anbau von Balkonen	17,7 T€
Herstellungskosten für 9 Multifunktionsboxen	21,8 T€

Abriss

Im Zusammenhang mit dem Abriss des Wohngebäudes in der Prager Straße (50 Wohnungen) sind in 2022 Aufwendungen in Höhe von 208,5 T€ entstanden. Von

den für die Maßnahme bewilligten Fördermitteln in Höhe von 310,4 T€ wurden in 2022 208,5 T€ ertragswirksam erfasst und als Forderung bilanziert. Die Zuwendungen werden bis 2025 ratierlich ausgezahlt.

Betreuungstätigkeit

Am 31.12.2022 wurden unverändert sieben Eigentümergemeinschaften mit 94 Wohnungen verwaltet.

Die Umsatzerlöse aus der Betreuungstätigkeit liegen in 2022 bei 23,4 T€.

LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

III. Darstellung der Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

In der nachstehenden Übersicht werden der Vermögensaufbau und die Kapitalstruktur der Genossenschaft in zusammengefasster Form dargestellt.

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderung
	in T€	in %	in T€	in %	in T€
AKTIVA					
langfristig					
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	8,7	0,0	0,0	0,0	8,7
Sachanlagen	82.301,6	95,9	83.992,2	96,2	-1.690,6
	82.310,3	95,9	83.992,2	96,2	-1.681,9
mittelfristig					
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	83,2	0,1	45,6	0,1	37,6
kurzfristig					
übriges Vorratsvermögen	87,5	0,1	65,3	0,1	22,2
Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände	298,8	0,3	102,2	0,1	196,6
Flüssige Mittel	3.064,1	3,6	3.087,4	3,5	-23,3
Rechnungsabgrenzungsposten	17,8	0,0	25,3	0,0	-7,5
	3.468,2	4,0	3.280,2	3,7	188,0
Bilanzvolumen	85.861,7	100,0	87.318,0	100,0	-1.456,3
PASSIVA					
langfristig					
Eigenkapital	68.377,0	79,6	67.283,4	77,1	1.093,6
Verbindlichkeiten	16.173,6	18,8	18.491,5	21,2	-2.317,9
	84.550,6	98,4	85.774,9	98,3	-1.224,3
mittelfristig					
Rückstellungen	23,1	0,1	23,1	0,0	0,0
kurzfristig					
Rückstellungen	282,9	0,3	317,2	0,3	-34,3
Verbindlichkeiten	1.005,1	1,2	1.202,8	1,4	-197,7
	1.288,0	1,5	1.520,0	1,7	-232,0
Bilanzvolumen	85.861,7	100,0	87.318,0	100,0	-1.456,3

Die planmäßigen Darlehenstilgungen für Objektfinanzierungsmittel der Folgejahre wurden branchenüblich nicht als kurz- oder mittelfristige Verbindlichkeiten eingeordnet, weil sie aus planmäßigen Liquiditätszuflüssen der entsprechenden Geschäftsjahre aufgebracht werden.

In dieser Darstellung wurden folgende Verrechnungen vorgenommen:

	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€
Bilanzsumme lt. Jahresabschluss	87.234,7	88.601,4
./. "Erhaltene Anzahlungen"	-1.373,0	-1.283,4
Bilanzvolumen lt. Vermögenslage	85.861,7	87.318,0
Veränderung gegenüber dem Vorjahr	-1,67%	

Das Anlagevermögen entwickelte sich wie folgt:

	in T€	in T€
Zugänge (Investitionen)		
Herstellungskosten für Wohngebäude und Außenanlagen	772,4	
Herstellungskosten für 9 Multifunktionsboxen	21,8	
immaterielle Vermögensgegenstände, Betriebs- und Geschäftsausstattung	119,1	
Anlagen im Bau	343,0	
Bauvorbereitungskosten	126,9	1.383,2
Zuschreibungen		
auf Grundstückskosten (teilweise Wertaufholung)		12,3
Abgänge / Abschreibungen		
Buchwertabgänge durch den Rückbau einer Photovoltaikanlage durch Abriss eines Wohngebäudes	-3,8	
planmäßige Abschreibungen	-3.073,6	-3.077,4
Verminderung des Anlagevermögens		-1.681,9

LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Das **mittelfristige Vermögen** beinhaltet nicht kurzfristig realisierbare Forderungen aus Vermietung und Abrissfördermitteln. Letztere fließen gemäß Bewilligungsbescheid in Jahrestanchen zu.

Die Zunahme des **kurzfristigen Vermögens** resultiert hauptsächlich aus der Bilanzierung von Forderungen aus Fördermitteln (Abriss und Sanierung von 12 Leerwohnungen) in Höhe von 236,6 T€.

Das **Eigenkapital** hat sich durch den Jahresüberschuss von 1.021,9 T€ sowie gestiegene Geschäftsguthaben erhöht.

Der Anteil des Eigenkapitals am Gesamtkapital (lt. Jahresabschluss) hat um 2,5 %-Punkte zugenommen und beträgt nunmehr 78,4 %. Der Anteil des Eigenkapitals am Bilanzvolumen lt. Vermögenslage (nach Verrechnungen) beträgt zum 31. Dezember 2022 79,6 %.

Die **mittelfristigen Rückstellungen** bestehen ausschließlich für die Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen.

Die **kurzfristigen Rückstellungen** beinhalten hauptsächlich noch nicht in Rechnung gestellte Betriebskosten für

Leerwohnungen (Heizung, Wasser) sowie Rückstellungen für die Prüfung und Aufstellung des Jahresabschlusses.

Die **langfristigen Verbindlichkeiten** enthalten ausschließlich Kreditverbindlichkeiten.

Die Verminderung der langfristigen Verbindlichkeiten ist auf planmäßige Tilgungen in Höhe von 2.313,7 T€ sowie außerplanmäßige Tilgungen in Höhe von 4,2 T€ zurückzuführen.

Die **kurzfristigen Verbindlichkeiten** haben im Wesentlichen durch gesunkene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen abgenommen.

Der Anteil des lang- und mittelfristigen Vermögens am Gesamtvermögen (nach Verrechnungen) hat sich von 96,3 % auf 96,0 % vermindert, der Anteil der lang- und mittelfristigen Finanzierung ist von 98,3 % auf 98,5 % gestiegen. Die dem Unternehmen lang- und mittelfristig zur Verfügung stehenden Mittel finanzieren - neben lang- und mittelfristigen Vermögenswerten - noch 2.180,2 T€ im kurzfristigen Bereich.

Die Vermögenslage ist geordnet.

Finanzlage

Gegenüberstellung kurzfristiger Vermögens- und Schuldtteile:

	31.12.2022 in T€	31.12.2021 in T€	Veränderung in T€
Finanzmittelfonds			
flüssige Mittel	3.064,1	3.087,4	-23,3
zuzüglich / abzüglich			
kurzfristig verfügbare Aktiva	404,1	192,8	211,3
kurzfristig fällige Passiva	-1.288,0	-1.520,0	232,0
	2.180,2	1.760,2	420,0

Der stichtagsbezogene Liquiditätsstatus hat sich zum 31. Dezember 2022 im Vergleich zum vorherigen Bilanzstichtag um 420,0 T€ erhöht.

Die Genossenschaft konnte im Berichtszeitraum ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachkommen.

Die nachfolgende Kapitalflussrechnung nach DRS 21 (Deutscher Rechnungslegungsstandard 21) macht Herkunft und Verwendung der geflossenen Finanzmittel transparent:

	2022 in T€	2021 in T€
Jahresüberschuss	1.021,9	1.242,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens		
planmäßig	3.073,6	2.916,8
außerplanmäßig	0,0	441,4
Zuschreibungen auf Grundstückskosten (teilweise Wertaufholung)	-12,3	-7,9
Cashflow nach DVFA/SG / Übertrag	4.083,2	4.592,6
Buchgewinn/-verlust aus Abgang von Anlagevermögen	3,8	-5,1
Zunahme mittelfristiger Aktiva	-37,6	-3,1
Zunahme kurzfristiger Aktiva	-218,8	-47,5
Abnahme aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	7,5	11,8
Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	-34,3	-90,6
Zunahme / Abnahme (-) kurzfristiger Verbindlichkeiten	-59,9	221,4
Zinsaufwendungen für Kredite	278,2	335,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	4.022,1	5.014,9
Einnahmen aus dem Verkauf von Anlagevermögen	0,0	15,6
Investitionen in das Anlagevermögen	-1.383,2	-4.050,9
Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Zusammenhang mit Investitionen	-137,8	211,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.521,0	-3.824,3
Zunahme der Geschäftsguthaben	71,7	23,9
planmäßige Tilgungen von Krediten	-2.313,7	-2.318,7
außerplanmäßige Tilgungen von Krediten	-4,2	-46,7
Zinsaufwendungen für Kredite	-278,2	-335,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-2.524,4	-2.676,9
= zahlungswirksame Veränderung	-23,3	-1.486,3
+ Finanzmittelfonds am 01.01.	3.087,4	4.573,7
= Finanzmittelfonds am 31.12.	3.064,1	3.087,4

Der Finanzmittelfonds umfasst den kurzfristig verfügbaren Bestand an Zahlungsmitteln zum jeweiligen Bilanzstichtag.

Der Cashflow ist Indikator der Innenfinanzierungskraft des Unternehmens und wird im Wesentlichen von Leerstandsverlusten (Miet- und Betriebskostenausfälle) sowie einer unterschiedlichen Instandhaltungsintensität beeinflusst. In 2022 beliefen sich die Instandhaltungskosten auf 2.915,9 T€ nach 2.283,3 T€ im Vorjahr.

LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Ertragslage

Die Ertragslage 2022 stellt sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 wie folgt dar:

	2022 in T€	2021 in T€	Veränderung in T€
Geschäftsergebnis			
Hausbewirtschaftung	1.025,8	1.622,1	-596,3
Betreuungstätigkeit	2,2	3,5	-1,3
sonstiger Geschäftsbetrieb	5,7	2,1	3,6
	1.033,7	1.627,7	-594,0
Zinsergebnis	12,3	9,5	2,8
Neutrales Ergebnis	-24,1	-394,9	370,8
Gesamtergebnis vor Ertragsteuern	1.021,9	1.242,3	-220,4
Ertragsteuern	0,0	0,0	0,0
Jahresüberschuss	1.021,9	1.242,3	-220,4

Das wirtschaftliche Ergebnis aus der **Hausbewirtschaftung** hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 596,3 T€, insbesondere durch um 632,6 T€ gestiegene Instandhaltungskosten, vermindert.

Darüber hinaus ist die Zunahme der planmäßigen Abschreibungen auf Sachanlagen um 126,4 T€ im Wesentlichen auf die Neubautätigkeit zurückzuführen. Weiterhin wirkten um 246,9 T€ höhere Verwaltungs-

kosten durch gestiegene Personalaufwendungen, u.a. aufgrund von Neueinstellungen, negativ.

Die insgesamt um 1,0 Mio. € gestiegenen Aufwendungen konnten teilweise durch um 430,2 T€ gestiegene Istmieten kompensiert werden.

Das geldrechnungsmäßige Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung (vereinfacht) leitet sich wie folgt ab:

	2022 in T€	2021 in T€
wirtschaftlicher Gewinn aus der Hausbewirtschaftung	1.025,8	1.622,1
zzgl. Abschreibungen auf Sachanlagen	2.949,4	2.823,0
abzgl. planmäßige Tilgungen	-2.313,7	-2.318,7
geldrechnungsmäßiger Überschuss aus der Hausbewirtschaftung	1.661,5	2.126,4
geldrechnungsmäßiges Hausbewirtschaftungsergebnis vor Instandhaltungskosten je m²-Wohn- und Gewerbefläche (Durchschnitt des Jahres)	24,58	24,00

Im Bereich **Betreuungstätigkeit** ist im Geschäftsjahr 2022 unverändert wieder ein leicht positives Ergebnis zu verzeichnen.

Die Sparte **sonstiger Geschäftsbetrieb** ist insbesondere durch Erlöse und Aufwendungen aus eigenen Photovoltaikanlagen sowie Gestattungen geprägt.

Das **Zinsergebnis** umfasst hauptsächlich Zinserträge aus der Anlage disponibler Mittel.

Das **neutrale Ergebnis** wird in 2022 ertragsseitig insbesondere durch Zuschüsse für den Abriss eines Wohngebäudes in der Prager Straße (208,5 T€) positiv beeinflusst. Dem gegenüber stehen Abrisskosten in Höhe von 216,8 T€.

Im Vorjahr führten im Wesentlichen außerplanmäßige Abschreibungen auf ein Wohngebäude, welches in 2026 zum Abriss vorgesehenen ist, zum negativen Ergebnis. Es wird eingeschätzt, dass die Eigenkapitalrentabilität auch in den nächsten Geschäftsjahren gegeben sein wird. Zusammenfassend kann die wirtschaftliche Lage anhand

von ausgewählten Kennzahlen veranschaulicht werden. Zum Vergleich haben wir die Daten der Geschäftsjahre 2019 bis 2022 angegeben. Grundlage sind die vom GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen herausgegebenen Kennzahlen und Schwellenwerte zur Risikoidentifizierung bzw. -früherkennung.

Kennzahlen

		Schwellen- werte	2022	2021	2020	2019
Eigenkapitalquote	%	< 20 %	78,4	75,9	73,9	71,5
Mietenmultiplikator	- fache -	> 12	8,4	8,0	8,4	8,7
Verhältnis Cashflow / planm. Tilgungen	- fache -	< 1,5	1,8	2,0	1,5	1,7
Instandhaltungskosten	€/m ² Wfl./Gfl.	< 10,00	15,9	12,4	13,3	11,8
Leerstand am 31.12.	%	> 10 %	11,8	14,1	14,7	13,1
Verhältnis planmäßiger Kapitaldienst zur Istmiete	%	> 50 %	26,8	28,7	33,5	33,3
Verhältnis Fremdkapitalzinsen zur Istmiete	%	> 30 %	2,9	3,6	4,3	6,6
geldrechnungsmäßiges Hausbewirtschaftungsergebnis zzgl. Instandhaltungskosten	€/m ² Wfl./Gfl.	< 7,50	24,6	24,0	20,7	21,0

Die ausgewiesenen Kennzahlen spiegeln die positive Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unserer Genossenschaft wider. Die erwirtschafteten Jahresüberschüsse und der konsequente Abbau der Kreditverschuldung führen zu einer jährlichen Steigerung der Eigenkapitalquote.

Die Maßnahmen zur Leerstandskonzentration (Abriss und Umsetzung in andere Bestandswohnungen) verminderten die Leerstandsquote zum 31.12.2022 und führen perspektivisch zu geringeren Betriebskostenausfällen.

LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

C. Prognosebericht

Unser Hauptaugenmerk liegt auch weiterhin auf der Bewirtschaftung und Errichtung von Wohngebäuden zum Zweck einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnungsversorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Für das Geschäftsjahr 2023 sind Maßnahmen in den Bereichen Neubau, Modernisierung und Instandhaltung mit einem Gesamtvolumen von rd. 5,9 Mio. € geplant, davon ca. 3,0 Mio. € für Instandhaltungen (Erhaltungsaufwendungen).

Nach der Planungsphase in 2022 wurde in 2023 mit dem Neubau eines Wohngebäudes auf einem unbebauten Bestandsgrundstück der Genossenschaft begonnen. Insgesamt werden bis 2024 12 altersgerechte Wohnungen entstehen. In 2023 rechnen wir mit Herstellungskosten von 2,1 Mio. €.

Des Weiteren soll das Projekt Franz-Vollbring-Straße 2-9 in 2023 abgeschlossen werden. Neben dem Rückbau der Hauseingänge 6-9 mit insgesamt 40 Wohnungen werden die verbleibenden 4 Hauseingänge mit jeweils einem Aufzug versehen sowie 12 leer stehende Wohnungen saniert. Außerdem ist es nach dem Abriss energetisch erforderlich, den neu entstandenen Giebel mit einem Wärmedämmverbundsystem zu versehen.

Für diese Maßnahme wurden bereits Fördermittel in Höhe von insgesamt 592,9 T€ bewilligt, davon 246,4 T€ für den Abriss sowie 346,5 T€ für den Einbau der Aufzüge, die Giebeldämmung und die Modernisierung der 12 leer stehenden Wohnungen. Planungsseitig wurden für 2023 Abrisskosten von 260,0 T€ sowie für den Aufzugseinbau, die Giebelsanierung und die Beendigung der Wohnungsanierungen 440,0 T€ in Ansatz gebracht. Da die Zuwendungen für den Abriss Prager Straße und Franz-Vollbring-Straße 6-9 bis 2025 rätierlich zufließen, wurden für 2023 Einnahmen aus Fördermitteln in Höhe von 604,0 T€ berücksichtigt.

Die größeren Instandhaltungsmaßnahmen mit einem Volumen von rd. 0,7 Mio. € umfassen werterhaltende und

-verbessernde Maßnahmen, wie Hausflurrenovierungen, Steigestranganierungen mit Erneuerung der Wasserverteiler im Badschacht, die Umstellung vom Einrohr- auf das Zweirohrheizungssystem sowie Wohnungszusammenlegungen.

Neben Fördermitteln werden ausschließlich Eigenmittel zur Finanzierung der Maßnahmen eingesetzt.

In unserem Kerngeschäft Hausbewirtschaftung gehen wir aufgrund von leerstandsbedingten Erlösschmälerungen für das Geschäftsjahr 2023 von Istmieten zwischen 9,6 und 9,8 Mio.€ aus.

Der planmäßige Kapitaldienst verringert sich in 2023 aufgrund einer zinsgünstigeren Kreditumschuldung in 2022 von 2.591,9 T€ auf 2.541,2 T€. Die Zinsaufwendungen sinken um rd. 84,1 T€ auf 194,1 T€.

Unter den genannten Prämissen, insbesondere der geplanten Instandhaltungsintensität von 3,0 Mio. €, erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 einen Jahresüberschuss zwischen 700,0 T€ und 900,0 T€.

Für 2022 ergeben sich Abweichungen zwischen den Prognose- und Ist-Werten. Das Geschäftsergebnis liegt mit 1,0 Mio. € über dem Prognoseintervall von 0,4 Mio. € bis 0,5 Mio. €. Wesentlich hierfür sind geringere Instandhaltungskosten (-236,0 T€) und um 162,0 T€ höhere Istmieten.

Der Planansatz für aktivierungspflichtige Investitionen (einschließlich Neubau) wurde in 2022 um 1,2 Mio. €, hauptsächlich durch um 0,9 Mio. € geringere Kosten für das Neubauprojekt J.-R.-Becher-Straße mit den 4 Stadtvillen, Tiefgarage und Außenanlagen, unterschritten. Die Kalkulation der Neubaukosten erfolgte nach dem worst-case-szenario. Darüber hinaus wurden für die meisten Gewerke Einheitspreisverträge abgeschlossen. Dadurch sind die Abrechnungspreise zum Teil geringer ausgefallen als die Vertragspreise.

D. Chancen und Risikobericht einschließlich Risikomanagementsystem

Entscheidend für die Geschäftstätigkeit und den Erfolg unserer Genossenschaft ist die Vermietung von Wohnungen, denn leerstehende Wohnungen führen zu Miet- und Betriebskostenausfällen und beeinflussen die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage negativ.

Die Risikobeurteilung fällt im Vergleich zu den Vorjahren nahezu unverändert aus. Das Leerstandsrisiko betrachten wir auch weiterhin als Hauptrisiko der künftigen Entwicklung. Da die Leerstandsentwicklung auch von äußeren Rahmenbedingungen, wie Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung abhängig ist, ist die aktive Einflussnahme begrenzt.

Laut Ergebnis der 7. Regionalisierten Bevölkerungsprognose Sachsen-Anhalt 2019 - 2035 des Statistischen Landesamtes Sachsen-Anhalts wird für Schönebeck eine Bevölkerungsabnahme von 30.532 im Basisjahr 2019 auf 25.768 im Jahr 2035 prognostiziert. Gleichzeitig wird im selben Zeitraum der Anteil der Personen 67 Jahre und älter von 27 % auf 34 % ansteigen und somit der Anteil der Erwerbsfähigen weiter sinken.

Aufgrund der Altersstruktur unserer Mieter, rd. 50 % sind 67 Jahre und älter und 33 % sogar 75 Jahre und älter, ist in den kommenden Jahren aus biologischen Gründen mit einer erhöhten Fluktuation zu rechnen.

Da es sich bei diesen Personengruppen im Wesentlichen um langjährige Mieter handelt, ergibt sich bei einer frei werdenden Wohnung ein erhöhter Innensanierungsbedarf einschließlich zeitgerechter Grundrissveränderungen.

Hier sehen wir unsere Chance, aufgrund der soliden Finanz- und Ertragslage durch Zuflüsse aus dem laufenden Umsatzprozess Sanierungen vornehmen zu können, um leer stehende Wohnungen entsprechend den Marktbedürfnissen herzurichten. Die differenzierten Herrichtungsstandards orientieren sich auch an den unterschiedlichen Einkommensverhältnissen, um weiterhin Wohnungen in allen Preissegmenten zur Verfügung zu stellen.

Der Abriss von 50 Wohneinheiten bei gleichzeitiger Umsetzung von 85 % der verbliebenen Mieter in andere Bestandswohnungen führte in 2022 zu einer Reduzierung des Leerstandes. Die Leerstandskonzentration trägt langfristig zu einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Lage bei, u.a. durch sinkende Betriebskostenausfälle. Für

2023 ist ein weiterer Abriss in einem P 2- Plattenbau um 40 Wohneinheiten geplant. Die Umsatzprognose ist somit auch davon abhängig, ob und wie schnell die noch vorhandenen Mieter in andere Bestandswohnungen umgesetzt werden können.

Neben Fördermitteln wurden in den vergangenen 20 Jahren ausschließlich Eigenmittel zur Finanzierung der Investitionen in den Gebäudebestand und Neubau eingesetzt. Während der Niedrigzinsphase wurden Kreditschuldungen/-prolongationen in der Weise umgesetzt, dass Zinseinsparungen zu höheren Tilgungen führen und somit ein schnellerer Schuldenabbau gewährleistet wird. Durch die noch in 2022 vorgenommene Umschuldung zu einem Zinssatz von 1,31 % p.a. verringert sich der planmäßige Kapitaldienst in 2027 im Vergleich zu 2022 um rd. 890 T€. Die somit frei werdenden Liquiditätsspielräume eröffnen positive Perspektiven für die Zukunft. Ein Zinsänderungsrisiko besteht in 2025 mit Ablauf der Zinsbindungsfrist lediglich für Restschulden in Höhe von rd. 213,0 T€.

Durch die räumliche Nachbarschaft zur Landeshauptstadt Magdeburg erhoffen wir uns positive Effekte durch die Ansiedlung des Chip-Konzerns Intel und weiterer Unternehmen in der Region.

Seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Die wirtschaftlichen Sanktionen gegen Russland infolge des Ukraine-Krieges treiben die Preise für Erdgas und Öl und damit die Heizkosten sowie die Stromkosten, die indirekt vom Gaspreis beeinflusst werden, in die Höhe. Die Preisentwicklung bei Energieträgern bringt auch eine erhebliche Erhöhung der Wohnnebenkosten mit sich. Höhe und Umfang von Forderungsausfällen in unserem Unternehmen, die den üblichen Rahmen übersteigen, können nicht abschließend beurteilt werden.

Als mögliche Risiken für den zukünftigen Geschäftsverlauf sind u.a. Verzögerungen bei der Durchführung der Instandhaltungs-, Modernisierungs und Neubaumaßnahmen durch Material- und Fachkräftemangel verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen zu nennen. Darüber hinaus verfügen die ortsansässigen Baufirmen weiter über eine hohe Kapazitätsauslastung.

Um negative Entwicklungen, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden können, frühzeitig zu erken-

nen, hat unser Unternehmen Instrumente zur Risikofrüherkennung eingerichtet. Sie sind darauf ausgerichtet, die dauerhafte Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. Im Rahmen des Risikofrühwarnsystems wurden Beobachtungsbereiche sowie Risikobandbreiten vorgegeben und das jeweilige Schadenspotential definiert.

Die Risikofrüherkennungsmaßnahmen betreffen im Wesentlichen die laufende Überwachung von Leerständen, Fluktuationen und Mietforderungen. Darüber hinaus wird monatlich ein Plan-Ist-Vergleich für den Finanz- und Sanierungsplan vorgenommen. Bei der Planung von Investitionen werden entsprechende Wirtschaftlichkeitsberechnungen vorgenommen sowie deren Finanzierbarkeit geprüft. Außerdem werden externe Bereiche, wie die Entwicklung des Wohnungsmarktes, mit einbezogen.

Für die Genossenschaft waren für 2022 keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar. Bestandsgefährdende Risiken und sonstige Risiken mit einem wesentlichen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand auch für den Prognosezeitraum sowie die überschaubare Zukunft nicht.

Schönebeck, 30.05.2023



Matthias Goldschmidt

Karl-Ulrich Voigt

Der Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG



Jahresabschluss

ZUM 31. DEZEMBER 2022

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE	Geschäftsjahr		31.12.2021
	in €	in €	in €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		8.690,98	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	80.192.238,39		81.963.155,27
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.189.875,75		1.212.651,06
3. Grundstücke ohne Bauten	509.838,00		447.914,66
4. Technische Anlagen und Maschinen	153.436,48		191.595,28
5. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	129.216,08		80.310,08
6. Anlagen im Bau	0,00		86.617,23
7. Bauvorbereitungskosten	126.966,94	82.301.571,64	9.900,00
Anlagevermögen insgesamt		82.310.262,62	83.992.143,58
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen		1.460.527,39	1.348.684,75
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	106.214,08		92.451,08
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	6.952,88		0,00
3. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	19.483,50		17.542,62
4. Sonstige Vermögensgegenstände	249.347,78	381.998,24	37.856,97
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		3.064.137,81	3.087.444,83
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		17.810,57	25.295,25
Bilanzsumme		87.234.736,63	88.601.419,08

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		31.12.2021
	in €	in €	in €
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	207.260,81		177.180,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.624.074,02		3.582.584,83
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	160,00	3.831.494,83	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 5.607,28 €			(4.137,28 €)
II. Ergebnisrücklagen			
1. Sonderrücklage gemäß § 27 Abs. 2 DMBilG aus Sonderrücklage für das Vorjahr entnommen: - €	34.128.944,71		34.128.944,71
2. Gesetzliche Rücklage davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 102.200,00 €	3.164.852,47		3.062.652,47 (124.300,00 €)
3. Bauerneuerungsrücklage	2.461.294,29		2.461.294,29
4. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 919.679,86 €	24.790.419,66	64.545.511,13	23.870.739,80 (1.118.010,43 €)
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.021.879,86		1.242.310,43
2. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	1.021.879,86	0,00	1.242.310,43
Eigenkapital insgesamt / Übertrag		68.377.005,96	67.283.396,10

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31. DEZEMBER 2022

PASSIVSEITE	Geschäftsjahr		31.12.2021
	in €	in €	in €
Eigenkapital insgesamt / Übertrag		68.377.005,96	67.283.396,10
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen		305.997,23	340.295,40
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.071.596,79		16.181.543,06
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.122.492,14		2.330.420,58
3. Erhaltene Anzahlungen	1.373.025,80		1.283.400,36
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.081,66		91.938,90
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	876.585,67		1.052.394,31
6. Sonstige Verbindlichkeiten	28.951,38	18.551.733,44	38.030,37
davon aus Steuern 1.269,21 €			(1.034,27 €)
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit - €			(- €)
Bilanzsumme		87.234.736,63	88.601.419,08

Gewinn- und Verlustrechnung

FÜR DIE ZEIT VOM 01. JANUAR 2022 BIS 31. DEZEMBER 2022	Geschäftsjahr		Vorjahr
	in €	in €	in €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	11.019.722,12		10.564.498,78
b) aus Betreuungstätigkeit	23.370,40		23.307,40
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	61.407,43	11.104.499,95	55.118,15
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		111.842,64	39.845,12
3. Sonstige betriebliche Erträge		403.770,52	203.473,56
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.644.376,73		3.866.004,39
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	13.905,55	4.658.282,28	13.554,63
Rohergebnis		6.961.830,83	7.006.683,99
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.161.181,83		992.409,47
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	292.720,53	1.453.902,36	238.738,19
davon für Altersversorgung 40.261,09 €			(19.775,30 €)
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegen- stände des Anlagevermögens und Sachanlagen		3.073.622,13	3.358.269,32
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		888.926,30	595.244,47
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		17.840,28	14.910,69
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		278.248,12	335.383,42
10. Ergebnis nach Steuern		1.284.972,20	1.501.549,81
11. Sonstige Steuern		263.092,34	259.239,38
12. Jahresüberschuss		1.021.879,86	1.242.310,43
13. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		1.021.879,86	1.242.310,43
Bilanzgewinn		0,00	0,00

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG hat ihren Sitz in Schönebeck und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Stendal (GnR 2053).

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt worden. Die Gliederung der Bilanz sowie der Gewinn- und

Verlustrechnung (GuV) entspricht der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen - Ost. Die enthaltenen Sonderposten ergeben sich aus dem DMBiG.

Die GuV-Rechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Bewertung der Vermögensgegenstände und Schulden ist von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit ausgegangen worden.

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Den planmäßigen linearen Abschreibungen liegt eine Nutzungsdauer von drei Jahren zugrunde.

Sachanlagen

Das Sachanlagevermögen, das insbesondere Grundstücke und Wohngebäude umfasst, ist zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet.

Die im Geschäftsjahr aktivierten Herstellungskosten setzen sich ausschließlich aus Fremdkosten zusammen. Gemäß Artikel 67 EGHGB wurden die niedrigeren Wertansätze für Grundstücke ohne Bauten, die auf Abschreibungen nach § 253 Abs. 4 HGB a.F. beruhen, beibehalten. Der Buchwert der betreffenden Grundstücke wurde zum 31.12.2022 dadurch um 350,9 T€ beeinflusst.

Bei diversen Grundstücken erfolgten Zuschreibungen (teilweise Wertaufholungen) aufgrund gestiegener Bodenrichtwerte gemäß § 253 Abs. 5 S. 1 HGB, da die Gründe für in Vorjahren vorgenommenen außerplanmäßigen Abschreibungen entfallen sind, wie folgt:

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	4.420,00 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	7.890,00 €
	12.310,00 €

Unter dem Posten „Technische Anlagen und Maschinen“ werden die Buchwerte von sieben Photovoltaikanlagen ausgewiesen.

Die planmäßigen linearen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Sachanlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Wohnbauten:	auf Basis der Restnutzungsdauer; nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von Modernisierungen von Wohngebäuden werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt. Die Nutzungsdauer für neu fertiggestellte Wohngebäude wurde auf 80 Jahre festgelegt.
Außenanlagen:	auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 10 Jahren; Die Nutzungsdauer für neu fertiggestellte Außenanlagen wurde auf 10 Jahre festgelegt.
Geschäfts- und andere Bauten:	auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 30 und 40 Jahren für Garagen und 50 Jahren für das Verwaltungsgebäude
Betriebs- und Geschäftsausstattung:	Abschreibungssätze zwischen 5 % und 33,3 % p.a.; Abschreibungen auf Zu- und Abgänge werden zeitanteilig vorgenommen; Geringwertige Wirtschaftsgüter werden gemäß § 6 Abs. 2 EStG im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben und als fiktiver Abgang im Anlagenspiegel erfasst
Technische Anlagen und Maschinen:	Abschreibungssatz von 5 % p.a.; für die in 2018 erworbenen Photovoltaikanlagen auf Basis der Restnutzungsdauer unter Zugrundelegung einer Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen sind leerstandsabhängige Wertberichtigungen zu den unfertigen Leistungen aus noch abzurechnenden Betriebskosten in Höhe von 196,0 T€ und Zuführungen zu den Einzelwertberichtigungen bei Mietforderungen infolge des zu erwartenden Ausfallrisikos in Höhe von 3,3 T€ vorgenommen worden. Darüber hinaus wurden Forderungen aus Vermietung wegen Uneinbringlichkeit in Höhe von 33,2 T€ direkt abgeschrieben.

Rückstellungen

Passivierungspflichtige sonstige Rückstellungen wurden gemäß § 249 Abs. 1 S. 1 HGB i.V.m. § 253 HGB in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2022

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

ANSCHAFFUNGS-/ HERSTELLUNGSKOSTEN					
Entwicklung des Anlagevermögens	Stand 01.01.2022	Zugänge 2022	Abgänge 2022	Umbuchungen 2022	Stand 31.12.2022
	in €	in €	in €	in €	in €
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.680,93	10.429,18			20.110,11
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	161.558.183,23	794.169,44	1.666.268,46	377.604,72	161.063.688,93
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.772.972,10				1.772.972,10
Grundstücke ohne Bauten	798.848,49			61.923,34	860.771,83
Technische Anlagen und Maschinen	670.058,35		5.435,79		664.622,56
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	525.711,71	108.648,50	19.959,73		614.400,48
Anlagen im Bau	86.617,23	343.010,83		-429.628,06	0,00
Bauvorbereitungskosten	9.900,00	126.966,94		-9.900,00	126.966,94
Sachanlagen gesamt	165.422.291,11	1.372.795,71	1.691.663,98	0,00	165.103.422,84
Anlagevermögen insgesamt	165.431.972,04	1.383.224,89	1.691.663,98	0,00	165.123.532,95

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 1.460.527,39 € (Vorjahr: 1.348.684,75 €) enthalten.

Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr:

Forderungen	Geschäftsjahr in €	Vorjahr in €
Forderungen aus Vermietung	59.766,79	45.072,64
Sonstige Vermögensgegenstände	23.366,91	512,74
Gesamtbetrag	83.133,70	45.585,38

ABSCHREIBUNGEN				BUCHWERTE		
kumuliert	Abschreibungen			kumuliert	Buchwert	Buchwert
01.01.2022	Geschäftsjahr	auf Abgänge	Zuschreibungen	31.12.2022	31.12.2022	01.01.2022
in €	in €	in €	in €	in €	in €	in €
9.680,93	1.738,20			11.419,13	8.690,98	0,00
79.595.027,96	2.947.111,04	1.666.268,46	4.420,00	80.871.450,54	80.192.238,39	81.963.155,27
560.321,04	30.665,31		7.890,00	583.096,35	1.189.875,75	1.212.651,06
350.933,83				350.933,83	509.838,00	447.914,66
478.463,07	34.365,08	1.642,07		511.186,08	153.436,48	191.595,28
445.401,63	59.742,50	19.959,73		485.184,40	129.216,08	80.310,08
					0,00	86.617,23
					126.966,94	9.900,00
81.430.147,53	3.071.883,93	1.687.870,26	12.310,00	82.801.851,20	82.301.571,64	83.992.143,58
81.439.828,46	3.073.622,13	1.687.870,26	12.310,00	82.813.270,33	82.310.262,62	83.992.143,58

In den „Sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:

Rückstellung für Betriebskosten	218.780,00 €
Rückstellung für Prüfungskosten	27.000,00 €
Rückstellung für Steuerberatungskosten	5.700,00 €
Rückstellung für interne Jahresabschlusskosten, Urlaubsansprüche, Arbeitnehmerjubiläen	30.688,01 €
Rückstellung für Veröffentlichung des Jahresabschlusses zum 31.12.2022	750,00 €
Rückstellung für Aufbewahrung der Geschäftsunterlagen	23.079,22 €
	305.997,23 €

ANHANG DES JAHRESABSCHLUSSES ZUM 31. DEZEMBER 2022

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

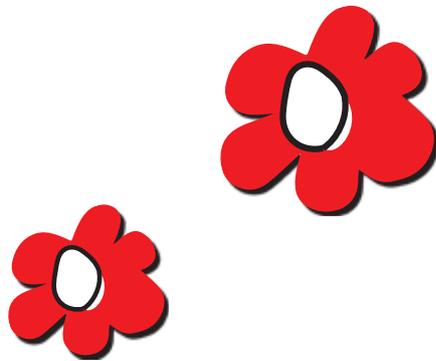
	INSGESAMT	DAVON RESTLAUFZEIT
Verbindlichkeiten		bis zu 1 Jahr
	in €	in €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.071.596,79	2.135.563,72
(Vorjahr)	(16.181.543,06)	(2.105.761,28)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	2.122.492,14	232.035,23
(Vorjahr)	(2.330.420,58)	(228.430,52)
Erhaltene Anzahlungen	1.373.025,80	1.373.025,80
(Vorjahr)	(1.283.400,36)	(1.283.400,36)
Verbindlichkeiten aus Vermietung	79.081,66	79.081,66
(Vorjahr)	(91.938,90)	(91.938,90)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	876.585,67	876.585,67
(Vorjahr)	(1.052.394,31)	(1.052.394,31)
Sonstige Verbindlichkeiten	28.951,38	28.951,38
(Vorjahr)	(38.030,37)	(38.030,37)
Gesamtbetrag	18.551.733,44	4.725.243,46
(Vorjahr)	(20.977.727,58)	(4.799.955,74)

* GPR = Grundpfandrecht, Zess = Forderungsabtretung

II. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind folgende wesentliche periodenfremde bzw. außergewöhnliche Aufwendungen/ Erträge enthalten:

Posten "Sonstige betriebliche Erträge"	
Erträge aus Fördermitteln (Abriss und Sanierung von Wohnungen)	236.642,92 €
Zuschreibungen auf Grundstückskosten (teilweise Wertaufholung)	12.310,00 €
Gesamt	248.952,92 €
Posten "Sonstige betriebliche Aufwendungen"	
direkte und indirekte Abrisskosten	216.768,94 €



IMPRESSUM

Herausgeber

Wohnungsbaugenossenschaft Schönebeck eG
Wilhelm-Hellge-Straße 105 a
39218 Schönebeck
Telefon: 03928 - 78 43
Telefax: 03928 - 78 44 99
E-Mail: service@wbgsbk.de
www.wbgsbk.de

Text, Redaktion

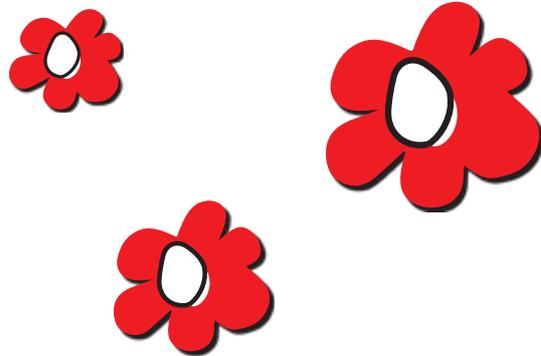
Wohnungsbaugenossenschaft
Schönebeck eG

Bilder

Wohnungsbaugenossenschaft
Schönebeck eG

Layout, Grafiken, Druck, Weiterverarbeitung

Druckerei Mahnert GmbH,
Aschersleben



**WOHNUNGSBAUGENOSSENSCHAFT
SCHÖNEBECK EG**

Wilhelm-Hellge-Straße 105 a
39218 Schönebeck

Telefon: 03928 - 78 43
Telefax: 03928 - 78 44 99
E-Mail: service@wbgsbk.de
www.wbgsbk.de