

LAGEBERICHT DES VORSTANDES

INHALT

I.	Grundlagen des Unternehmens.....	2
II.	Wirtschaftsbericht	2
a)	Gesamtwirtschaftliche und Branchenbezogene Rahmenbedingungen.....	2
b)	Geschäftsverlauf.....	4
c)	Lage des Unternehmens.....	7
d)	Finanzielle Leistungsindikatoren	10
III.	Prognose-, Chancen- und Risikobericht	11
IV.	Risikoberichterstattung über die Verwendung von Finanzinstrumenten	16

I. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Am haleschen Gesamtmarkt hat unsere Genossenschaft mit **5.551 Wohnungen** einen **Marktanteil** von rund **3,87 %**.¹ Grundlage unseres Geschäftsmodells ist die Vermietung und Verwaltung von genossenschaftlichem Wohn- und Geschäftsraum. Darüber hinaus betreiben wir seit **2005** die **FROHE ZUKUNFT Spareinrichtung**. In dieser besteht exklusiv für Mitglieder die Möglichkeit, Geld in der Genossenschaft anzulegen. Diese uns anvertrauten Gelder werden ausschließlich zur Mehrung des genossenschaftlichen Vermögens (Neubau von Genossenschaftswohnungen, Modernisierung von 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

a) GESAMTWIRTSCHAFTLICHE UND BRANCHENBEZOGENE RAHMENBEDINGUNGEN

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in der Bundesrepublik kam in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar fiel der Anstieg der veröffentlichten Inflationsdaten im Jahresverlauf deutlich geringer aus, die Entwicklung der Lohn- und Gehaltseinkommen konnte dies aber nicht vollständig kompensieren, was sich negativ auf die Reallöhne auswirkte und sich auf die privaten Konsumausgaben niederschlug.²

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im 4. Quartal 2023 um 4,3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gestiegen; im 3. Quartal 2023 betrug die Teuerung 6,4 %. Im Jahresmittel erhöhten sich die Baupreise von Wohngebäuden 2023 um 8,5 %, im Vergleich zu 16,4 % im Jahr zuvor. Gründe hierfür waren z.B. die anhaltende Nachfrage nach Baustoffen, die gestiegenen Energiepreise und die Verzögerungen in den Lieferketten. Insgesamt stiegen die Baupreise von Ende 2019 bis Ende 2023 um 39,4 %.³

Begleitet wurde diese Entwicklung durch mehrfache Erhöhungen der Leitzinsen durch die Europäische Zentralbank, was sich u.a. auch in den Zinssätzen bei Immobilienfinanzierungen niederschlug und zu einem Einbruch der Bautätigkeit führte.⁴

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2023 ca. 10 % der gesamten nationalen Bruttowertschöpfung erzeugte, stellte ihre stabilisierende Funktion für die

¹ Statistischer Quartalsbericht 4-2022 der Stadt Halle (Seite 23)

² Vgl.: Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland 2023/2024, Kurzbericht des GdW, Seite 1.

³ Vgl.: Ebenda S. 9.

⁴ Vgl.: Ebenda S. 1.

Gesamtwirtschaft unter Beweis. Nominal erzielte die Branche eine Bruttowertschöpfung von 276 Milliarden Euro im Berichtszeitraum.⁵

DATEN & FAKTEN SACHSEN-ANHALT UND HALLE (SAALE)

Zum Ende des Jahres 2023 lebten lt. Vorausschätzung in Sachsen-Anhalt rund 2.177.700 Personen. Dieser Bevölkerungsstand lag damit unter dem Wert des Vorjahres. Zum Stichtag 31.12.2022 umfasste die Bevölkerung unseres Bundeslandes 2.186.643 Personen. Dies würde einen Bevölkerungsrückgang von ca. 0,4 % zwischen beiden Zeitpunkten bedeuten.⁶

Im Jahresdurchschnitt 2023 sank die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort Sachsen-Anhalt um 2,4 Tsd. auf 992,3 Tsd. Personen (-0,2 %). 2022 war noch ein Anstieg der Erwerbstätigkeit um 1,7 Tsd. Personen (+0,2 %) zu verzeichnen. Verursacht wurde der Rückgang 2023 durch die Abnahme der sozialversicherungspflichtigen sowie der selbstständigen Beschäftigung. Die marginale Beschäftigung nahm dagegen zu.⁷

In Sachsen-Anhalt lag die Inflationsrate im Januar 2024 bei 2,7 Prozent. Im Vergleich der Bundesländer lag Sachsen-Anhalt im Mittelfeld und auf gleichem Niveau wie die bundesweite Inflationsrate.⁸ Die Verbraucherpreise sind im Januar 2024 gegenüber dem Vorjahresmonat um 2,9 Prozent gestiegen. Ab Juli 2021 stieg die Inflation in Deutschland an und erreichte in den Jahren 2022 und 2023 ein Rekordniveau. Verantwortlich dafür waren unter anderem Basiseffekte, die auf die pandemiebedingte Senkung der Mehrwertsteuer in der zweiten Jahreshälfte 2020 und den damit einhergehenden sinkenden Preisen bei vielen Gütern zurückzuführen waren. Im Vergleich zum Vorjahr waren zudem die Preise für Mineralölprodukte und andere energieerzeugende Rohstoffe stark gestiegen, diese Entwicklung wurde durch den Krieg in der Ukraine weiter verstärkt. Seit der zweiten Jahreshälfte 2023 hat sich das Wachstum der Inflationsrate abgeschwächt.⁹

Die Stadt Halle (Saale) zählte 244.501 Einwohner zum Jahresultimo 2023 nach 244.099 im Vorjahr und blieb somit relativ konstant.¹⁰

Während in der Saalestadt im Jahr 2022 noch Baugenehmigungen für 224 Gebäude mit 525 Wohnungen erteilt wurden, ging die Zahl im Jahr 2023 auf 120 Gebäude mit 129 saldierten Wohnungen zurück.¹¹

Gemäß Beschluss des Stadtrates der Stadt Halle wurde der neue Mietspiegel als qualifiziert anerkannt und trat zum 1. Januar 2024 für die Dauer von 2 Jahren in Kraft. Der Mietspiegel ist eine Übersicht über die üblicherweise gezahlten Mieten auf dem lokalen Wohnungsmarkt. Er bietet den Mietvertragsparteien eine Orientierungshilfe, um die ortsübliche Vergleichsmiete einer konkreten Wohnung zu bestimmen.¹²

⁵ Vgl.: Ebenda S. 4.

⁶ Vgl.: https://statistik.sachsen-anhalt.de/fileadmin/Bibliothek/Landesamt/StaLa/startseite/Daten_und_Veroeffentlichungen/Veroeffentlichungen/Statistische_Monatshefte/2024/6Z003_02_24-A.pdf, S.10.

⁷ Ebenda

⁸ <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1342920/umfrage/monatliche-inflationsrate-in-sachsen-anhalt/>

⁹ Vgl.: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/1045/umfrage/inflationsrate-in-deutschland-veraenderung-des-verbraucherpreisindex-zum-vorjahresmonat/>

¹⁰ <https://halsis.halle.de:8443/halsis/#app/mainpage/Bevoelkerung%202023>

¹¹ Vgl. https://informationsportal.halle.de/asw/asw.dll/select?aw=Bauen%20und%20Wohnen/Bautaetigkeit/gen_baut_gebart_stt_10-22

¹² Vgl.: Stadt Halle (Hrsg.): Mietspiegel 2024 der Stadt Halle (Saale), Fachbereich Städtebau und Bauordnung, S.3 ff.

b) GESCHÄFTSVERLAUF

Bestandsdaten zum 31.12.23 ¹³	Geschäftsjahr	Vorjahr
Wohnungen:	5.542	5.558
Garagen:	339	339
Stellplätze:	1.174	1.174
Gewerbeobjekte:	25	18
Wohn- und Nutzfläche in m ² :	328.604	328.839
Wohnfläche in m ²	323.570	324.168

Durch die Zusammenlegung von Wohnungen (5), die Umwidmungen von Wohnungen in Gewerbeeinheiten (6) sowie durch die Stilllegungen von Wohnungen (7) hat sich die Anzahl der Wohnungen im Laufe des Geschäftsjahres leicht verringert (16).

Vermietungssituation zum 31.12.23	Geschäftsjahr	Vorjahr
Anschlussvermietungsquote:	103,2 %	99,6 %
Neuvermietungen:	484	512
Kündigungen:	469	514
Leerstand (Wohnungen):	371	404
Leerstandquote:	6,7 %	7,3 %

Die Anschlussvermietungsquote lag im Geschäftsjahr bei 103,2 % und konnte somit um 3,6 % gesteigert werden (VJ 99,6 %). Die Anzahl der Neuvermietungen hat sich im Vorjahresvergleich um 28 Wohnungen verringert, wobei dies durch die geringeren Kündigungen (-45) kompensiert werden konnte. Auch die Anzahl der leerstehenden Wohnungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr verringert (-33).

UMSATZERLÖSE

Umsatzerlöse aus Mieterträgen in T€	2023	2022	Differenz
Sollmieten	22.532,5	21.748,0	784,5
Erlösschmälerungen	1.300,0	1.390,9	- 90,9

Am Bilanzstichtag sind folgende Durchschnittswerte zu verzeichnen:

Werte bezogen auf die Wohnfläche in €/m²	2023	2022	2021
Sollmiete Halle ¹⁴	n.b.	5,54	5,42
Sollmiete FZWG ¹⁵	5,59	5,44	5,28
Erlösschmälerung	0,32	0,35	0,33
Istmiete	5,27	5,08	4,95
Leerstandsausfall	5,8 %	6,4 %	6,3 %

¹³ bereinigt um sonstige Einheiten

¹⁴ Aus Betriebsvergleich des VdW/VdWg 2020-2021

¹⁵ FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG

Die Entwicklung der Sollmieten ist weiterhin positiv. Die Erlösschmälerungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr, bedingt durch den niedrigeren Leerstandsausfall, verringert. Insgesamt ergibt sich eine Ist-Mietensteigerung von 875,5 T€. Die Sollmiete pro m² konnte aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen, von Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete und Anhebung bei Neuvermietungen weiter gesteigert werden.

INVESTITIONEN IN DEN BESTAND

Instandhaltungsinvestition in T€	2023	2022	2021
Instandhaltungsmaßnahmen (nur Fremdkosten):	6.018,8	5.701,8	5.043,7
davon Leerwohnungsinstandsetzung:	3.553,7	3.171,6	2.547,3
darüber hinaus Aktivierung von Leerwohnungssanierungen:	1.075,2	277,1	269,6
in €/m ² durchschn. Wohn-/Nutzfläche	18,43	17,59	15,69

Im Rahmen der Instandsetzung wurden u.a. Wohnungen zur Neuvermietung baulich und technisch umfangreich saniert. Hierfür wurden im Vergleich zum Vorjahr 382,1 T€ mehr aufgewendet.

Gesamtinvestition	2023	2022	2021
im Bestand in T€	17.462,2	22.959,6	14.880,9
in €/m ² durchschn. Wohn-/Nutzfläche	53,46	70,83	46,30

Der Anteil der nachträglichen Herstellungskosten (im Zuge von Modernisierungen) an den Gesamtinvestitionen beträgt im Berichtsjahr 56,42 %, der Anteil der Instandhaltung dagegen 34,52 %. Auf Neubautätigkeiten entfielen die verbleibenden 9,24 %.

BAUPLAN / INVESTITIONSTÄTIGKEIT

Im Investitionsplan 2023 lag der Fokus der Genossenschaft auf der Komplexsanierung, der Instandsetzung von Bestandsobjekte und die Planung/Errichtung von Neubauten.

Unsere beiden Gebäude im Neukirchner Weg 1-5 und 11-13 werden bis März 2024 durch einen Neubau als Eckverbinder ergänzt. Sie erhalten einen Laubengang und Aufzug, wodurch alle Wohnungen stufenlos erreichbar sind. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt unter Inanspruchnahme von Fördermitteln für die barrierearme Erschließung des Landes Sachsen-Anhalt (Aufzugsprogramm). Am Hochhaus im Unterplan 1-2 wurden in 2023 die energetische Sanierung und der Balkonneubau begonnen, diese Maßnahmen sollen in 2024 fertiggestellt werden. Danach werden alle Hochhäuser unserer Genossenschaft über einen hohen energetischen Standard und über vergrößerte Balkone verfügen.

Aufgrund einer in den letzten Jahren erheblich gestiegenen Anzahl von Leitungswasserschäden, wurden im Bereich der Mannheimer Straße eine Strangsanierungen durchgeführt. Diese Instandsetzungsmaßnahme wird in den Folgejahren in der Südstadt II und in der Silberhöhe fortgesetzt.

Die Ausführung der energetischen Sanierung mit einem Rückbau von einzelnen Etagen sowie Grundrissänderungen in der Dresdener Str. 4-11 ist im letzten Jahr erfolgreich begonnen worden und wird im I. Quartal 2024 abgeschlossen sein. Diese Maßnahme ist ein Pilotprojekt für unseren Bestand im Stadtteil Silberhöhe bzw. Heide-Nord, dem mittelfristig noch weitere folgen können.

Für die Jahre ab 2024 wurden Neubauprojekte auf Garagengrundstücken im Bereich Landrain auf Machbarkeit untersucht und für vorerst eines davon ein Bauantrag eingereicht und genehmigt.

Im Paulusviertel erhalten 32 Wohnungen in 2 Gebäuden bis 2024 erstmalig einen Balkon und im Stadtteil Trotha bereiten wir die energetische Sanierung von Plattenbauten bis 2026 vor.

Mit den Vorjahren beginnend wurden auch unsere Gebäude in der Südstadt I durch die EVH GmbH auf eine Versorgung mit umweltfreundlicher Fernwärme vorgerüstet. Ab dem Jahr 2024 sollen die Wohnungen von der Gasversorgung getrennt und nach teilweisem Umbau der Heizungsanlagen an das Fernwärmenetz angeschlossen werden.

FROHE ZUKUNFT SPAREINRICHTUNG

Kennzahlen Spareinrichtung	2023	2022	2021
durchschnittlicher Zinssatz	1,28 %	0,41 %	0,45 %
Sparvolumen zum 31.12. in T€	53.871,9	57.967,3	59.552,5
Bestand Sparkonten per 31.12.	4.761	4.316	4.714
Sparer (Mitglieder und deren Angehörige)	2.480	2.614	2.835

Im Berichtsjahr wurden 3.692,4 T€ Sparmittel zurückgeführt, welche der Finanzierung von Bestandsinvestitionen und der Umschuldung von Darlehen dienen. Des Weiteren wurden 1.000 T€ Sparmittel abgerufen. Die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG verwendete diese für die Finanzierung der Sanierung von Leerwohnungen.

FROHE ZUKUNFT SERVICE GMBH

Kennzahlen Service GmbH	2023	2022	2021
Gesamtumsatz in T€	7.811,2	6.516,4	5.695,9
durchschnittliche Anzahl Mitarbeiter	86	86	88
Jahresüberschuss vor Gewinnabführung ¹⁶ in T€	277,7	175,5	54,7

Das Stammkapital der Service GmbH beträgt zum Jahresultimo 25,0 T€ und ist vollständig eingezahlt. Die Kapitalrücklage beträgt 900,0 T€. Die Gesellschaft hat im Jahr 2023 einen Umsatz in Höhe von 7.811,2 T€ erzielt. Damit liegt der Gesamtumsatz über dem Vorjahresniveau (6.516,4 T€). Davon wurden 98,97 % als Innenumsatz mit der Gesellschafterin getätigt. Das Jahresergebnis erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 102,2 T€. Die Haupttätigkeitsfelder der Service GmbH

¹⁶ Entsprechend § 2 des Ergebnisabführungsvertrages wird der gesamte Jahresüberschuss an unsere Genossenschaft abgeführt.

erstrecken sich auch zukünftig auf die Erbringung von Dienstleistungen aller Art im Rahmen des Gebäudemanagements.

c) LAGE DES UNTERNEHMENS

VERMÖGENSLAGE

Vermögens- und Kapitalstruktur in Mio. €	31.12.2023	31.12.2022	Veränderung
VERMÖGEN			
langfristig	193,95	189,60	4,36
mittelfristig	0,01	0,01	0,00
kurzfristig	12,03	18,32	-6,29
Bilanzvolumen	205,99	207,93	-1,94
KAPITAL			
langfristig	184,35	181,39	2,96
mittelfristig	13,49	15,80	-2,31
kurzfristig	8,14	10,73	-2,59
Bilanzvolumen	205,99	207,93	-1,94
Anlagendeckungsgrad	101,4 %	104,0 %	-2,6 %

Das langfristige Vermögen wird im Wesentlichen durch das Anlagevermögen beeinflusst. Durch Investitionen in Höhe von 11.434,63 T€ konnte dieses deutlich gesteigert werden. Gegenläufig wirkten die Abschreibungen des Geschäftsjahres in Höhe von 5.872,1 T€. Im kurzfristigen Vermögen sorgte der niedrigere Saldo an liquiden Mitteln (-5.934,0 T€), für die Verringerung gegenüber dem Vorjahr. Im Wesentlichen begründet sich dies durch den im Jahr 2023 stattgefundenen Abgang von Sparmitteln (-4.095,4 T€). Die langfristigen Rückstellungen betreffen die Verpflichtungen für Pensionen (219,6 T€), Verpflichtungen aus Altersteilzeitvereinbarungen (120,8 T€) sowie für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen (9,8 T€). Die kurzfristigen Rückstellungen werden im Wesentlichen durch Prozesskostenrückstellungen beeinflusst (1.462 T€). Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten die zur Finanzierung des Anlagevermögens eingesetzten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die sich saldiert insgesamt um 1.173 T€ erhöht haben. Den Darlehensvalutierungen in Höhe von 5.351,0 T€ stehen planmäßige Tilgungen in Höhe von 3.053,5 T€ gegenüber. Im Geschäftsjahr 2023 hat die Wohnungsgenossenschaft einen Tilgungszuschuss in Höhe von 984,8 T€ sowie Fördermittel in Höhe von 540 T€ erhalten. 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 in T€	31.12.23	31.12.22	Veränderung
Geschäftsergebnis	2.491,3	2.466,3	25,0
Zins- und Beteiligungsergebnis	223,7	108,2	115,5
Neutrales Ergebnis	147,4	-493,9	641,3
Ergebnis vor Steuern	2.862,4	2.080,6	781,8
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-169,6	-102,7	-66,9
Jahresfehlbetrag (-) / Jahresüberschuss	2.692,8	1.977,9	714,9

Im Geschäftsjahr 2023 ist ein Jahresüberschuss in Höhe von 2.692,8 T€ (VJ: 1.977,9 T€) erzielt worden.

WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IM BEREICH DES GESCHÄFTSBETRIEBES

Positiv gegenüber dem Vorjahr entwickelten sich die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung die sich um 528,2 T€ erhöht haben. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die um 875,5 T€ gestiegenen Istmieten. Negativ auf die Entwicklung des Geschäftsergebnisses wirken sich hingegen die gestiegenen Abschreibungen 227,3 T€ aus. Die Instandhaltungskosten (ausschließlich Fremdkosten) haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 317 T€ erhöht, wobei die Kosten der Leerwohnungssanierung 382,1 T€ und die Kosten der Bauinstandhaltungen 270,1 T€ einen wesentlichen Anteil an der Erhöhung tragen. Der Bereich der nicht aktivierungsfähigen Bauinstandhaltungen wird vor allem durch die Strangsanierungen beeinflusst.

WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IM BEREICH DES ZINS- UND BETEILIGUNGSERGEBNISSES

Das Zins- und Beteiligungsergebnis veränderte sich gegenüber dem Vorjahr um 115,5 T€, wobei die Wohnungsgenossenschaft einen höheren Ertrag (+102,2 T€) aus der Gewinnabführung lt. Ergebnisabführungsvertrag mit der Service GmbH verzeichnen konnte.

WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IM BEREICH DES NEUTRALEN ERGEBNISSES

Das neutrale Ergebnis hat sich gegenüber dem Vorjahr um +641,3 T€ verbessert. Positiv auf die Entwicklung wirkte sich hier die geringere Zuführung zu den Rückstellungen (-293,8 T€) und geringere Buchverluste aus dem Abgang von Finanzanlagen (-93,8 T€) aus.

WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN IM BEREICH STEUERN VON EINKOMMEN UND ERTRAG

Der Bereich Steuern von Einkommen und Ertrag hat sich gegenüber dem Vorjahr um -66,9 T€ verschlechtert, begründet durch die Einstellung der Steuerrückstellung 2023.

FINANZLAGE

Unsere Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2023 nachgekommen. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. Für die Zukunft rechnen wir aufgrund der vorliegenden Planung mit einer weiterhin stets gegebenen Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft. Die nachfolgende Kapitalflussrechnung macht Herkunft und Verwendung der Finanzmittel transparent:

Kapitalflussrechnung in T€	2023	2022	Veränderung
Jahresüberschuss	2.692,8	1.977,9	730,4
+ Abschreibung IVG/AV ¹⁷ planmäßig	5.872,1	5.641,8	230,3
+ Abschreibung IVG/AV außerplanmäßig	0,0	144,1	-144,4
+/- Veränderung langfr. Rückstellungen	1,2	21,4	-20,2
- Zuschreibungen AV	-135,7	0,0	-135,7
Erträge aus Gewinnabführung	-277,7	-175,5	-102,2
Cashflow nach DVFA/SG¹⁸	8.152,7	7.609,7	543,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.744,1	9.643,7	100,4
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-12.786,4	-21.070,5	8.284,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-2.891,7	9.294,2	-12.185,9
= Finanzmittelbestand am 31.12.	11.320,3	17.254,3	-5.934,0

Wohnungswirtschaftliche Darstellung des Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit:

in T€	2023	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	9.744,1	9.643,7	8.741,8
- Zinsaufwendungen	-1.221,1	-1.004,5	-896,4
- planmäßige Tilgungsleistungen für Objektfinanzierungsmittel	-3.053,5	-2.858,2	-2.570,0
Cashflow nach der laufenden Geschäftstätigkeit nach Annuität für Objektfinanzierungsmittel	5.469,5	5.781,0	5.781,0

Der Cashflow aus der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit reichte 2023 aus, um 3.053,5 T€ langfristige Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten planmäßig zu tilgen. Der Cashflow nach DVFA/SG der Genossenschaft beträgt 267,0 % der planmäßigen Tilgungsleistungen (VJ: 266,2 %) und ist im Vergleich zum Vorjahr um 0,8 % höher ausgefallen. Der Cashflow aus Investitionstätigkeit zeigt im Berichtsjahr einen Mittelabfluss von 12.786,4 T€, bedingt durch hohe Investitionen ins Anlagevermögen (12.938,7 T€). Hierfür wurden Fördermittel in Höhe von 540 T€ in Anspruch genommen.

¹⁷ IVG/AV – immaterielle Vermögensgegenstände / Anlagevermögen

¹⁸ DVFA/SG - Abk. für Deutsche Vereinigung Ihr Finanzanalyse und Asset Management/Schmalenbach Gesellschaft

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit (-2.891,7 T€) wurde im Wesentlichen durch Darlehensvalutierungen in Höhe von 5.351,0 T€ sowie durch den saldierten Abfluss von Spareinlagen (-4.095,4 T€) beeinflusst. Gegenläufig wirken insbesondere planmäßige Tilgungen (3.193,2 T€) und gezahlte Zinsen (1.242,6 T€). Die Innenfinanzierung unserer Genossenschaft ist in 2023 gegeben.

d) FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

	2023	2022	Differenz
Eigenkapitalquote in %	45,0	44,0	1,0
Anlagendeckungsgrad in %	101,0	104,0	-3
Kapitaldienst zur Istmiete in %	18,5	17,6	0,9
Verwaltungskosten je Bewirtschaftungseinheit in €	794,88	789,15	15,46

Die FROHE ZUKUNFT Wohnungsgenossenschaft eG erreichte im Geschäftsjahr 2023 eine **Eigenkapitalquote** von 45 % (VJ 44 %) und liegt somit auf Vorjahresniveau. Vergleicht man die Eigenkapitalquote mit den bekannten Schwellenwerten¹⁹ (< 20 %) ist festzustellen, dass sich diese weiterhin in einem hohen, soliden Bereich befindet.

Der **Anlagendeckungsgrad II** verringerte sich gegenüber dem VJ um -3 %, bedingt durch den Abfluss an Spareinlagen -4.095,4 T€ und liegt stabil bei 101,0 %. Das langfristige Anlagevermögen ist weiterhin durch das langfristige Eigenkapital sowie dem langfristigen Fremdkapital gedeckt. Die Fristenkongruenz ist damit gewahrt.

Der **Anteil des Kapitaldienstes an der Istmiete** ist im Vergleich zum VJ um 0,9% gestiegen. Begründet ist dies in der erneuten Steigerung der Istmieten 875,5 T€ und dem gestiegenen Kapitaldienst gegenüber dem Vorjahr 353,4 T€.

Der Schwellenwert²⁰ für den Kapitaldienst an der Istmiete liegt bei > 50%. Somit ist der erreichte Wert von 17,6% als unkritisch zu betrachten.

Die **Verwaltungskosten** sind gegenüber dem Vorjahr um 15,46 € je Bewirtschaftungseinheit gestiegen. Vor allem der Anstieg der Personalkosten (+98,8 T€), welcher auf tarifliche Erhöhungen zurückzuführen ist, beeinflusst im Geschäftsjahr 2023 den Verwaltungskostensatz.

PLAN-IST-VERGLEICH 2023 MIT WESENTLICHEN ABWEICHUNGEN

Die Wohnungsgenossenschaft schließt das Geschäftsjahr 2023 mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 2.692,8 T€ ab. Gegenüber dem Planansatz (601,6 T€) ergibt dies eine Differenz in Höhe von +2.091,2 T€. Das Jahresergebnis wird durch die Bildung und Auflösung von Rückstellungen, durch Zuschreibungen und außerplanmäßigen Abschreibungen beeinflusst. Diese Positionen werden bei der Erstellung der Planung nicht mitberücksichtigt.

¹⁹ Schwellenwerte aus Betriebsvergleich 2021 des Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen Anhalt

²⁰ Schwellenwerte aus Betriebsvergleich 2021 des Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen Anhalt

Die Position **Umsatzerlöse aus Hausbewirtschaftung** weist einen Mehrertrag in Höhe von 612,3 T€ auf. Begründet wird dies durch die positive Leerstandsentwicklung sowie der nicht eingeplanten Mieterhöhung nach § 558 BGB, ab dem Monat Dezember 2023.

Das Jahresendergebnis unserer Tochtergesellschaft konnte gegenüber dem Planansatz in Höhe von +194,4 T€ gesteigert werden. Weitere positive Abweichungen gab es in dem Bereich der Instandhaltungen -421,2 T€ bedingt durch weitere Aktivierungen von Leerwohnungsinstandsetzungen sowie in der Position der Personalkosten -319,5 T€.

III. PROGNOSE-, CHANCEN- UND RISIKOBERICHT

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG

Die Grundlage unserer strategischen Geschäftspolitik ist der in der Satzung der Genossenschaft verankerte Zweck, eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung aller Mitglieder zu gewährleisten. Um dies auch zukünftig zu ermöglichen, wird das Bestandsportfolio an Genossenschaftswohnungen laufend optimiert. Dazu gehören 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 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. Neubau-maßnahmen und Komplexsanierungen im Geschäftsjahr 2024 auf rd. 15,4 Mio. €, inkl. eingeplanter Fördermittel in Höhe von ca. 0,7 Mio. €. Für die Instandhaltung des Bestandes werden voraussichtlich insgesamt 6,6 Mio. € aufgewandt, wovon u.a. 3,9 Mio. € auf die Herrichtung von Leerwohnungen und 0,5 Mio. € auf technische Baumaßnahmen (bauliche Instandhaltung) entfallen.

Im Jahr 2024 wird die Anzahl unseres Wohnungsbestandes leicht steigen (11). Zurückzuführen ist dies auf die Fertigstellung von neuen Verwaltungseinheiten in dem Verbinderneubau des Projektes Neukirchener Weg 7-11 sowie die Reaktivierung, von in der Vergangenheit stillgelegter Wohnungen der Dresdener Str. 4-11. Im mittel- und langfristigen Planungshorizont soll der Bestand nach Fertigstellungen geplanter Komplexmaßnahmen sowie Neubauvorhaben weiter moderat steigen.

Im Jahr 2024 wird ein weiteres Anwachsen der Sollmieten um ca. 990 T€ erwartet. Neben der Steigerung der Neuvertragsmieten, insbesondere der Stellplätze und einer prognostizierten Mietsteigerung um 0,7% p.a., entfallen rd. 660 T€ auf Nutzungsgebührenerhöhungen nach § 558 BGB. Darüber hinaus betragen beginnende Modernisierungsumlagen nach Fertigstellung im Jahr 2024 rd. 315 T€. Die Erlösschmälerungen bei Sollmieten, resultierend aus Wohnungsleerstand und Mietminderung, werden entsprechend des Vorsichtsprinzips und der entsprechenden Sollmietensteigerung höher prognostiziert (für 2024: ca. 1,77 Mio. €).

Neben der Finanzierung über möglichst zinsgünstige KfW-Darlehen werden wir für die im Bauplan 2024 eingestellten Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen

sowie die Herrichtung von Leerwohnungen, neben der Inanspruchnahme von Fördermitteln, Sparmittel von rd. 3 Mio. € in Anspruch nehmen.

Insgesamt werden im Jahr 2024 ca. 13,8 Mio. € über Kapitalmarkt- und KfW-Darlehen für u. a. die Komplexmodernisierungen der Gebäude im Unterplan 1-2, der Dresdener Str. 4-11 sowie dem Landrain 126-128 finanziert, inklusive einem zinsgünstigen Forward-Darlehen i. H. v. 6,0 Mio. €.

Im Jahr 2023 stieg die durchschnittliche Verzinsung unserer Spareinrichtung entsprechend des Verlaufs am Zins- und Kapitalmarkt i. V. m. den Leitzinserhöhungen der EZB, per 31.12.2023 auf 1,28 %. Für das folgende Geschäftsjahr prognostizieren wir einen weiteren moderaten Anstieg der Durchschnittsverzinsung der Spareinrichtung auf voraussichtlich 1,3 %.

Für das neue Geschäftsjahr erwarten wir insgesamt resultierend aus dem aktuellen Konjunktur- und Inflationsentwicklungen, dem aktuellen Sparverhalten der letzten Monate und den prognostizierten Verfügungen unserer Sparer- einen Abfluss an Spareinlagen in 2024 von rd. 1,7 Mio. € (vor Kapitalisierung der Zinsen). Verbunden mit einem Absinken des Sparvolumens von 53,9 Mio. € auf voraussichtlich rd. 52,0 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 2024 ein positives Unternehmensergebnis i. H. v. 89,1 T€ erwartet (Vgl. 2023: 277,7 T€).

Die Liquidität unserer Genossenschaft ist sowohl im Rahmen der mittel- als auch der langfristigen Finanzplanung gesichert. Der voraussichtliche Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit wird auch im neuen Jahr 2024 mit rd. 6,0 Mio. € weiter positiv sein. Im Verhältnis zu den steigenden planmäßigen Tilgungen auf ca. 3,5 Mio. € wird für Jahr 2024 eine voraussichtliche Tilgungskraft von 2,67 (Vgl. 2023: 2,5) prognostiziert.

Im folgenden Geschäftsjahr 2024 werden wir unsere positive Unternehmensentwicklung mit einem erwarteten Jahresergebnis in Höhe von rd. 1.276 T€ - ohne Berücksichtigung von Sondereinflüssen - weiter fortsetzen.

CHANCEN UND RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Unsere Genossenschaft bewegt sich in einem soliden Marktumfeld, 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 (-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 gleichbleibt, 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 „Grünen 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 in den Innenstadtlagen ist eine Zunahme zu erwarten, 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 erfolgte 2023 der Teilrückbau mit anschließender Komplexsanierung in 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. Bereits in der Bauphase herrscht rege Nachfrage.

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 gezielte Unterstützung durch unser Team Sozialmanagement 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 anhaltende Ukraine-Krieg führt auch weiterhin zu hohen Energie- und Lebensmittelpreisen und belastete die Bürger auch 2023 mit einer Inflation in Höhe von 5,9 % im Jahresmittel (VJ 7,9 %). Vorhandene Mieterhöhungspotenziale konnten trotz allem genutzt werden. Der erwartete Forderungsanstieg blieb aus.

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. Somit bleibt eine Verbesserung der Bedingungen für Bauinvestitionen abzuwarten. Mittelfristig bleibt die Chance, die wegen Unwirtschaftlichkeit verschobenen Einzel- und Neubaumaßnahmen, sowie energetische Modernisierungsmaßnahmen, doch umsetzen zu können und gesetzte Renditeziele zu erreichen.

Aufgrund der massiven Baukostensteigerungen, können mit gleichem Budget weniger Wohnungen zur Vermietung hergerichtet werden. Aus diesem Grund wurde eine Anhebung des Budgets für Leerwohnungsherrichtung in 2024 vorgenommen. Darüber hinaus sind die Kapazitäten der ausführenden Firmen derzeit noch begrenzt, was zu einem Mangel an hergerichteten Wohnungen in 2023 führte. Um Leerstand zu vermeiden, wurden Wohnungen in gutem bis sehr gutem Zustand ohne Herrichtung zur Vermietung angeboten, was gut angenommen wurde.

2023 erfolgten weniger Kündigungen im Bestand als in den Vorjahren, was vermutlich den Reallohnverlusten auf Grund der Inflation und der damit verbundenen wirtschaftlichen Unsicherheit der privaten Haushalte geschuldet ist.

Somit erreichte der Leerstand in diesem Jahr 6,7 % (VJ 7,3 %). Es 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 2023 betragen diese 1,03% 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 im Schnitt um 8,5% (16,4% im VJ), was auf eine sinkende Preisdynamik hinweist, jedoch auf hohem Niveau. Aufgrund der hohen Preise und der damit sinkenden Nachfrage kam es 2023 zu einer Abschwächung der Kapazitätsauslastung, vor allem im Hochbau. Der Durchführung von Neubauprojekten standen 2023 steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen entgegen. Mit einer spürbaren Entspannung wird nicht vor Mitte 2025 zu rechnen sein. Der abrupte Förderstopp der Bundesregierung und die Verschärfung der Förderbedingungen führen zu weiteren Unsicherheiten. So wurde beispielsweise unser Neubauprojekt im Landrain 52 – 60 vorerst zurückgestellt. Zukünftig ist damit zu rechnen, dass sich der Fokus mehr auf Bestandssanierungen als auf den Neubau richten wird. Es ist zu erwarten, dass die Wirtschaftsleistung 2024 weiterhin schrumpfen wird, was dem Wegfall öffentlicher Gelder und der Unsicherheit bezüglich privater Investitionen geschuldet ist. Eine leichte Verbesserung wird für die zweite Jahreshälfte prognostiziert. Durch die Corona-Pandemie beschleunigt gewordene Digitalisierung konnte auch in diesem Jahr 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, dies ist Bestandteil unserer Nachhaltigkeitsstrategie. Unsere bisherigen Maßnahmen dokumentieren wir im Nachhaltigkeitsbericht.

Unsere Geschäftspartner werden wir in unsere Nachhaltigkeitsstrategie einbinden und uns mit Ihnen austauschen. Im Rahmen der AG Nachhaltigkeit wurde erstmals 2022 eine CO²-Bilanz erstellt, welche zur Berechnung der CO²-Umlage erforderlich ist. Diese wurde 2023 fortgeschrieben.

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.

Aufgrund der Dynamik im Finanzmarkt und der erstmals daraus resultierenden steigenden Guthabenzinssätze und den zunehmenden Wettbewerb erfolgte ein starker Rückgang des Spareinlagenbestandes um ca. 4,09 Mio. € in 2023. Aufgrund dessen stand die Entwicklung der Spareinlagen im Fokus des Risikomanagements. Der Berichtsturnus wurde auf monatliche Berichterstattung verkürzt. Als Gegenmaßnahmen erfolgten die Einrichtung zweier zusätzlicher Beratungsplätze und die Schaffung neuer Sparprodukte.

Neben unserem internen Überwachungssystem prüfte die Finanz- und Wirtschaftsberatung Dr. Winkler als externe und unabhängige Interne Revision unseren Geschäftsbetrieb. Auch hier wurden keine wesentlichen negativen und risikobehafteten Entwicklungen festgestellt.

2023 erfolgte erstmals die Neuaufnahme von ESG-Risiken (Nachhaltigkeitsrisiken) in den Risikokatalog und die Berechnung der Risikotragfähigkeit erfolgte nach den neuen Vorschriften der MaRisk 7.0. Mittels der mindestens jährlich stattfindenden Risikotragfähigkeitsbetrachtung wird sichergestellt, dass alle wesentlichen Risiken laufend durch das Risikodeckungspotenzial abgedeckt werden. Für 2024 liegt ein Überschuss des Risikodeckungspotenzials in allen Betrachtungszeiträumen vor.

2023 erfolgte planmäßig die Wahl eines neuen Aufsichtsrates. Die Zusammenarbeit gestaltet sich konstruktiv. Das 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 in Höhe von 6 Mio. €. Bei diesen konnten wir uns einen Zinssatz von 3,78 % p.a. sichern. 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 26.03.2024

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 6 Personen besteht. Die Neuwahl des Aufsichtsrates fand im Rahmen der ordentlichen Vertreterversammlung am 17.06.2023 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 2023 (1. Januar - 31. Dezember 2023)

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