



## **Schulungsblock 7**

### **Schlussbesprechung vor Aufsichtsrat und Vorstand**

#### **26.09.2023**

Referenten:  
WP/StB Gerhard Viemann  
Janis Bailitis



# **Wohnungsgenossenschaft Muster eG**

**Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022**

**Aufsichtsratssitzung  
26. September 2023**

**WP/StB Starprüfer(in)**





## Rechnungslegung

- Buchführung
- Jahresabschluss
- Lagebericht

- ⇒ uneingeschränkter Bestätigungsvermerk
- ⇒ keine Prüfungsdifferenzen
- ⇒ keine Feststellungen zum IKS

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

- Organisation
- Instrumentarium
- Tätigkeit

- ⇒ Positivurteil
- ⇒ keine Feststellungen zum IKS

## Wirtschaftliche Verhältnisse

- Vermögenslage
- Finanzlage
- Ertragslage

- ⇒ Erläuterungen

# Risikoorientierter Prüfungsansatz und Schwerpunkte



Prüfungszeitraum: 05. bis 16.03.2023

## ○ Risikobeurteilung

- Identifikation von Fehlerrisiken
- Aufbau des internen Kontrollsysteams (IKS)
- Prüfungsprogramm

## ○ Schwerpunkte

- Bautätigkeit im Anlagevermögen
- Bewertung Anlagevermögen
- Grundstücks- transaktionen



## materielle Prüfung

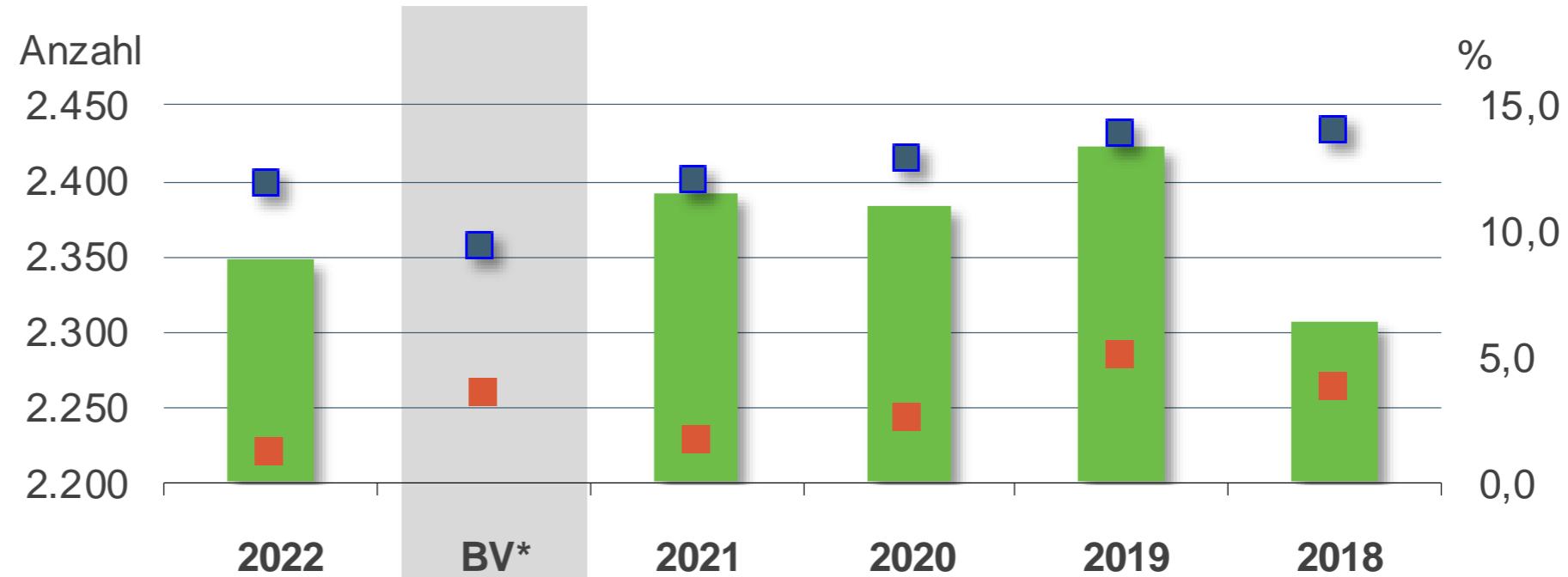
- Funktionsprüfung IKS
- aussagebezogene Prüfungshandlungen



## Prüfungsergebnis

- Prüfungsbericht
- Bestätigungs- vermerk
- mündliche Berichterstattung

# Wirtschaftliche Verhältnisse - Grundlagen



|                          |       |     |      |      |      |      |  |
|--------------------------|-------|-----|------|------|------|------|--|
| Anzahl der Wohneinheiten | 2.348 |     |      |      |      |      |  |
| Leerstandsquote (%)      | 1,2   | 3,5 |      |      |      |      |  |
| Fluktuationsquote (%)    | 11,8  | 9,3 | 12,0 | 12,8 | 13,8 | 14,0 |  |

# Wirtschaftliche Verhältnisse - Grundlagen



|                      |   |    |         |
|----------------------|---|----|---------|
| Investitionen        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Neubau u.a.</li><li>• Modernisierungen</li><li>• Instandhaltung</li></ul>   | T€ | 1.600,7 |
|                      |   | T€ | 1.094,3 |
|                      |   | T€ | 3.930,3 |
| Finanzierung         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Valutierungen</li><li>• Rückzahlungen</li><li>• Zuschüsse</li><li>• planmäßige Tilgungen</li></ul>  | T€ | 2.082,0 |
|                      |   | T€ | 747,1   |
|                      |   | T€ | 7,8     |
|                      |   | T€ | 2.422,5 |
| Grundstücksgeschäfte | <ul style="list-style-type: none"><li>• Erlöse aus Verkäufen aus dem AV</li><li>• Lieferung Ausstattung<br/>(Mietkauf)<ul style="list-style-type: none"><li>• Erlöse</li><li>• Abzinsung, Fremdkosten,<br/>Rückstellungen</li></ul></li></ul> | T€ | 195,0   |
|                      |   | T€ | 857,8   |
|                      |   | T€ | 849,6   |
| Jahresergebnis       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Jahresüberschuss</li><li>• Vorjahr</li><li>• Planung</li></ul>  | T€ | 831,5   |
|                      |   | T€ | 550,0   |
|                      |   | T€ | 877,0   |

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Vermögensstruktur



|                             | 2022            | 2021            | Ver-<br>änderung |
|-----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                             | T€              | T€              | T€               |
| Anlagevermögen              | 52.804,6        | 52.304,4        | 500,2            |
| Umlaufvermögen, langfristig | 763,6           | 0,0             | 763,6            |
| Umlaufvermögen, kurzfristig | 4.574,8         | 5.610,6         | -1.035,8         |
| Wertpapiere                 | 400,0           | 400,0           | 0,0              |
| <b>Gesamtvermögen</b>       | <b>58.543,0</b> | <b>58.315,0</b> | <b>228,0</b>     |

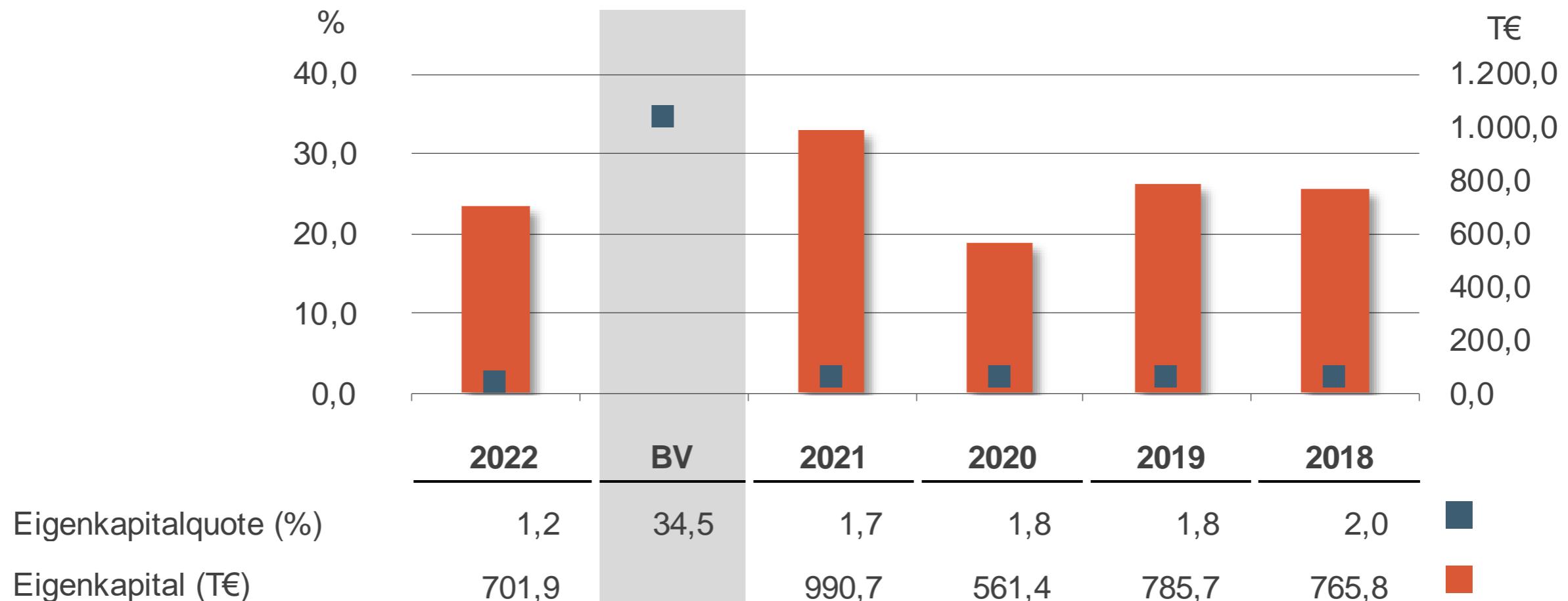
# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Kapitalstruktur

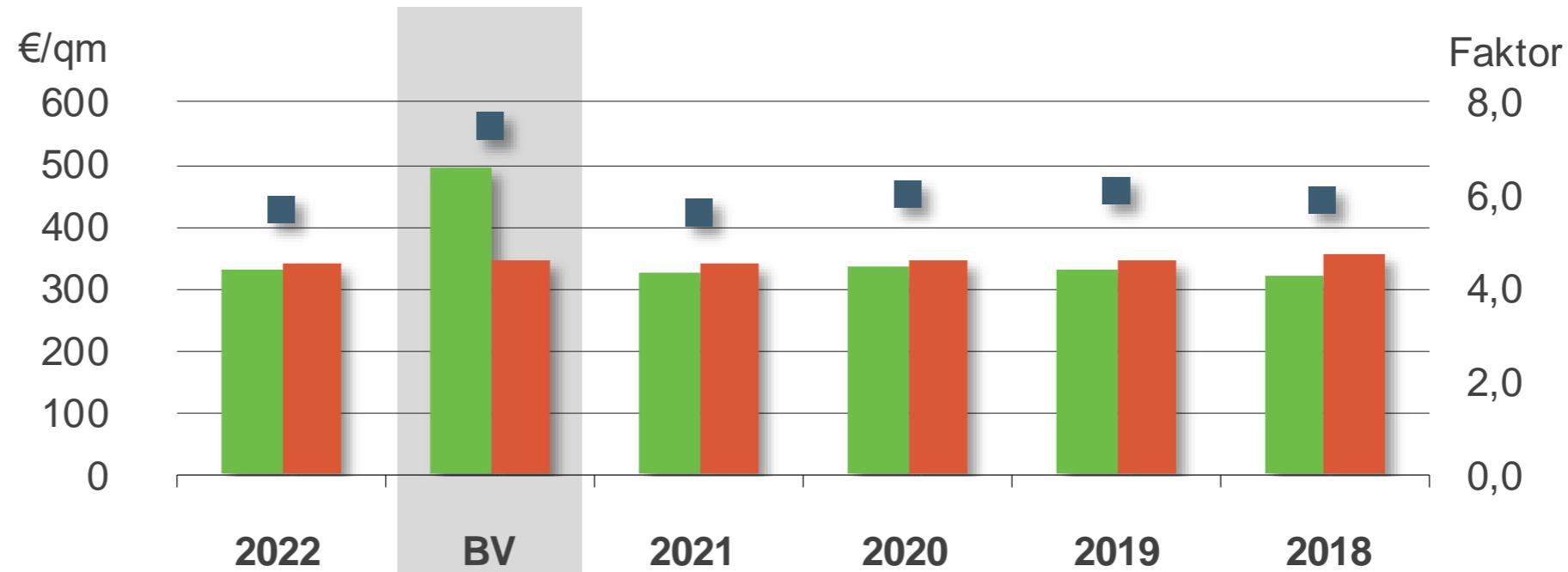


|                           | 2022            | 2021            | Ver-<br>änderung |
|---------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
|                           | T€              | T€              | T€               |
| Eigenkapital              | 701,9           | 990,7           | -288,8           |
| Fremdkapital, langfristig |                 |                 |                  |
| Verbindlichkeiten         | 52.590,5        | 52.678,1        | -87,6            |
| sonstige Rückstellungen   | 241,5           | 17,1            | 224,4            |
| kurzfristige Fremdmittel  | 5.009,3         | 4.629,1         | 380,2            |
| <b>Gesamtkapital</b>      | <b>58.543,0</b> | <b>58.315,0</b> | <b>228,0</b>     |

# Wirtschaftliche Verhältnisse - Eigenkapital



# Wirtschaftliche Verhältnisse - Buchwertentwicklung



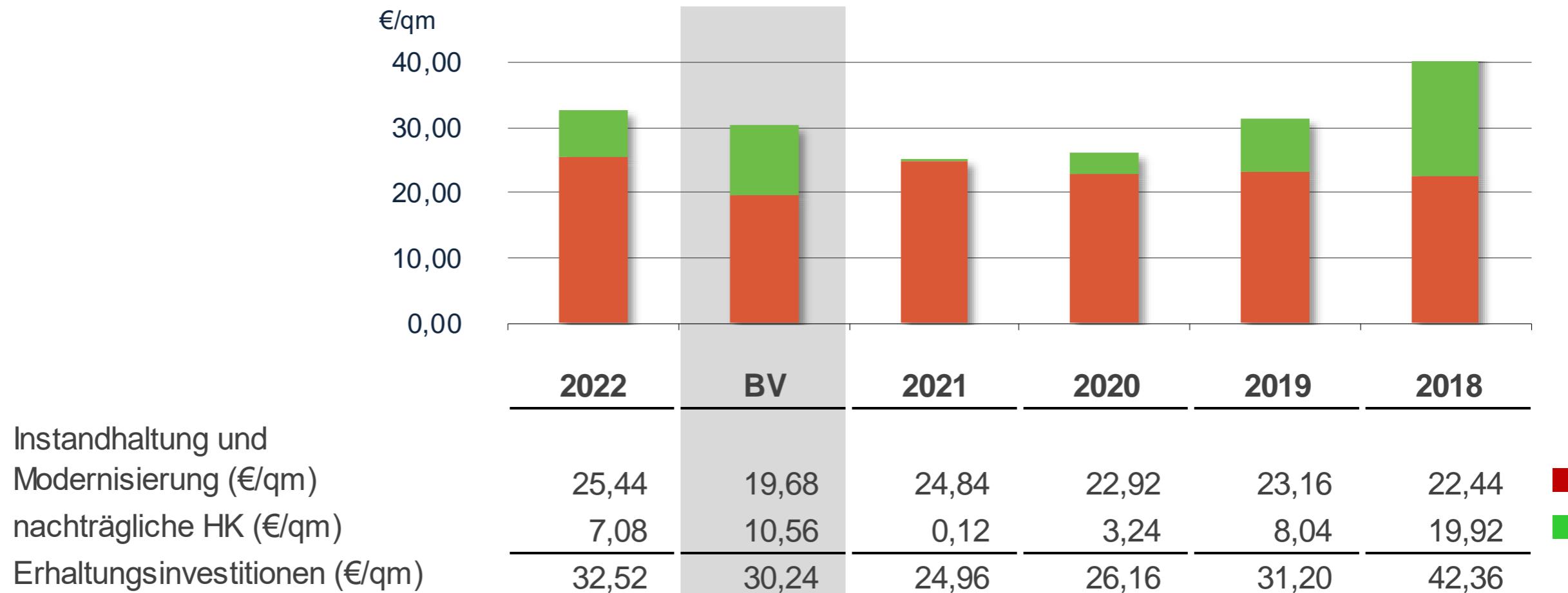
Durchschn. Buchwerte der  
Grundstücke und Gebäude

(€/qm) 333 494 324 336 331 320 ■

Durchschnittliche  
Verschuldung (€/qm) 340 344 339 348 347 354 ■

Mietenmultiplikator (Faktor) 5,7 7,5 5,6 6,0 6,1 5,9 ■

# Wirtschaftliche Verhältnisse - Erhaltungsaufwendungen



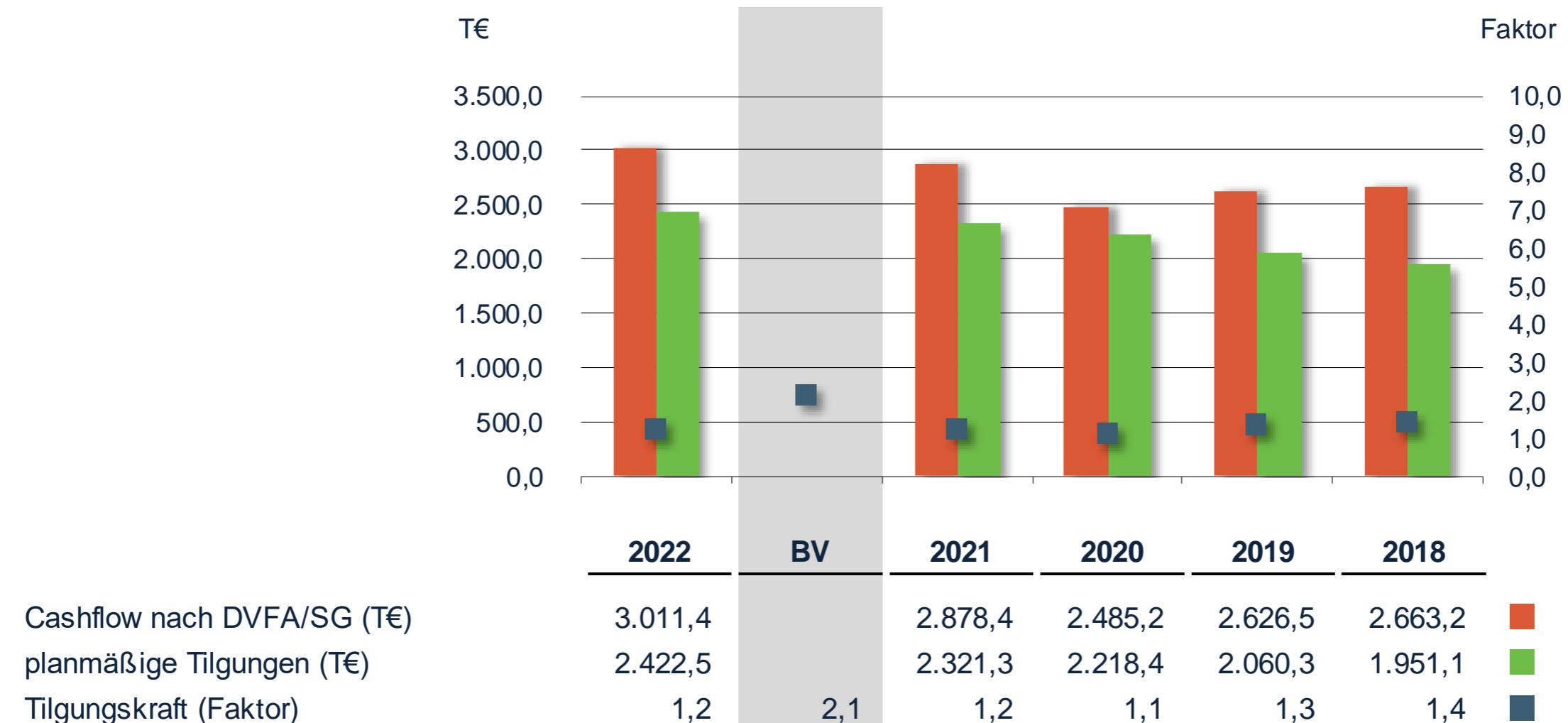
# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Kapitalflussrechnung

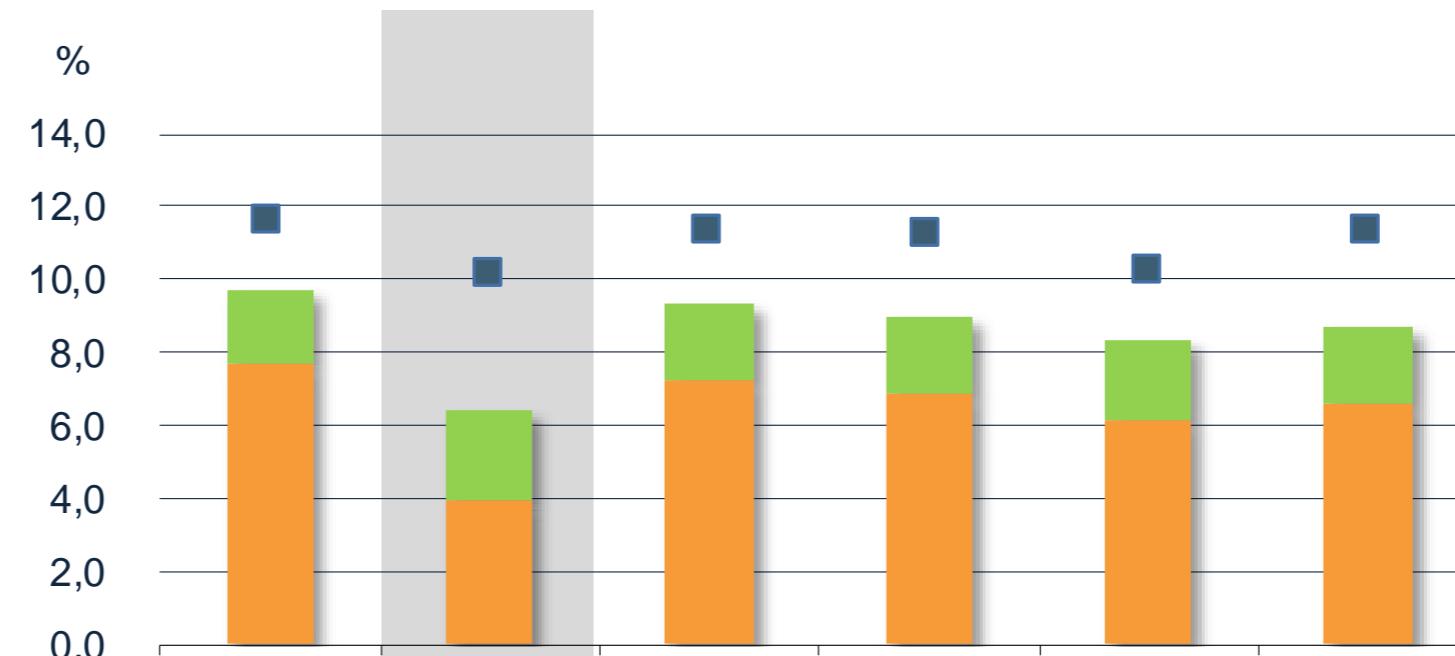


|   | Plan-2023    | 2022         |
|---|--------------|--------------|
|   | TE           | TE           |
| Finanzmittelbestand am 01.01.                 | 768,3        | 1.443,4      |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | 4.043,3      | 4.821,8      |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit        | -4.205,4     | -3.262,7     |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit       | 217,4        | 55,3         |
| <b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>         | <b>823,6</b> | <b>768,3</b> |

# Wirtschaftliche Verhältnisse - Cashflow



# Wirtschaftliche Verhältnisse - Kapitaldienst



|  | 2022 | BV   | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|------|------|------|------|------|------|
| durchschnittliche Fremdkapitalkosten (%) | 2,0  | 2,5  | 2,1  | 2,1  | 2,2  | 2,1  |
| Tilgungsquote (%)                        | 7,7  | 3,9  | 7,2  | 6,9  | 6,1  | 6,6  |
| Ist-Annuität (%)                         | 9,7  | 6,4  | 9,3  | 9,0  | 8,3  | 8,7  |
| möglicher Kapitaldienst (%)              | 11,6 | 10,1 | 11,3 | 11,2 | 10,2 | 11,3 |

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Spartenrechnung



|  | 2022         | 2021         | Veränderung  |
|--|--------------|--------------|--------------|
|  | TE           | TE           | TE           |
| Hausbewirtschaftung                        | 104,7        | 97,1         | 7,6          |
| Bautätigkeit/Modernisierung Anlagevermögen | 0,0          | 0,0          | 0,0          |
| Sonstiger Geschäftsbetrieb                 | 4,8          | 4,8          | 0,0          |
| <b>Betriebsergebnis</b>                    | <b>109,5</b> | <b>101,9</b> | <b>7,6</b>   |
| Finanzergebnis                             | 82,1         | 49,8         | 32,3         |
| Neutrales Ergebnis                         | -5,2         | -147,1       | 141,9        |
| <b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>          | <b>186,4</b> | <b>4,6</b>   | <b>181,8</b> |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag           | -54,6        | -54,6        | 0,0          |
| <b>Jahresüberschuss</b>                    | <b>131,8</b> | <b>-50,0</b> | <b>181,8</b> |

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Neutrales Ergebnis



|   | 2022         | 2021          | Veränderung   |
|---|--------------|---------------|---------------|
|   | TE           | TE            | TE            |
| <b>Erträge</b>  |              |               |               |
| aus Anlageverkäufen   | 99,5         | 27,6          | 71,9          |
| aus der Auflösung von Rückstellungen                            | 58,4         | 61,5          | -3,1          |
| aus früheren Jahren   | 18,0         | 46,3          | -28,3         |
| aus der Auflösung von Wertberichtigung                          | 3,0          | 3,7           | -0,7          |
| aus der Ausbuchung von Guthaben                                 | 2,4          | 2,5           | -0,1          |
| Teilschulderlass KfW  | 0,0          | 54,9          | -54,9         |
| <b>Summe Erträge</b>  | <b>181,3</b> | <b>196,5</b>  | <b>-15,2</b>  |
| <br>  |              |               |               |
| Verluste aus Abgängen Anlagevermögen                            | 2,7          | 10,3          | -7,6          |
| Um-/Anbau Verwaltungsgebäude                                    | 181,2        | 9,5           | 171,7         |
| Zuführungen zur Pauschalwertberichtigung                        | 2,6          | 3,0           | -0,4          |
| außerplanmäßige Abschreibungen auf Geschäfts- und andere Bauten | 0,0          | 320,8         | -320,8        |
| <b>Summe Aufwendungen</b>                                       | <b>186,5</b> | <b>343,6</b>  | <b>-157,1</b> |
| <b>Ergebnis</b>   | <b>-5,2</b>  | <b>-147,1</b> | <b>141,9</b>  |

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Ergebnis Hausbewirtschaftung



|                                      | 2022    | 2021    | Veränderung |
|--------------------------------------|---------|---------|-------------|
|                                      | T€      | T€      | T€          |
| Sollmieten                           | 9.126,3 | 9.215,9 | -89,6       |
| abzgl. Erlösschmälerungen            | -101,7  | -235,7  | 134,0       |
|                                      | 9.024,6 | 8.980,2 | 44,4        |
| Ergebnisbeitrag Betriebskosten       | -71,5   | -195,9  | 124,4       |
| Erlöse aus Sondereinrichtungen       | 5,2     | 5,9     | -0,7        |
| Erlöse Mieter aus Leistungsaustausch | 29,2    | 39,8    | -10,6       |
| Zinsen und ähnliche Erträge          | 1,3     | 0,3     | 1,0         |
| sonstige betriebliche Erträge        | 47,7    | 49,5    | -1,8        |
| Erträge                              | 9.044,7 | 8.879,8 | 164,9       |

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Ergebnis Hausbewirtschaftung



|                                    | 2022         | 2021        | Veränderung |
|------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
|                                    | T€           | T€          | T€          |
| Instandhaltungskosten              |              |             |             |
| Fremdkosten                        | 3.349,0      | 3.222,7     | 126,3       |
| verrechnete Kosten                 | 735,9        | 739,4       | -3,5        |
| abzgl. Erstattungen                | -97,1        | -89,7       | -7,4        |
| abzgl. Zuschüsse u. a.             | -57,5        | -10,7       | -46,8       |
|                                    | 3.930,3      | 3.861,7     | 68,6        |
| Abschreibungen auf Sachanlagen     | 2.055,0      | 2.049,6     | 5,4         |
| Verwaltungskosten                  | 1.209,0      | 1.163,1     | 45,9        |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen   | 1.732,2      | 1.692,3     | 39,9        |
| sonstige betriebliche Aufwendungen | 13,5         | 16,0        | -2,5        |
| Aufwendungen                       | 8.940,0      | 8.782,7     | 157,3       |
| <b>Ergebnis</b>                    | <b>104,7</b> | <b>97,1</b> | <b>7,6</b>  |



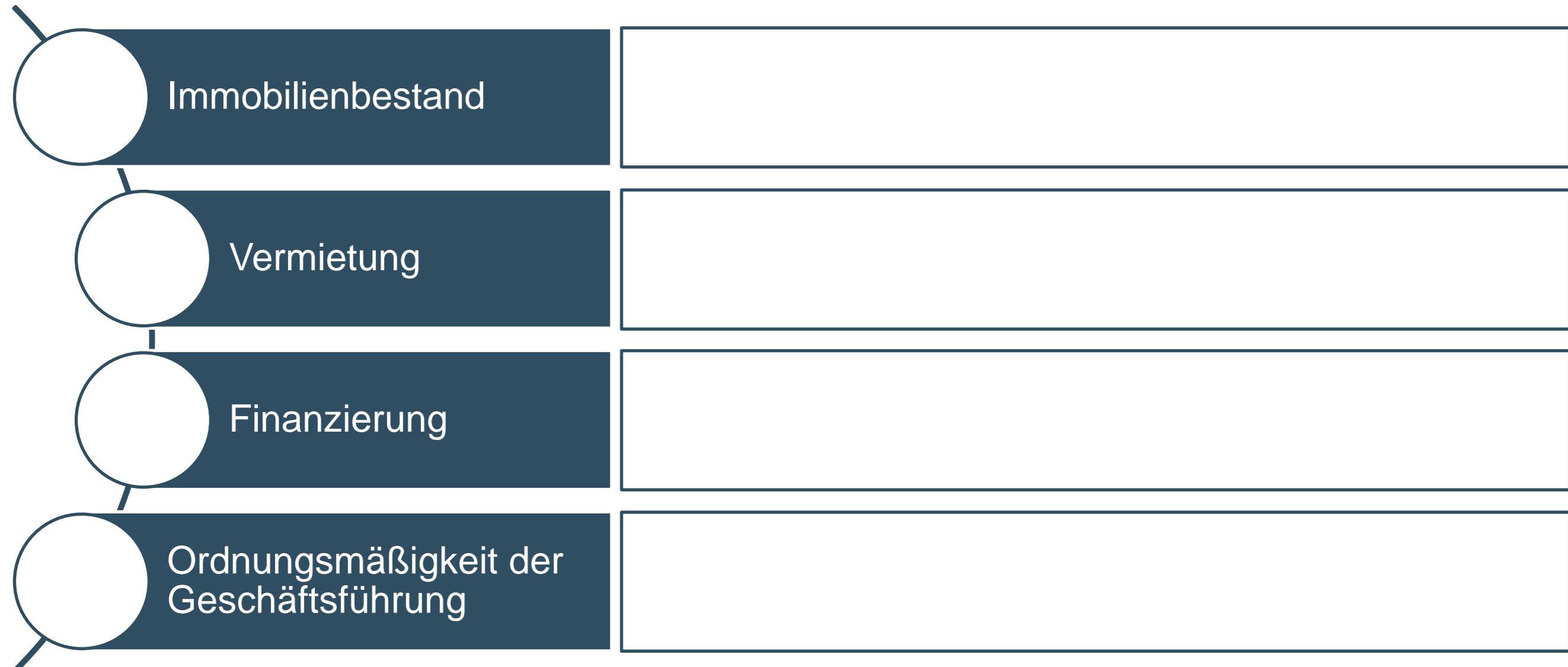
|                              | BV          | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
|                              | €/qm        | €/qm        | €/qm        | €/qm        | €/qm        | €/qm        |
| Durchschnittliche Miete      | 5,55        | 4,93        | 4,96        | 4,84        | 4,78        | 4,68        |
| Zuschüsse                    | 0,02        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| Erlösschmälerungen           | -0,21       | -0,05       | -0,13       | -0,18       | -0,17       | -0,12       |
| <b>Zwischensumme Erträge</b> | <b>5,36</b> | <b>4,88</b> | <b>4,83</b> | <b>4,66</b> | <b>4,61</b> | <b>4,56</b> |



## - Ergebnis Hausbewirtschaftung je qm Wohn- und Nutzfläche

|  | BV          | 2022         | 2021         | 2020         | 2019        | 2018        |
|--|-------------|--------------|--------------|--------------|-------------|-------------|
|  | €/qm        | €/qm         | €/qm         | €/qm         | €/qm        | €/qm        |
| Zwischensumme Erträge                        | 5,36        | 4,88         | 4,83         | 4,66         | 4,61        | 4,56        |
| Zinsaufwendungen                             | -0,79       | -0,95        | -1,00        | -1,02        | -1,07       | -1,07       |
| Abschreibungen                               | -1,22       | -1,11        | -1,10        | -1,07        | -1,07       | -1,05       |
| Abschreibungen auf Mietforderungen           | -0,04       | 0,00         | -0,01        | -0,01        | 0,00        | 0,00        |
| Sonstige Aufwendungen und Erträge            | -0,15       | 0,01         | 0,02         | -0,01        | 0,12        | 0,07        |
| <b>Deckungsbeitrag vor Instandhaltung</b>    | <b>3,16</b> | <b>2,83</b>  | <b>2,74</b>  | <b>2,55</b>  | <b>2,59</b> | <b>2,51</b> |
| Instandhaltungskosten                        | -1,64       | -2,12        | -2,07        | -1,91        | -1,93       | -1,87       |
| <b>Deckungsbeitrag vor Verwaltungskosten</b> | <b>1,52</b> | <b>0,71</b>  | <b>0,67</b>  | <b>0,64</b>  | <b>0,66</b> | <b>0,64</b> |
| Verwaltungskosten                            | -0,78       | -0,65        | -0,62        | -0,59        | -0,61       | -0,59       |
| <b>Ergebnis der Hausbewirtschaftung</b>      | <b>0,74</b> | <b>0,06</b>  | <b>0,05</b>  | <b>0,05</b>  | <b>0,05</b> | <b>0,05</b> |
| zzgl. Abschreibungen                         | 1,22        | 1,11         | 1,10         | 1,07         | 1,07        | 1,05        |
| abzgl. Tilgungen                             | -1,16       | -1,31        | -1,25        | -1,18        | -1,11       | -1,07       |
| <b>Geldrechnung Hausbewirtschaftung</b>      | <b>0,80</b> | <b>-0,14</b> | <b>-0,10</b> | <b>-0,06</b> | <b>0,01</b> | <b>0,03</b> |

# Zusammenfassende Würdigung





**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

