



## **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)**



# Prüfungsauftrag und Prüfungsergebnis



## 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

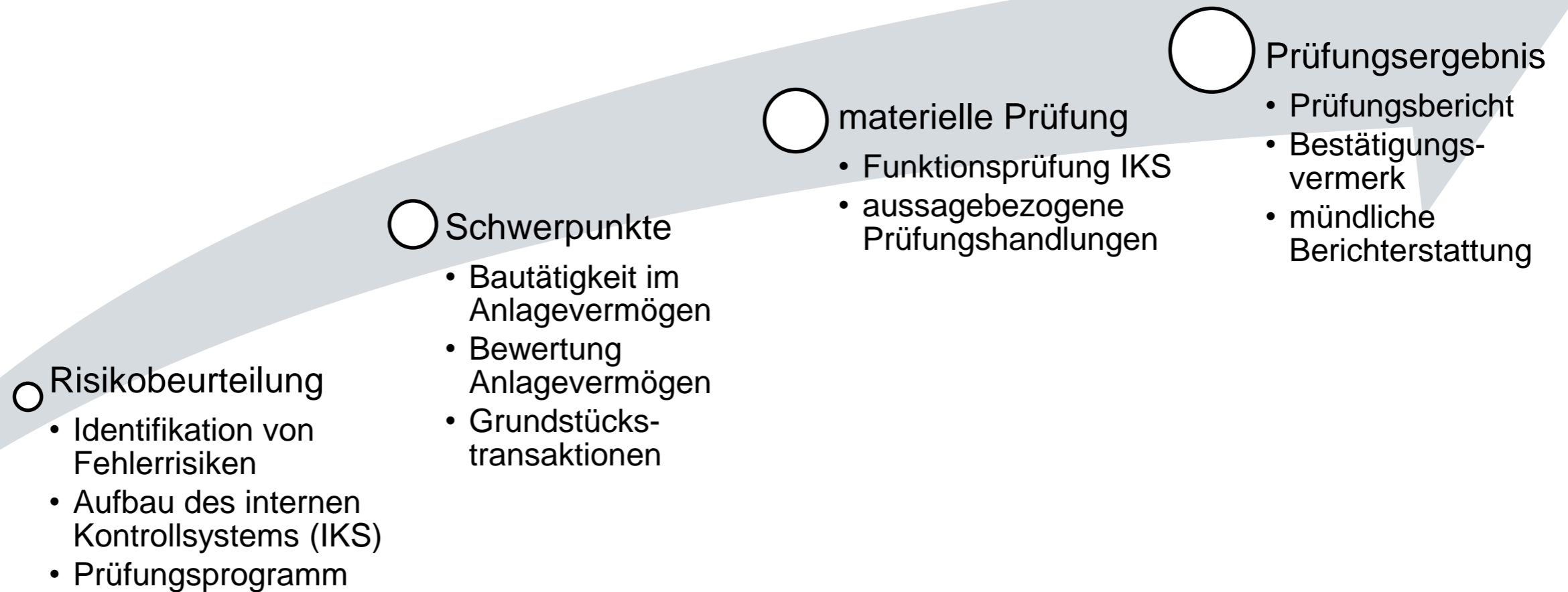
- Vermögenslage
- Finanzlage
- Ertragslage

- ⇒ Erläuterungen

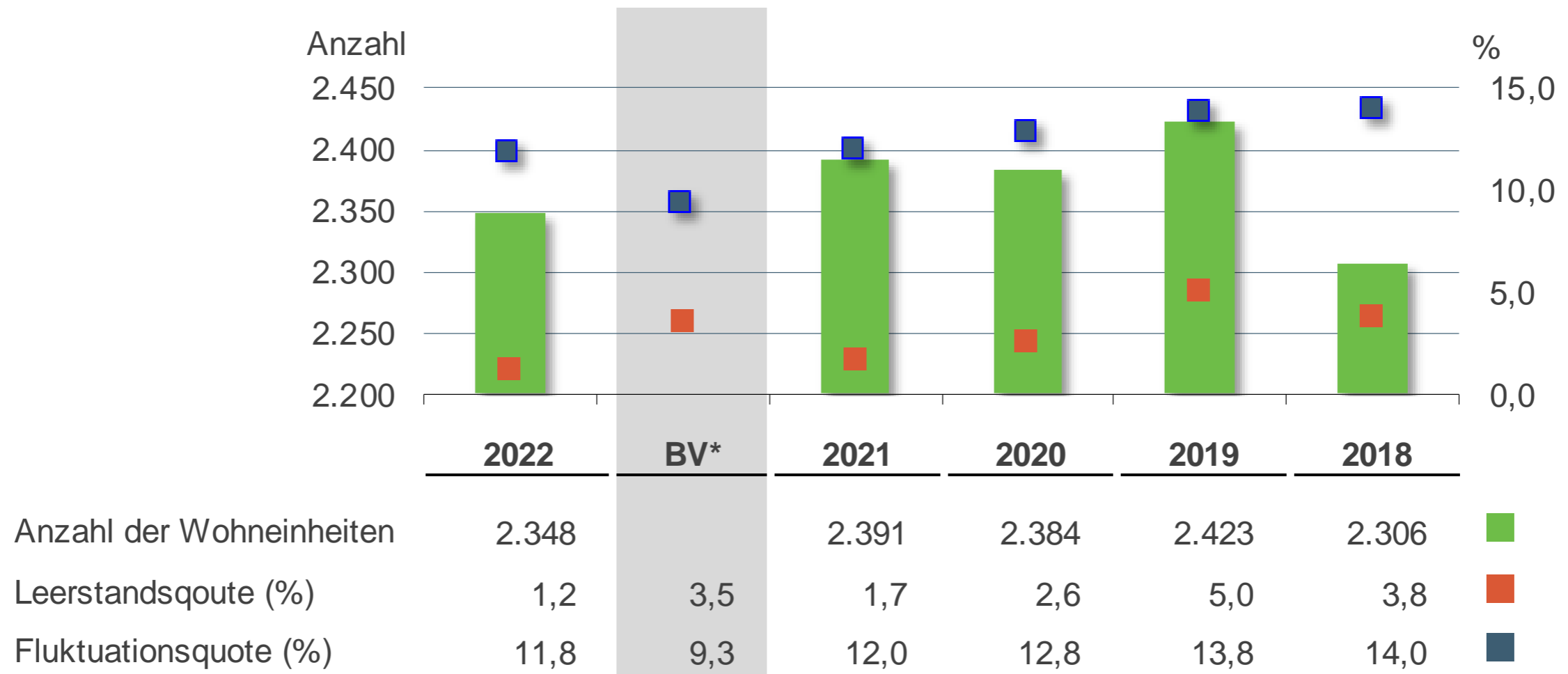
# Risikoorientierter Prüfungsansatz und Schwerpunkte



Prüfungszeitraum: 05. bis 16.03.2023



# Wirtschaftliche Verhältnisse - Grundlagen



# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Grundlagen



Investitionen	• Neubau u.a.	T€	1.600,7
	• Modernisierungen	T€	1.094,3
	• Instandhaltung	T€	3.930,3
Finanzierung	• Valutierungen	T€	2.082,0
	• Rückzahlungen	T€	747,1
	• Zuschüsse	T€	7,8
	• planmäßige Tilgungen	T€	2.422,5
Grundstücksgeschäfte	• Erlöse aus Verkäufen aus dem AV	T€	195,0
	• Lieferung Ausstattung (Mietkauf)		
	• Erlöse	T€	857,8
	• Abzinsung, Fremdkosten, Rückstellungen	T€	849,6
Jahresergebnis	• Jahresüberschuss	T€	831,5
	• Vorjahr	T€	550,0
	• Planung	T€	877,0

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Vermögensstruktur



	2022	2021	Ver- 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>

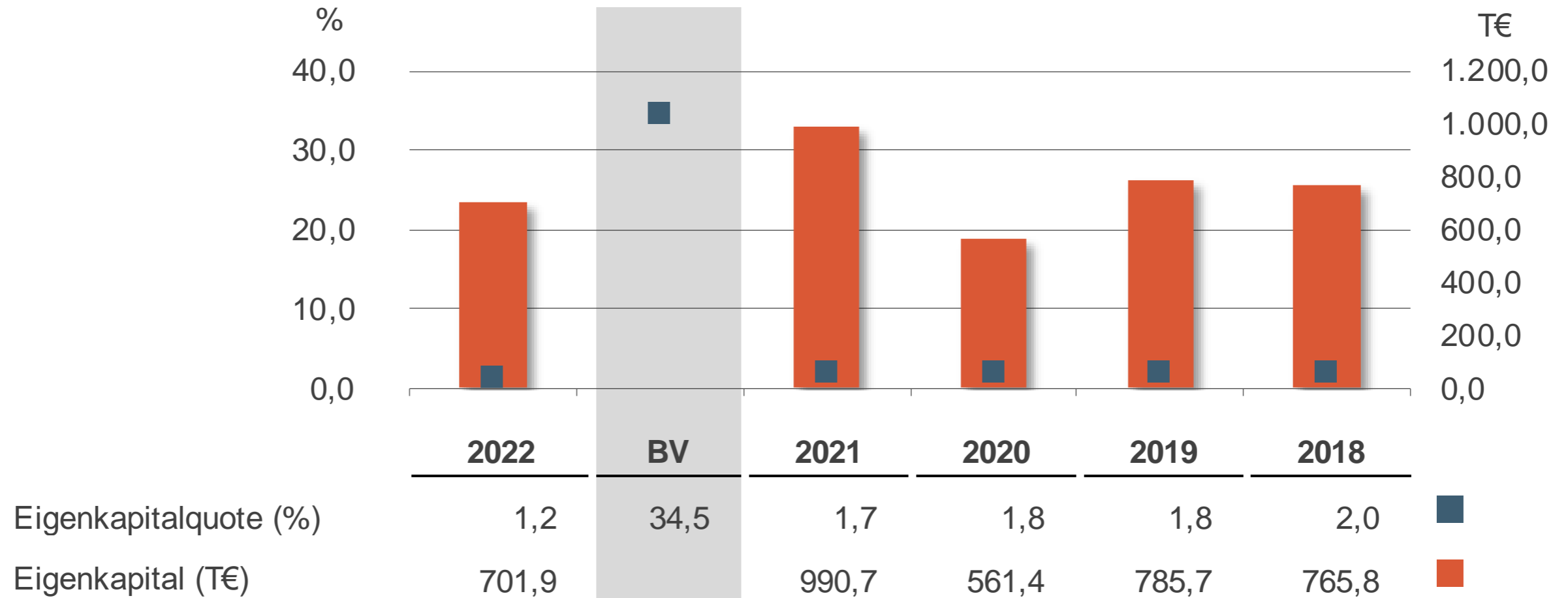
## Wirtschaftliche Verhältnisse - Kapitalstruktur



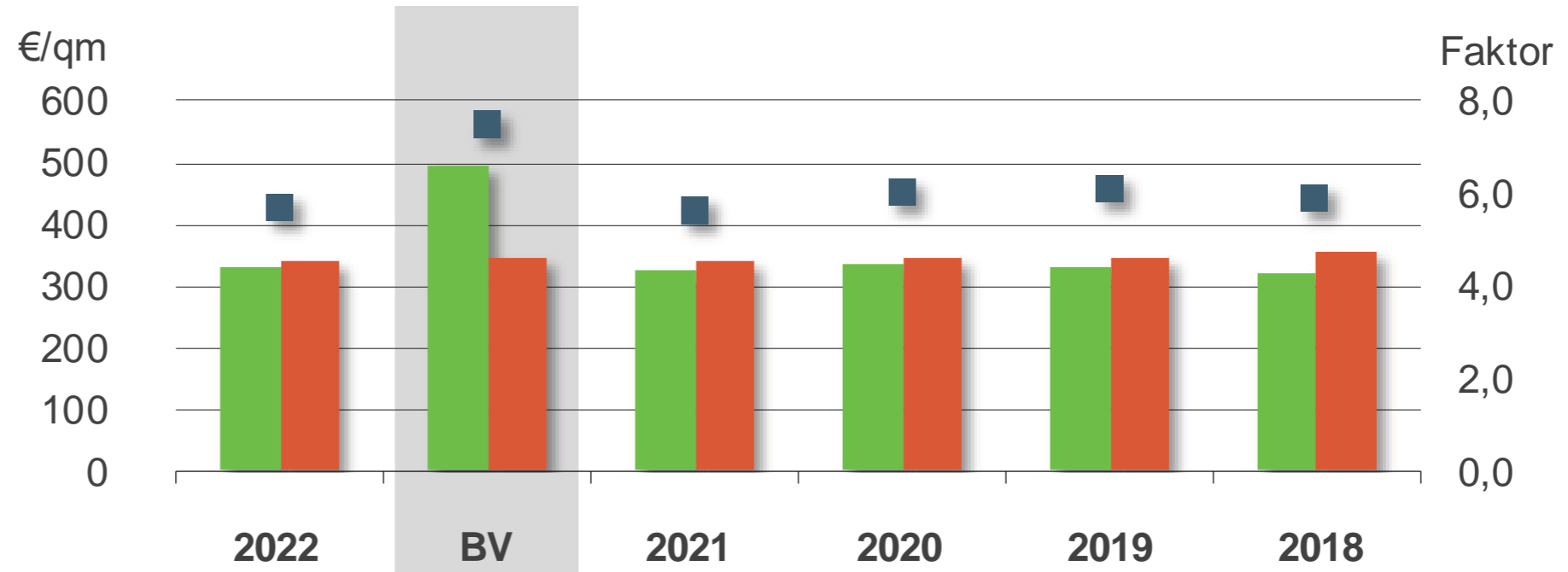
	2022	2021	Ver- änderung
	T€	T€	T€
Eigenkapital	701,9	990,7	-288,8
Fremdkapital, langfristig			
Verbindlichkeiten	52.590,5	52.678,1	-87,6
sonstige Rückstellungen	241,5	17,1	224,4
kurzfristige Fremdmittel	5.009,3	4.629,1	380,2
<b>Gesamtkapital</b>	<b>58.543,0</b>	<b>58.315,0</b>	<b>228,0</b>

# 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

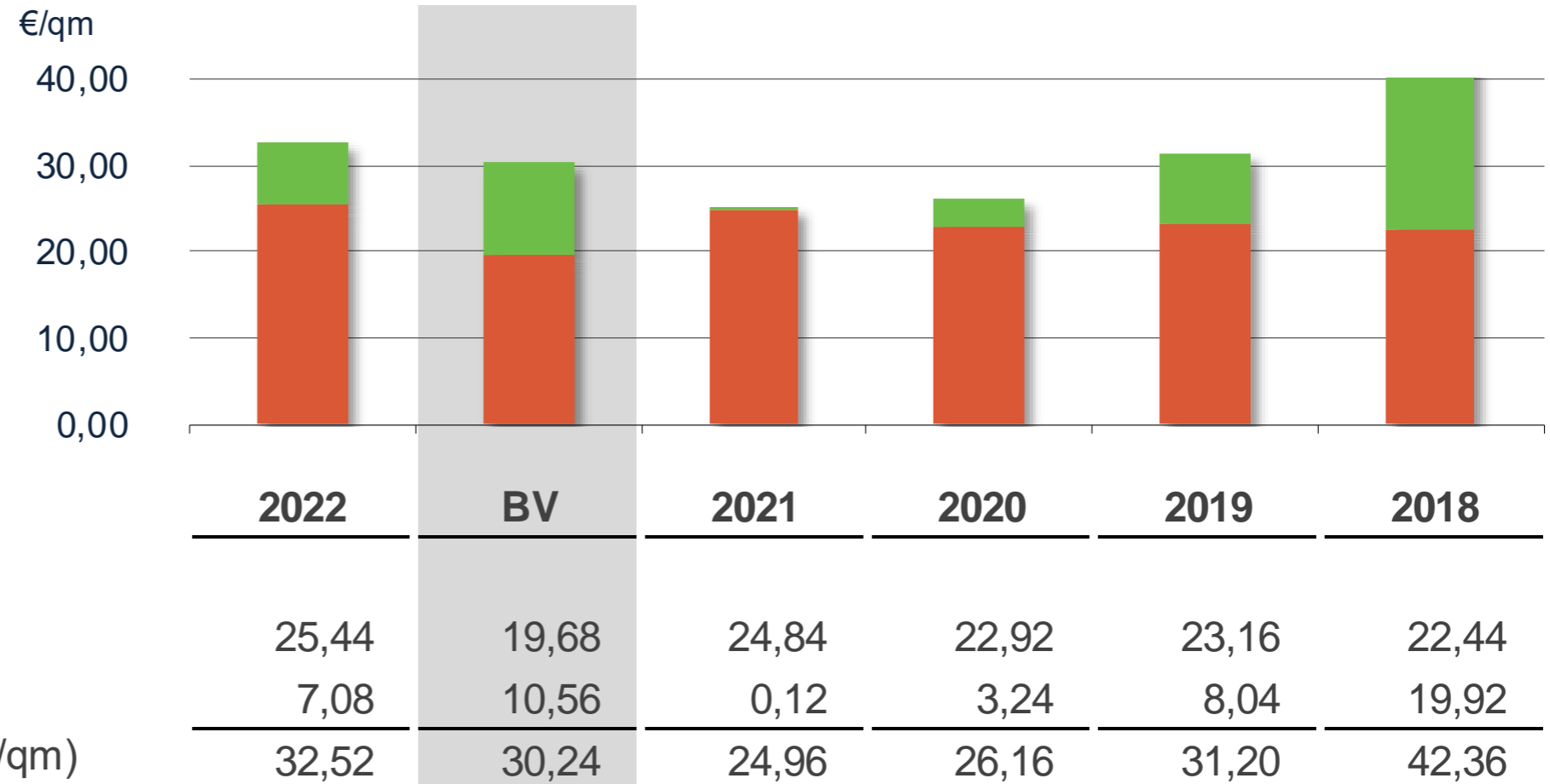
6,0

6,1

5,9



# Wirtschaftliche Verhältnisse - Erhaltungsaufwendungen



# Wirtschaftliche Verhältnisse

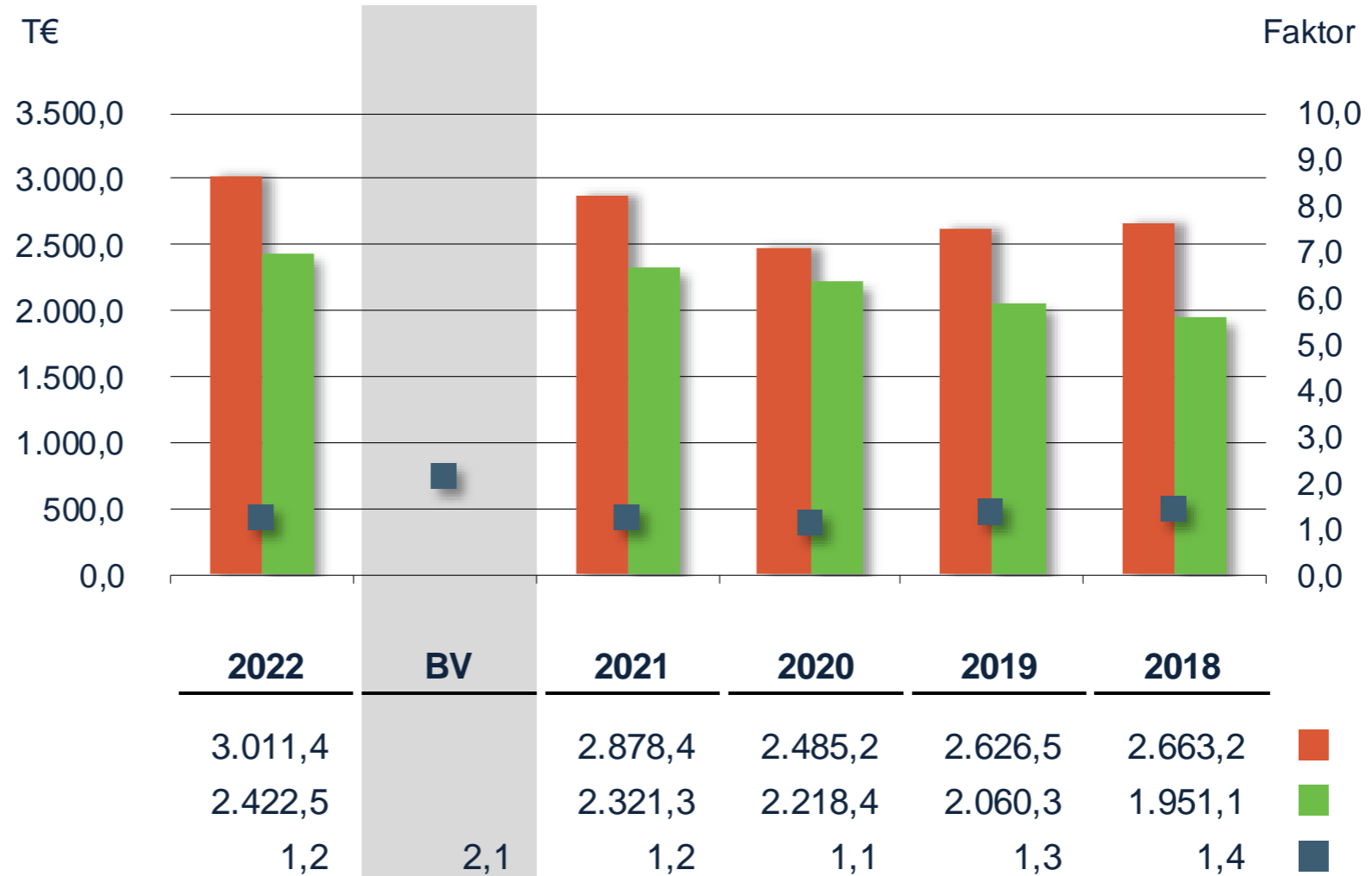
## - Kapitalflussrechnung



	Plan-2023		2022	
	T€	T€	T€	T€
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	-2.234,2	-675,1
<b>Finanzmittelbestand zum 31.12.</b>		<b>823,6</b>		<b>768,3</b>

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Cashflow

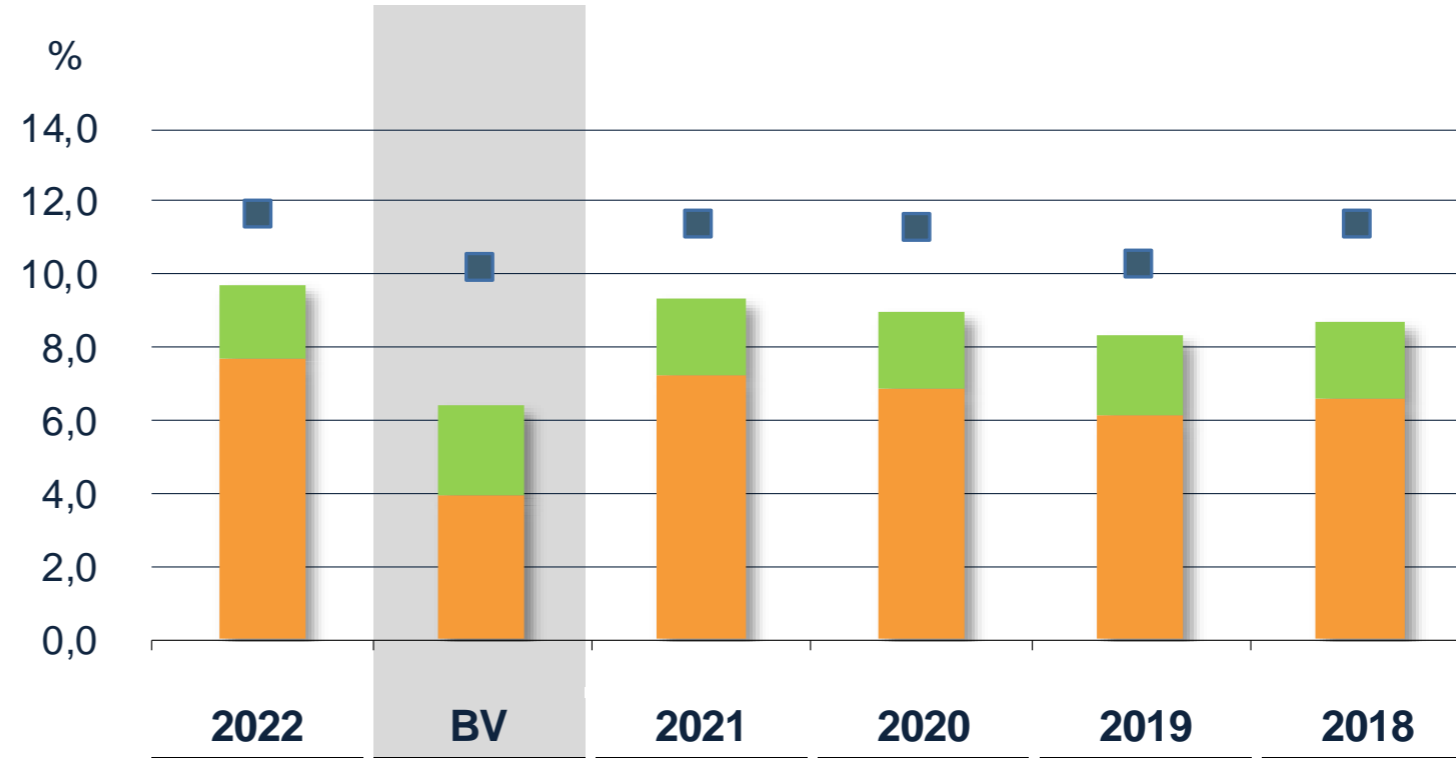


Cashflow nach DVFA/SG (T€)

planmäßige Tilgungen (T€)

Tilgungskraft (Faktor)

# Wirtschaftliche Verhältnisse - Kapitaldienst



durchschnittliche Fremdkapitalkosten (%)

Tilgungsquote (%)

Ist-Annuität (%)

möglicher Kapitaldienst (%)



# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Spartenrechnung



	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
	T€	T€	T€
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
	T€	T€	T€
Erträge			
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
Summe Erträge	181,3	196,5	-15,2
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
Summe Aufwendungen	186,5	343,6	-157,1
<b>Ergebnis</b>	<b>-5,2</b>	<b>-147,1</b>	<b>141,9</b>

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Ergebnis Hausbewirtschaftung



	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
	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



	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Veränderung</b>
	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
	<b>3.930,3</b>	<b>3.861,7</b>	<b>68,6</b>
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	<b>8.940,0</b>	<b>8.782,7</b>	<b>157,3</b>
<b>Ergebnis</b>	<b>104,7</b>	<b>97,1</b>	<b>7,6</b>

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - Ergebnis Hausbewirtschaftung je qm Wohn- und Nutzfläche



	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>

# Wirtschaftliche Verhältnisse

## - 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



Immobilienbestand

Vermietung

Finanzierung

Ordnungsmäßigkeit der  
Geschäftsführung

# **Die Wohnungswirtschaft**

## **Niedersachsen Bremen**



**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**

