



Jahresabschluss und Lagebericht des Geschäftsjahres 2022

Mietergenossenschaft
„An der Peenemündung“ eG
Am Dünenwald 1

17449 Ostseebad Karlshagen

Inhalt

Jahresabschluss 2022

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

- A. Allgemeine Angaben
- B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung
- D. Sonstige Angaben

Lagebericht 2022

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
2. Wirtschaftliche Lage mit Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht



Jahresabschluss 2022

Mietergenossenschaft
„An der Peenemündung“ eG
Am Dünenwald 1

17449 Ostseebad Karlshagen

Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVSEITE

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Anlagevermögen | | | |
| I. Immaterielle Vermögensgegenstände | | 613,15 | 681,39 |
| II. Sachanlagen | | | |
| 1. Grundstücke mit Wohnbauten | 17.411.609,95 | | 17.724.567,96 |
| 2. Grundstücke mit Geschäfts- u.a. Bauten | 840.840,16 | | 888.474,65 |
| 3. Betriebs- und Geschäftsausstattung | 17.888,94 | | 26.139,83 |
| 4. Bauvorbereitungskosten | 15.972,60 | 18.286.311,65 | 23.868,28 |
| III. Finanzanlagen | | | |
| 1. Andere Finanzanlagen | | 3.750,00 | 3.750,00 |
| Anlagevermögen insgesamt | | 18.290.674,80 | 18.667.482,11 |
| B. Umlaufvermögen | | | |
| I. Andere Vorräte | | | |
| 1. Unfertige Leistungen | | 1.500.456,67 | 1.433.790,01 |
| II. Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände | | | |
| 1. Forderungen aus Vermietung | 4.308,85 | | 19.316,14 |
| 2. Sonstige Vermögensgegenstände | 150.127,09 | 154.435,94 | 28.924,42 |
| III. Flüssige Mittel | | | |
| 1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten | | 242.409,69 | 446.372,18 |
| C. Rechnungsabgrenzungsposten | | | |
| 1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten | | 9.564,39 | 3.389,60 |
| Bilanzsumme | | 20.197.541,49 | 20.599.274,46 |

Bilanz zum 31. Dezember 2022

PASSIVSEITE

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|---|---------------|----------------------|----------------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| A. Eigenkapital | | | |
| I. Geschäftsguthaben | | | |
| 1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder | 61.350,00 | | 112.200,00 |
| 2. der verbleibenden Mitglieder | 2.435.550,00 | | 2.400.940,00 |
| 3. aus gekündigten Geschäftsanteilen | 3.300,00 | 2.500.200,00 | 600,00 |
| Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile <u>1.650,00 EUR</u> (Vorjahr 860,00 EUR) | | | |
| II. Kapitalrücklagen | | 252.011,95 | 246.761,95 |
| III. Ergebnisrücklagen | | | |
| 1. Gesetzliche Rücklage | 898.084,67 | | 836.584,67 |
| 2. Andere Ergebnisrücklagen | 8.064.926,52 | 8.963.011,19 | 7.517.076,60 |
| IV. Bilanzgewinn / Bilanzverlust | | | |
| 1. Jahresüberschuss | 609.349,92 | | 597.087,56 |
| 2. Einstellung in Ergebnisrücklagen | -609.349,92 | 0,00 | -597.087,56 |
| Eigenkapital insgesamt | | 11.715.223,14 | 11.114.163,22 |
| V. Sonderposten für Investitionszulagen zum Anlagevermögen | | 1.096.366,02 | 1.137.162,72 |
| B. Rückstellungen | | | |
| 1. Steuerrückstellungen | 0,00 | | 12.551,32 |
| 2. Sonstige Rückstellungen | 167.258,72 | 167.258,72 | 179.922,98 |
| C. Verbindlichkeiten | | | |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 5.377.673,03 | | 5.767.661,92 |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | 0,00 | | 758.456,78 |
| 3. Erhaltene Anzahlungen | 1.596.013,15 | | 1.475.989,62 |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vermietung | 18.488,69 | | 18.522,15 |
| 5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 185.596,35 | | 111.047,11 |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 32.125,20 | 7.209.896,42 | 17.429,72 |
| davon aus Steuern 3.763,33 EUR (Vorjahr 3.029,72 EUR) | | | |
| davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 911,87 EUR (Vorjahr 0,00 EUR) | | | |
| D. Rechnungsabgrenzungsposten | | 8.797,19 | 6.366,92 |
| Bilanzsumme | | 20.197.541,49 | 20.599.274,46 |

Gewinn- und Verlustrechnung

Für die Zeit vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2022

| | Geschäftsjahr | | Vorjahr |
|--|---------------|--------------|--------------|
| | EUR | EUR | EUR |
| 1. Umsatzerlöse | | | |
| a) aus der Hausbewirtschaftung | 4.520.223,62 | 4.520.223,62 | 4.345.927,84 |
| 2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen | | 66.666,66 | 137.529,07 |
| 3. Andere aktivierte Eigenleistungen | | 8.857,00 | 17.693,60 |
| 4. Sonstige betriebliche Erträge | | 142.095,79 | 199.953,27 |
| 5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen | | | |
| a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung | 2.561.629,10 | 2.561.629,10 | 2.540.138,85 |
| 6. Rohergebnis | | 2.176.213,97 | 2.160.964,93 |
| 7. Personalaufwand | | | |
| a) Löhne und Gehälter | 403.209,66 | | 386.207,29 |
| b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung davon Aufwendungen für Altersversorgung 5.870,80 EUR (Vorjahr 5.650,20 EUR) | 96.633,70 | 499.843,36 | 84.234,61 |
| 8. Abschreibungen | | | |
| a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | | 624.130,28 | 616.551,74 |
| 9. Sonstige betriebliche Aufwendungen | | 134.575,09 | 145.758,88 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens | 93,75 | | 187,50 |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 28,92 | 122,67 | 0,00 |
| 12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung von Rückstellungen 790,64 EUR (Vorjahr 1.599,64 EUR) | | 114.063,41 | 138.800,80 |
| 13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | | 107.381,45 | 104.882,72 |
| 14. Ergebnis nach Steuern | | 696.343,05 | 684.716,39 |
| 15. Sonstige Steuern | | 86.993,13 | 87.628,83 |
| 16. Jahresüberschuss | | 609.349,92 | 597.087,56 |
| 17. Einstellung in Ergebnisrücklagen | | -609.349,92 | -597.087,56 |
| 18. Bilanzgewinn / Bilanzverlust | | 0,00 | 0,00 |



Anhang des Jahresabschlusses

2022

Mietergenossenschaft
„An der Peenemündung“ eG
Am Dünenwald 1

17449 Karlshagen

A. Allgemeine Angaben

Die Mietergenossenschaft „An der Peenemündung“ eG hat ihren Sitz im Ostseebad Karlshagen und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Stralsund unter der Registernummer GnR 164.

Die Ansatz-, Ausweis- und Bewertungsvorschriften nach HGB bzw. der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der jeweils gültigen Fassung sind beachtet worden.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. In der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung sind bei allen Posten Vorjahresbeträge angegeben und vergleichbar.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Immateriellen Vermögensgegenstände (Software) wurden planmäßig linear nach der gewöhnlichen Nutzungsdauer von 3 Jahren abgeschrieben.

Das Sachanlagevermögen wurde mit den Anschaffungs- oder Herstellungskosten, vermindert um die planmäßigen Abschreibungen, bewertet. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert. Eigene ingenieurtechnische Leistungen wurden im Rahmen der aktivierten Eigenleistungen als Zugang erfasst.

Bei den Grundstücken mit Wohnbauten wurden die Wohngebäude planmäßig mit 2,0 % pro Jahr linear abgeschrieben. Ausnahme ist der 1. BA der Seniorenanlage, dieser wurde ab dem 01.01.2005 nach § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Der derzeitige Abschreibungssatz liegt bei 2,5 % pro Jahr. Bei den im Jahr 2021 als nachträglicher Zugang gebuchter Einbau von Gas-Heizungsanlagen liegt der Abschreibungssatz ebenfalls bei 2,5 % pro Jahr.

Außenanlagen und Parkplätze aus den Jahren 1999 – 2002 wurden über eine Nutzungsdauer von 10 Jahren linear abgeschrieben. Danach werden Zugänge über eine Nutzungsdauer von 19 Jahren abgeschrieben. Der noch nicht fertiggestellte Umbau von Außenanlagen wurden als Zugang erfasst. Die Abschreibung beginnt im Jahr der Fertigstellung.

Die Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten wurden wie folgt abgeschrieben:

Die Wohnungen im Geschäftshaus „Am Dünenwald 1“ wurden seit 01.01.2006 nach § 7 Abs. 5 EStG degressiv abgeschrieben. Derzeit wird mit einem Abschreibungssatz von 2,5 % pro Jahr abgeschrieben. Die Gewerbeeinheiten sind mit 3,0 % pro Jahr linear abzuschreiben. Bei den im Jahr 2021 als nachträglicher Zugang gebuchte Einbau einer Gas-Heizungsanlage liegt der Abschreibungssatz für den Anteil der Wohnungen bei 2,5 % pro Jahr. Für den Anteil der Gewerbeeinheiten erfolgt die Abschreibung mit 3,0 % pro Jahr.

Außenanlagen und Parkplätze werden linear über 19 Jahre abgeschrieben. Die Zaunanlage „Am Dünenwald“ wird über eine Nutzungsdauer von 17 Jahren linear abgeschrieben.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung wurden über eine Nutzungsdauer von 3 - 13 Jahren zeitanteilig abgeschrieben. Die beweglichen, geringwertigen Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis zu TEUR 0,8 netto werden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

Unter Andere Finanzanlagen wird die Mitgliedschaft bei der Volksbank Vorpommern eG in Höhe von TEUR 3,8 ausgewiesen. Die Bewertung erfolgte zu den Anschaffungskosten.

Beim Umlaufvermögen wurden die Unfertigen Leistungen zu den Anschaffungskosten angesetzt. Die Unfertigen Leistungen umfassen ausschließlich noch nicht abgerechnete Heiz- und andere Betriebskosten. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen, Sonstige Vermögensgegenstände und Flüssige Mittel sind zum Nennbetrag angesetzt. Das strenge Niederstwertprinzip wurde beachtet.

Die Anderen Rechnungsabgrenzungsposten in Höhe von TEUR 9,5 beinhalten Vorauszahlungen für Versicherungen und Leasing.

Die Sonderposten für Investitionszulagen im Anlagevermögen werden planmäßig über 50 Jahre mit jährlich 2,0 % pro Jahr (TEUR 40,8) ertragswirksam aufgelöst.

Sonstige Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Beurteilung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Abgezinst, mit dem durchschnittlichen Marktzinssatz der vergangenen 10 Geschäftsjahren nach § 253 Abs. 2 Satz 1 HGB, wurde eine Rückstellung mit einer Restlaufzeit von ca. 11 Jahren. Bei einer Abzinsung nach dem 7 Jahresdurchschnitt würde der Wert der Rückstellung um TEUR 0,6 höher sein.

Weiterhin wurden die Rückstellungen für Jubiläumszahlungen und Entgeltverpflichtungen mit den Abzinsungssätzen der vergangenen 7 Jahre abgezinst.

Die Rückstellung für die zu erwartenden Anschlussbeiträge an den Zweckverband hat sich wie folgt verändert: Es erfolgte eine Ausbuchung auf Grund von Verjährung in Höhe von TEUR 9,0 für die Objekte Straße der Freundschaft 01-10. Für die Objekte Straße des Friedens 23-31 und 40-43 erhielten wir die Abrechnung. Demzufolge wurden TEUR 15,2 verbraucht. Im Saldo verringerte sich die Rückstellung um TEUR 24,2 auf TEUR 18,0.

Die Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

Bei den Rechnungsabgrenzungsposten handelt es sich um Mieten, die bereits im Dezember für Januar gezahlt wurden.

**C. Erläuterung zur Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung
Entwicklung des Anlagevermögens 2022**

| | Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | Abschreibungen | | | | | Buchwerte | | |
|--|--|----------------|----------------|----------------------------------|-------------------------------|--|--|--|---|----------------------|-------------------------|---|----------------------------------|
| | Anschaffungs- / Herstellungskosten 01.01. EUR | Zugänge EUR | Abgänge EUR | Um- buchungen (+/-) EUR | Zu- schrei- bung EUR | Anschaffungs- / Herstellungskosten 31.12. EUR | kumulierte Abschrei- bung 01.01. EUR | Abschrei- bung des Geschäftsjahr EUR | Zugängen/ Zuschrei- bungen EUR | Ab- gängen EUR | Um- buchungen EUR | kumulierte Abschreibung zum 31.12. EUR | Buchwerte am 31.12. EUR |
| Immaterielle Vermögensgegenstände | 14.036,83 | 458,15 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 14.494,98 | 13.355,44 | 526,39 | 0,00 | 0,00 | 13.881,83 | 613,15 | 681,39 |
| Grundstücke mit Wohnbauten | 33.060.783,47 | 242.796,67 | 0,00 | 7.895,68 | 0,00 | 33.311.475,82 | 15.336.215,51 | 563.650,36 | 0,00 | 0,00 | 15.899.865,87 | 17.411.609,95 | 17.724.567,96 |
| Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten | 1.460.374,86 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 1.460.374,86 | 571.900,21 | 47.634,49 | 0,00 | 0,00 | 619.534,70 | 840.840,16 | 888.474,65 |
| Betriebs- und Geschäftsausstattung | 189.319,36 | 4.068,15 | 968,79 | 0,00 | 0,00 | 192.418,72 | 163.179,53 | 12.319,04 | 0,00 | 968,79 | 174.529,78 | 17.888,94 | 26.139,83 |
| Bauvorbereitungskosten | 23.868,28 | 0,00 | 0,00 | -7.895,68 | 0,00 | 15.972,60 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 15.972,60 | 23.868,28 |
| andere Finanzanlagen | 3.750,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.750,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 3.750,00 | 3.750,00 |
| Summe Anlagevermögen | 34.752.132,80 | 247.322,97 | 968,79 | 0,00 | 0,00 | 34.998.486,98 | 16.084.650,69 | 624.130,28 | 0,00 | 968,79 | 16.707.812,18 | 18.290.674,80 | 18.667.482,11 |

Unter Immaterielle Vermögensgegenstände wurden 35 weitere Lizenzen der wohnungswirtschaftlichen Software mit TEUR 0,5 als Zugang erfasst.

Die Zugänge bei den Grundstücken mit Wohnbauten betreffen hauptsächlich Kosten für die Herstellung von Außenanlagen TEUR 144,9 und den Bau von Parkplätzen TEUR 94,3. In den Kosten für die Herstellung der Außenanlagen befinden sich TEUR 50,7 für zwei noch nicht fertiggestellte Anlagen. Die im Jahr 2021 aktivierten Bauvorbereitungskosten in Höhe von TEUR 7,9 für Parkplätze in der Straße des Friedens wurden im Jahr 2022 fertig gestellt und auf Grundstücke mit Wohnbauten umgebucht. Die Gesamtbaukosten für 21 neue Parkplätze belaufen sich auf TEUR 102,2.

Bei der Betriebs- und Geschäftsausstattung gab es Zugänge in Höhe von TEUR 4,1. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Kosten für die Computertechnik und Büroausstattung.

Die Bauvorbereitungskosten in Höhe von TEUR 16,0 beinhalten einen in Planung befindlichen Parkplatzneubau.

Im Posten Unfertige Leistungen sind TEUR 1.500,5 (Vorjahr TEUR 1.433,7) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Die Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von TEUR 154,4 erhalten Forderungen aus der Vermietung in Höhe von TEUR 4,3. Darin berücksichtigt sind Einzelwertberichtigungen von Mietforderungen. Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten überwiegend Forderungen aus überzahlten Betriebskosten und Forderungen aus Körperschaftsteuer.

Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nur bei den Forderungen aus Vermietung in Höhe von TEUR 4,7.

In den Kapitalrücklagen werden die nicht rückzahlbaren Einlagen der Mitglieder (Eintrittsgeld) eingestellt.

| Kapitalrücklagen | Stand 01.01.2022 EUR | Einstellung während des Geschäftsjahres EUR | Stand 31.12.2022 EUR |
|-------------------------|----------------------------|---|----------------------------|
| Gesamtbetrag | 246.761,95 | 5.250,00 | 252.011,95 |

| Ergebnisrücklagen | Stand 01.01.2022 EUR | Einstellung aus dem Jahresüberschuss des Geschäftsjahres EUR | Entnahme für das Geschäftsjahr EUR | Stand 31.12.2022 EUR |
|-----------------------------|----------------------------|---|---|----------------------------|
| Gesetzliche Rücklage | 836.584,67 | 61.500,00 | 0,00 | 898.084,67 |
| Andere Ergebnisrücklagen | 7.517.076,60 | 547.849,92 | 0,00 | 8.064.926,52 |
| Gesamtbetrag | 8.353.661,27 | 609.349,92 | 0,00 | 8.963.011,19 |

In den Verbindlichkeiten sind, wie auch im Vorjahr, keine Beträge erhalten, die rechtlich nach dem Abschlussstichtag entstanden sind.

| Fristigkeiten und Sicherheiten der Verbindlichkeiten | Insgesamt | davon Restlaufzeit | | |
|--|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|------------------------------|
| | | unter 1 Jahr | 1 bis 5 Jahre | über 5 Jahre |
| | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) | EUR (Vorjahr) |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | (5.767.661,92) 5.377.673,03 | (1.101.799,13) 1.191.403,80 | (3.682.568,04) 3.398.074,39 | (983.294,75) 788.194,84 |
| Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern | (758.456,78) 0,00 | (36.558,85) 0,00 | (155.874,75) 0,00 | (566.023,18) 0,00 |
| Erhaltene Anzahlungen | (1.475.989,62) 1.596.013,15 | (1.475.989,62) 1.596.013,15 | | |
| Verbindlichkeiten aus Vermietung | (18.522,15) 18.488,69 | (18.522,15) 18.488,69 | | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (111.047,11) 185.596,35 | (111.047,11) 185.596,35 | | |
| Sonstige Verbindlichkeiten | (17.429,72) 32.125,20 | (17.429,72) 32.125,20 | | |
| Gesamtbetrag | (8.149.107,30) 7.209.896,42 | (2.761.346,58) 3.023.627,19 | (3.838.442,79) 3.398.074,39 | (1.549.317,93) 788.194,84 |

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber den Kreditinstituten werden durch Buchgrundschulden besichert.

Erträge bzw. Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder Bedeutung ergaben sich nicht.

D. Sonstige Angaben

Unter der Leitung des Vorstandes waren im Jahresdurchschnitt beschäftigt:

4,75 kaufmännische Angestellte

1 technischer Angestellter

4 Handwerker

Mitgliederbewegung

| | | |
|------------|------------|------------|
| Bestand am | 01.01.2022 | 818 |
| Zugang | 2022 | 39 |
| Abgang | 2022 | <u>25</u> |
| Bestand am | 31.12.2022 | <u>832</u> |

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhten sich im Geschäftsjahr um TEUR 34,6.

Mietkautionen werden treuhänderisch über ein gesondertes Konto bei der DKB verwaltet. Bestand zum 31.12.2022 TEUR 53,6 (Vorjahr TEUR 55.5).

Weitere sonstige finanzielle Verpflichtungen, die nicht in der Bilanz enthalten sind und für die Beurteilung der Finanzanlage von Bedeutung sind, bestanden am Bilanzstichtag für vereinbarte Bauleistungen und Leasing in Höhe von insgesamt TEUR 52,5.

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind und weder in der Bilanz noch in der Gewinn- und Verlustrechnung berücksichtigt sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung des Jahresabschlusses nicht ergeben.

Mit dem Beschluss des Vorstandes und des Aufsichtsrates wird der Jahresüberschuss vollständig den Rücklagen zugeführt.

Zuständiger Prüfungsverband

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg, Mecklenburg- Vorpommern, Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83

22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes

Frau Sigrid Grabow bis 30.09.2022

Herr Mayk Lange

Herr Thomas Fiebig ab 01.10.2022

Mitglieder des Aufsichtsrates

Herr Heinz-Hugo Hartmann Vorsitzender

Herr Wolfgang Telle

Frau Brigitte Rehbein

Herr Werner Waßmann

Frau Antje Dreier

Herr Bernd Kieckhöfel

Ostseebad Karlshagen, 30.03.2023

Mietergenossenschaft „An der Peenemündung“ eG

Der Vorstand


Mayk Lange


Thomas Fiebig



Lagebericht 2022

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf
2. Wirtschaftliche Lage mit Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

Mietergenossenschaft
„An der Peenemündung“ eG
Am Dünenwald 1

17449 Ostseebad Karlshagen

Lagebericht 2022

1. Grundlagen des Unternehmens und Geschäftsverlauf

Die Mietergenossenschaft „An der Peenemündung eG“ hat ihren Sitz in Karlshagen und verwaltet im Ort ausschließlich eigenen Gebäudebestand und Stellplätze. Seit der Gründung im Jahr 1995 steht die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung ohne Gewinnmaximierung im Vordergrund. Zum 31.12.2022 verwalten wir 877 Wohnungen und 649 Stellplätze im Ostseebad Karlshagen. Im Einzelnen handelt es sich um Mehrfamilienhäuser, eine seniorengerechte Wohnanlage mit der Begegnungsstätte, 3 Gewerbeeinheiten und unserem Verwaltungsgebäude. Der Wohnungs- und Gewerbebestand hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert. Die Anzahl der Stellplätze hat sich gegenüber dem Vorjahr um 13 erhöht.

Unser Fokus ist auf die dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die selbst pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und eine gute Nachbarschaft zu schätzen wissen, ausgerichtet. Als voll steuerpflichtiges Unternehmen vermieten wir an Mitglieder und Nichtmitglieder. Der Nichtmitgliederanteil betrug 12,18 % vom Geschäftsaufkommen (Vorjahr 12,34 %).

Unsere Begegnungsstätte steht neben unseren Mitgliedern und Mietern auch für die weiteren Bewohnern von Karlshagen offen. Um die Betreuung abzusichern, beteiligte sich die Gemeinde Karlshagen auch im Jahr 2022 an der Finanzierung unserer Begegnungsstätte.

Stabile Einwohnerzahlen kennzeichnen unseren Wohnungsmarkt. Nach Auskunft vom Einwohnermeldeamt wohnten per 30.09.2022 3.239 Bürger im Ort. Neben der Gemeinde und kleineren privaten Vermietern, sind wir der größte Anbieter von Wohnungen im Ort. 2014 begann der Bau von Geschosswohnungsbauten und Einfamilienhäusern im Ostseebad Karlshagen und an seinen Randlagen. Das belebte den Wohnungsmarkt, tangierte unser genossenschaftliches Geschäftsmodell mit einer durchschnittlichen Wohnungsmiete von 4,88 EUR/m² Wohnfläche (Vorjahr 4,84 EUR/m²) und einer Fluktuationsquote von 4,79 % (Vorjahr 5,13 %), bedingt durch 42 Auszüge (Vorjahr 45), nicht negativ.

Auch in diesem Jahr haben wir die Wohnqualität durch unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen verbessert. Sofern Wohnungen durch Auszug frei wurden, nutzten wir den Mieterwechsel und führten diverse Umbau- und Modernisierungsarbeiten durch und erhöhen somit die qualitativen Ausstattungsmerkmale unserer Wohnungen. Insbesondere betrifft das Fußboden-, Elektro-, Fliesen- und Malerarbeiten. Neben den Baumaßnahmen in den Wohnungen, haben wir 12 weitere Parkplätze in der Straße des Friedens und einen Parkplatz in der Straße der Freundschaft neu geschaffen. Im Zuge des Straßenneubaus in der Straße des Friedens wurden zwei Parkplätze im Jahr 2021 neu erstellt und sechs bereits bestehende modernisiert. Die Herstellungskosten wurden uns im Jahr 2022 von der Gemeinde in Rechnung gestellt und als Zugang im Anlagevermögen erfasst.

Weiterhin haben wir bei zwei Objekten in der Straße des Friedens (12-15 und 44-47) die Außenanlagen neugestaltet. Um die gesamten Baumaßnahmen in dem Wohngebiet Straße des Friedens zügiger zu beenden, wurde die ursprüngliche Planung geändert und um ein zusätzliches Objekt (Straße des Frieden 40-43) ergänzt. Somit wurden im Jahr 2022 bei zwei Objekten die Schmutzwasserleitungen und die Kellerwandabdichtungen erneuert. Der zusätzliche Instandhaltungsaufwand beträgt für das Objekt in der Straße des Frieden 40-43 TEUR 180,3. Bereits im Jahr 2022 wurde mit der Erneuerung und Umgestaltung der Außenanlagen in der Straße des Friedens 36-39 und 40-43 begonnen. Beide Baumaßnahmen werden im nächsten Jahr abgeschlossen.

Ausgewählte Kennziffern zur Entwicklung des Unternehmens sind:

| | Plan 2022 TEUR | Ist 2022 TEUR | Ist 2021 TEUR |
|---|----------------------|---------------------|---------------------|
| Erlöse aus Ist-Mieten, Gewerbe, Stellplätze | 3.056,3 | 3.085,2 | 3.046,1 |
| Instandhaltungsaufwand (fremd) | 961,9 | 1.067,8 | 1.141,6 |
| Zinsaufwand | 116,0 | 114,1 | 138,8 |
| Jahresüberschuss | 715,7 | 609,3 | 597,1 |

Wir haben auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr 2022 vorsichtig geplant. Die auftretenden Abweichungen bei den Erlösen und den Instandhaltungsaufwendungen sind nachfolgend näher erläutert:

Die höheren Erlöse aus Mieten erklären sich durch die zügige Weitervermietung unserer Wohnungen und den zusätzlichen Einnahmen aus der Parkplatzvermietung. Die neuen Parkplätze in der Straße des Friedens konnten wir ab Juli 2022 vermieten.

Die höheren Instandhaltungsaufwendungen wurden insbesondere durch die zusätzliche Maßnahme in der Straße des Friedens 40-43 beeinflusst.

Wir beurteilen die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens als positiv. Die stabile Ertragslage erlaubt uns, unseren Wohnungsbestand nachhaltig instand zu halten, die Wohnungen mit einem höheren Standard auszustatten und den Nutzerwechsel zügig zu gestalten.

2. Wirtschaftliche Lage

2.1. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich zum 31.12.2022 im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

| Vermögens- und Kapitalstruktur | 2022 | | 2021 | | Veränderungen gegenüber 2021 TEUR |
|---|-----------------|--------------|-----------------|--------------|--|
| | TEUR | % | TEUR | % | |
| Vermögensstruktur | | | | | |
| Anlagevermögen | 18.290,6 | 90,6 | 18.667,5 | 90,6 | -376,8 |
| Umlaufvermögen und ARAP | 1.906,9 | 9,4 | 1.931,8 | 9,4 | -24,9 |
| Bilanzsumme | 20.197,5 | 100,0 | 20.599,3 | 100,0 | -401,7 |
| Kapitalstruktur | | | | | |
| Eigenkapital | 11.715,2 | 58,0 | 11.114,2 | 54,0 | 601,0 |
| Sonderposten für Investitionszulage | 1.096,4 | 5,4 | 1.137,2 | 5,5 | -40,8 |
| | 12.811,6 | 63,4 | 12.251,4 | 59,5 | 560,2 |
| langfristiges Fremdkapital | | | | | |
| Verbindlichkeiten | 5.377,6 | 26,6 | 6.526,1 | 31,7 | -1.148,4 |
| Sonstige Rückstellungen | 35,0 | 0,2 | 37,5 | 0,2 | -2,5 |
| kurzfristige Fremdmittel (einschließlich Rückstellungen) | 1.973,3 | 9,8 | 1.784,3 | 8,6 | 189,0 |
| Bilanzsumme | 20.197,5 | 100,0 | 20.599,3 | 100,0 | -401,7 |

Im Vergleich zum Vorjahr wurde die Jubiläumsrückstellung den sonstigen Rückstellungen zugeordnet. Der Wert des Vorjahres wurde dieser geänderten Darstellung angepasst.

90,6 % (Vorjahr 90,6 %) der Bilanzsumme ist Anlagevermögen. Zum 31.12.2022 war es zu 70,0 % (Vorjahr 65,6 %) durch Eigenkapital (einschließlich des Sonderposten) und im Übrigen durch langfristige Fremdmittel gedeckt. Das Anlagevermögen hat sich durch Zugänge bei den Außenanlagen und Parkplätzen um TEUR 247,3 erhöht. Dem gegenüber stehen die planmäßigen Abschreibungen in Höhe von TEUR 624,1.

Auf der Kapitalseite stieg der Anteil des Eigenkapitals (einschließlich des Sonderpostens) am Gesamtkapital bei einer um 2,0 % (Vorjahr 2,4 %) verminderten Bilanzsumme von 59,5 % im Vorjahr auf 63,4 % im Geschäftsjahr an.

Die Veränderung des Eigenkapitals ergibt sich durch den Jahresüberschuss von TEUR 609,3, die Verringerung der Geschäftsguthaben in Höhe von TEUR 13,5 und der Erhöhung der Kapitalrücklage von TEUR 5,2 sowie durch die planmäßige Auflösung des Sonderpostens in Höhe von TEUR 40,8.

Die Vermögenslage ist geordnet und die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

2.2. Finanzlage

Vorrang im Finanzmanagement haben alle Zahlungsverpflichtungen aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Zahlungsströme sind so gestaltet, dass ausreichend Eigenmittel für Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung stehen.

Verbindlichkeiten führen wir in der EUR-Währung, um Währungsrisiken auszuschließen. Swaps oder andere Finanzierungsinstrumente nutzen wir nicht. Zur Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommene langfristige Fremdmittel sind ausschließlich Annuitätendarlehen mit unterschiedlichen Restlaufzeiten. Der Verbindlichkeitsspiegel beinhaltet die Kredite zum Kauf und zur Modernisierung des Bestandes. Aufgrund des Endes der Zinsbindungsfrist und günstigen Anschlussfinanzierungskosten wurde ein Darlehen in Höhe von TEUR 734,2 zu Gunsten einer regionalen Bank umgeschuldet. Die Kreditverbindlichkeiten senkten wir durch planmäßige Tilgung auf TEUR 5.377,6.

Die Mittelherkunft und –verwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung:

| | 2022 TEUR | 2021 TEUR |
|---|----------------|----------------|
| Jahresüberschuss | 609,3 | 597,1 |
| Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens | 624,1 | 616,6 |
| Zu-, Abnahme langfristiger Rückstellungen | -2,5 | 1,3 |
| Verminderung des Sonderpostens mit Rücklageanteil | -40,8 | -40,8 |
| Cashflow nach DVFA/SG | 1.190,1 | 1.174,2 |
| Abnahme kurzfristiger Rückstellungen | -22,7 | -89,4 |
| Zunahme sonstiger Aktiva | -179,0 | -70,8 |
| Zunahme sonstiger Passiva | 211,7 | 44,2 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | 1.200,0 | 1.058,2 |
| planmäßige Tilgungen | -1.148,4 | -1.114,1 |
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nach planmäßiger Tilgung | 51,6 | -55,9 |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens | 0,0 | 0,0 |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen | -247,3 | -198,6 |
| Cashflow aus Investitionstätigkeit | -247,3 | -198,6 |

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Einzahlung auf Valutierung Darlehen | 0,0 | 100,0 |
| Aus-/Einzahlungen aus Geschäftsguthaben und Eintrittsgeldern (saldiert) | -8,3 | 4,9 |
| Cashflow aus Finanzierungstätigkeit | -8,3 | 104,9 |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestandes | -204,0 | -149,6 |
| Finanzmittelbestand zum 01.01. | 446,4 | 596,0 |
| Finanzmittelbestand zum 31.12. | 242,4 | 446,4 |

Die Genossenschaft war zu jeder Zeit zahlungsfähig.

2.3. Ertragslage

Der Jahresüberschuss in Höhe von TEUR 609,3 (Vorjahr TEUR 597,1) gliedert sich in das Ergebnis der Hausbewirtschaftung, dem sonstigen und neutralen Ergebnis und den Steuern vom Einkommen und Ertrag. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung konnte durch höhere Mieten bei Wohnungswechsel, zusätzliche Mieteinnahmen und gesunkenen Instandhaltungskosten gesteigert werden. Das sonstige und neutrale Ergebnis ist auf Vorjahresniveau geblieben. Im Ergebnis spiegeln sich in dieser Position überwiegend Veränderungen bei den aktivierten Eigenleistungen wider.

Zusammengefasst sind folgende Ergebnisse zu verzeichnen:

| | TEUR 2022 | TEUR 2021 |
|-------------------------------------|--------------|--------------|
| Hausbewirtschaftung | 761,4 | 746,9 |
| Sonstiges und neutrales Ergebnis | -44,7 | -44,9 |
| Steuern vom Einkommen und Ertrag | -107,4 | -104,9 |
| Jahresüberschuss | 609,3 | 597,1 |

3. Risiko-, Chancen- und Prognosebericht

3.1. Risiken

Regelmäßiges Controlling in allen Fachbereichen sichert die realistische Beurteilung der laufenden Geschäftssituationen gut ab. Planungen mit detaillierten Angaben sind ein weiteres wirkungsvolles Mittel, um die Wirtschaftlichkeit des Unternehmens zu kontrollieren und voranzubringen.

Durch Preisanpassungen bei den Energielieferungsverträgen muss die Mietergenossenschaft und die Mieter mit ganz deutlichen Preisanstiegen und damit mit einem entsprechenden Anstieg der zu leistenden Vorauszahlungen an die Versorgungsunternehmen, insbesondere im Jahr 2024 nach dem die Unterstützung durch die Preisbremsen für leitungsgebundenes Erdgas und Wärme auslaufen wird, rechnen. Zudem könnte durch die deutlich erhöhte Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter gefährdet sein. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Wesentliche Risiken aus Zahlungsstromschwankungen und konkrete Liquiditätsrisiken sind aufgrund regelmäßiger Mietzahlungen aktuell nicht erkennbar.

Preisänderungsrisiken bestehen im Rahmen von Investitionen in den Bestand und der laufenden Instandhaltung bei den Baukosten, die weiterhin stetig steigen. Weiterhin kann es durch Lieferengpässe bei Baumaterialien und den Fachkräftemangel im Handwerk zu Verzögerungen bei der Durchführung von Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen kommen.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen ganz erhebliche Herausforderungen auch für unsere Mietergenossenschaft auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaige Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

3.2. Chancen

Das Optimieren der Betriebskosten sowie die Mitgliederbetreuung haben stets eine hohe Priorität, um Vermietungsvorteile herauszuarbeiten. Anträge auf Versorgung mit Wohnraum sichern dabei auch künftige Vermietungseinnahmen. Der Zuzug von außerhalb und unser Geschäftsmodell als Genossenschaft, mit kostengünstigen Mieten, wirken ebenfalls begünstigend. Insbesondere die Mieterbetreuung in unserer Begegnungsstätte „Kieck In“ wird auch in den kommenden Jahren die Lebensqualität im Ort weiter erhöhen und ausgewogene Nachbarschaftsstrukturen unterstützen. Wohnungsverkäufe sind nicht geplant.

Das Nutzen von niedrigen Zinsen und freien Beleihungsspielräumen verbesserte unsere Finanzlage seit 2009. Durch planmäßige und außerplanmäßige Tilgung sowie durch ausgehandelten Konditionsanpassungen senkten wir die Gesamtverschuldung in dieser Zeit von TEUR 20.111,2 auf 5.377,6. Unser Eigenkapital stärkte das deutlich. Auch 2022 setzten wir die planmäßige Werterhaltung fort.

3.1. Prognose

Die Geschäftstätigkeit der Genossenschaft entwickelt sich weiterhin positiv. Weder ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Quantitative Angaben zum weiteren Einfluss des Ukraine-Kriegs, der Energie- und Klimaschutzpolitik sowie die Entwicklung der Inflation und des Zinsniveaus auf unsere Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Der hohe Grad der Unsicherheit kann zu negativen Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen führen.

Auf der Grundlage unseres 5 Jahres-Planes prognostizieren wir für das Geschäftsjahr 2023 Mieterträge in Höhe von TEUR 3.100,2, Zinsaufwendungen in Höhe von TEUR 87,6 und laufenden Instandhaltungskosten durch Fremdfirmen in Höhe von TEUR 960,7. Als Jahresüberschuss rechnen wir mit einem Betrag in Höhe von TEUR 739,6.

Ostseebad Karlshagen, 30.03.2023

Mietergenossenschaft „An der Peenemündung“ eG



Mayk Lange

Der Vorstand



Thomas Fiebig

