

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2019

Bilanz

Gewinn- u. Verlustrechnung

Anhang

der
Wohnungsgenossenschaft
Wittgenstein eG

Am Hilgenacker 2
57319 Bad Berleburg

Bilanz zum 31. Dezember 2019

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		5.499,44		5.254,64
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	22.305.376,09		21.979.657,40	
Grundstücke mit anderen Bauten	828.193,88		854.993,15	
Grundstücke ohne Bauten	196.409,91		134.197,94	
Technische Anlagen und Maschinen	33.546,21		62.607,93	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	74.473,55	23.437.999,64	98.837,17	23.130.293,59
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		150,00		150,00
Anlagevermögen insgesamt		23.443.649,08		23.135.698,23
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.388.474,99		1.310.931,16	
Andere Vorräte	11.348,71	1.399.823,70	16.057,82	1.326.988,98
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	8.743,60		13.818,88	
Sonstige Vermögensgegenstände	6.816,03	15.559,63	54.447,85	68.266,73
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		143.115,48		157.097,02
Umlaufvermögen insgesamt		1.558.498,81		1.552.352,73
Bilanzsumme		25.002.147,89		24.688.050,96

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	62.738,00		80.519,92	
- der verbleibenden Mitglieder	1.784.206,56	1.846.944,56	1.748.178,41	1.828.698,33
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.986,94 € (Vorjahr: 5.169,15 €)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.201.000,00		1.195.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 6.000,00 € (Vorjahr: 20.000,00 €)				
Andere Ergebnisrücklagen	7.635.669,12	8.836.669,12	7.632.823,79	8.827.823,79
davon Einstellung für das Geschäftsjahr 2019 2.845,33 € (Vorjahr: 97.289,83 €)				
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	53.251,79		187.909,81	
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-6.000,00		-20.000,00	
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-2.845,33		-97.289,83	
Bilanzgewinn		44.406,46		70.619,98
Eigenkapital insgesamt		10.728.020,14		10.727.142,10
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.271.020,00		1.134.421,00	
Sonstige Rückstellungen	52.930,56	1.323.950,56	43.178,25	1.177.599,25
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.097.758,10		11.008.042,05	
Erhaltene Anzahlungen	1.456.370,64		1.442.358,35	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.768,65		25.721,16	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	344.568,22		275.204,57	
Sonstige Verbindlichkeiten	29.711,58	12.950.177,19	31.983,48	12.783.309,61
- davon aus Steuern 4.927,76 € (Vorjahr: 5.846,01 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 59,03 € (Vorjahr: 550,87 €)				
Bilanzsumme		25.002.147,89		24.688.050,96

Gewinn- und Verlustrechnung 2019

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<i>Umsatzerlöse</i>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.706.609,41		4.698.603,37	
b) aus Betreuungstätigkeit	48.585,94		48.415,50	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	3.680,44	4.758.875,79	0,00	4.747.018,87
<i>Erhöhung / Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</i>		77.543,83		-49.287,82
<i>Andere aktivierte Eigenleistungen</i>		29.831,07		41.865,74
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>		60.136,73		69.309,98
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.710.367,96		2.547.757,33	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	5.834,01	2.716.201,97	4.429,64	2.552.186,97
<i>Personalaufwand</i>				
a) Löhne und Gehälter	585.793,72		582.352,20	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	257.125,15	842.918,87	208.136,18	790.488,38
- davon für Altersversorgung				
136.285,43 € (Vorjahr: 85.798,27 €)				
<i>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</i>		966.611,76		935.910,70
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		165.593,69		155.734,99
<i>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</i>		4,50		4,88
<i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>		805,57		0,00
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		182.618,22		186.679,52
- davon Aufzinsung von Rückstellungen				
35.881,00 € (Vorjahr: 37.914,00 €)				
<i>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i>		1,19		1,28
Ergebnis nach Steuern		53.251,79		187.909,81
Jahresüberschuss		53.251,79		187.909,81
<i>Einstellung in gesetzliche Rücklage</i>		-6.000,00		-20.000,00
<i>Einstellung in andere Ergebnismrücklagen</i>		-2.845,33		-97.289,83
Bilanzgewinn		44.406,46		70.619,98

Anhang des Jahresabschlusses 2019

A) Allgemeine Angaben

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

C) Angaben zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

D) Sonstige Angaben

A) Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG“. Sie hat ihren Sitz in Bad Berleburg und ist im Genossenschaftsregister 152 beim Amtsgericht Siegen eingetragen.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2019 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) in der aktuellen Fassung aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso beachtet wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertung des Anlagevermögens:

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** betreffen EDV-Software und sind zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung planmäßiger Abschreibung bewertet. Die AfA erfolgt linear mit 25 %.

Das gesamte **Sachanlagevermögen** ist zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

Zugänge von Anschaffungs- und Herstellungskosten enthalten Fremdkosten und Eigenleistungen. Fremdkapitalzinsen sind nicht aktiviert. Bei den Zugängen auf Grundstücke mit Wohnbauten ist die Differenzierung nach parallel entstandenen Erhaltungsaufwendungen bei gleichzeitig angefallenen Herstellungskosten beachtet.

Abschreibungen:

- 2 % auf Herstellungs- oder Anschaffungskosten der Wohngebäude.
Nachträgliche Herstellungskosten sind ganzjährig einbezogen.
- 10 % auf sonstige Betriebseinrichtung von Wohngebäuden, ab Baujahr 1991.
- 3 % auf Herstellungs- oder Anschaffungskosten für Verwaltungsgebäude.
- 10 % auf Herstellungs- oder Anschaffungskosten der „Sonstigen Gebäude“ (Garagen).
- 20 % auf Rauchwarnmelder.
- 6,67 % auf sonstige Technische Anlagen und Maschinen.
- 12,5 % auf Einbauküchen.

Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung sind linear abgeschrieben. Für nach dem 01.01.01 angeschaffte bewegliche Wirtschaftsgüter ist die Nutzungsdauer nach den amtlichen AfA-Tabellen bemessen.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden als Sammelposten geführt und über einen Zeitraum von 5 Jahren abgeschrieben.

Bewertung des Umlaufvermögens:

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind zu Nominalwerten ausgewiesen. Soweit erforderlich, wurden Einzelwertberichtigungen gebildet.

Unfertige Leistungen:

Die Position enthält ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Wärmekosten. Diese sind mit den Anschaffungskosten bilanziert. Die verlustfreie Bewertung ist beachtet.

Andere Vorräte:

Heizölbestände sind nach der Fifo-Methode ermittelt und zu Anschaffungskosten bewertet. Der Wertansatz für Reparaturmaterial enthält die Einstandspreise.

C) Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

Aktiva:

a) Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel dargestellt (**Anlage 1**).

Die Zugänge betreffen:

- <u>Immaterielle Vermögensgegenstände</u>	von	2.469,55 €
- Kosten für Software-Lizenzen		

- <u>Grundstücke mit Wohnbauten</u>	von 1.175.938,95 €
- Nachträgliche Herstellungskosten für die Substanzausweitung durch Modernisierungsmaßnahmen	
- <u>Grundstücke mit anderen Bauten</u>	von 27.308,99 €
- Herstellung von 2 Garagen	
- <u>Grundstücke ohne Bauten</u>	von 62.211,97 €
- Kauf eines Grundstücks	
- <u>Technische Anlagen und Maschinen</u>	von 1.413,28 €
- Rauchwarnmelder	
- <u>Betriebs- und Geschäftsausstattung</u>	von 5.261,13 €
- Anschaffungskosten für Betriebs- und Geschäftsausstattung	

- b) In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
- c) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden am Bilanzstichtag sowie auch am Ende des vorhergegangenen Jahres nicht (§ 284 HGB).

Passiva:

- a) Pensionsrückstellungen sind nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Heubeck-Richttafeln 2018 G und ein Abzinsungssatz von 2,71 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Gehalts- und Rententrend ist mit 2,5 % bzw. 1,5 % p.a. berücksichtigt.

Bei den Rückstellungen für Altersversorgungsverpflichtungen besteht zwischen dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen zehn Geschäftsjahren und dem Ansatz der Rückstellungen nach Maßgabe des entsprechenden durchschnittlichen Marktzinssatzes aus den vergangenen sieben Geschäftsjahren zum 31. Dezember 2019 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB von 159.772 €.

- b) Die übrigen Rückstellungen sind für ungewisse Verbindlichkeiten in Höhe des nach kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestehen nicht.
- c) Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag passiviert. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind in der **Anlage 2** zum Anhang angegeben.

II. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Sonstige betriebliche Erträge

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet Erträge aus Erstattungen von Versicherern und Mietern von 28.747,76 €.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen			Buchwert am 31.12.2019	Buchwert am 31.12.2018	
	01.01.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2019	01.01.2019			Zugänge des Geschäfts- jahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	96.266,43	2.469,55	18.940,46	79.795,52	91.011,79	18.940,46	74.296,08	5.499,44
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	43.504.411,04	1.175.938,95	41,26	44.680.308,73	21.524.753,64	0,00	22.374.932,64	22.305.376,09
Grundstücke mit anderen Bauten	1.534.635,36	27.308,99	2.169,48	1.559.774,87	679.642,21	2.169,48	731.580,99	828.193,88
Grundstücke ohne Bauten	134.197,94	62.211,97	0,00	196.409,91	0,00	0,00	0,00	196.409,91
Technische Anlagen und Maschinen	254.579,15	1.413,28	0,00	255.992,43	191.971,22	0,00	222.446,22	33.546,21
Betriebs- und Geschäftsausstattung	248.455,18	5.261,13	2.746,42	250.969,89	149.618,01	2.746,42	176.496,34	74.473,55
Summe Sachanlagen	45.676.278,67	1.272.134,32	4.957,16	46.943.455,83	22.545.985,08	4.915,90	23.505.456,19	23.437.999,64
Finanzanlagen								
Anderer Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt	45.772.695,10	1.274.603,87	23.897,62	47.023.401,35	22.636.996,87	23.856,36	23.579.752,27	23.443.649,08
								23.135.698,23

Anlage 2

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

Verbindlichkeiten	insgesamt		Restlaufzeit		davon		davon		gesichert	
	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.097.758,10 € (11.008.042,05 €)	10.521.879,58 € (10.318.656,34 €)	575.878,52 € (689.385,71 €)	10.521.879,58 € (10.318.656,34 €)	2.234.245,54 € (2.159.653,29 €)	8.287.634,04 € (8.159.003,05 €)	11.097.758,10 € (11.008.042,05 €)	GPR		
Erhaltene Anzahlungen	1.456.370,64 € (1.442.358,35 €)		1.456.370,64 € (1.442.358,35 €)							
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.768,65 € (25.721,16 €)		21.768,65 € (25.721,16 €)							
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	344.568,22 € (275.204,57 €)		344.568,22 € (275.204,57 €)							
Sonstige Verbindlichkeiten	29.711,58 € (31.983,48 €)		29.711,58 € (31.983,48 €)							
Gesamtbeitrag	12.950.177,19 € (12.783.309,61 €)	10.521.879,58 € (10.318.656,34 €)	2.428.297,61 € (2.464.653,27 €)	10.521.879,58 € (10.318.656,34 €)	2.234.245,54 € (2.159.653,29 €)	8.287.634,04 € (8.159.003,05 €)	11.097.758,10 € (11.008.042,05 €)			

Anmerkungen:

GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahresbeträge

D) Sonstige Angaben

a) Im Veranlagungszeitraum 2019 erfüllte das Unternehmen die Anforderungen einer steuerbefreiten Vermietungsgenossenschaft (§ 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG). Steuerrückstellungen ergaben sich nicht.

b) Es bestehen keine Haftungsverhältnisse im Sinne von §§ 251, 268 Abs. 7 HGB.

c) Die Genossenschaft besitzt an anderen Unternehmen nur minimale Kapitalanteile, die unter „Finanzanlagen“ ausgewiesen sind.

d) Nachtragsbericht:

Aufgrund der sich seit Februar 2020 in Deutschland ausbreitenden COVID-19-Pandemie kommt es zu deutlichen Einschnitten sowohl im sozialen als auch im Wirtschaftsleben. Von einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Lage ist auszugehen. Da unsere Mieter von Kurzarbeit und weiteren wirtschaftlichen Einschnitten betroffen sind, erwarten wir bei Fortdauer dieser Situation einen Anstieg der Mietausfälle mit einer entsprechenden Wirkung auf das Jahresergebnis. Darüber hinaus ist mit Verzögerung bei der Durchführung von Instandhaltungs-, Modernisierungs- und Baumaßnahmen verbunden mit dem Risiko von Kostensteigerungen zu rechnen.“

e) Die Zahl der im Geschäftsjahr 2019 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2019 Vollbeschäftigte	2019 Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	6	1
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
	9	1

Außerdem waren verschiedene Reinigungskräfte und Hauswarte als geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer angemeldet.

f) Mitgliederbewegung 2019:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang	1.132	3.443
Zugang	90	206
Abgang	94	184
Ende	1.128	3.465

Ein Geschäftsanteil beträgt 520,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich von 1.748.178,41 € auf 1.784.206,56 €.

Es bestand keine Nachschusspflicht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 2.986,94 €.

g) Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns:

Der Bilanzgewinn beträgt 44.406,46 €. Der Vorstand wird im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung folgende Verwendung vorschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von 2,5 % auf das am 01.01.2019 jeweils vorhandene Geschäftsguthaben	44.406,46 €
--	-------------

h) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.,
Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf

i) Mitglieder des Vorstandes:

Marc Hofmann	Staatl. gepr. Betriebswirt	
Manfred Peter	Dipl.-Sparkassenbetriebswirt	
Heinz-Adolf Stöcker	Verwaltungs-Fachbereichsleiter a.D.	(bis 30.06.2020)
Rainer Schmalz	Verwaltungs-Dezernent	(ab 01.07.2020)

j) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Rainer Schmalz	Verwaltungs-Dezernent, Vorsitzender	(bis 30.06.2020)
Claudia Hengst	Dipl.-Ingenieurin, Vorsitzende	(ab 01.07.2020)
Esther Bernshausen	Sparkassenfachwirtin	
Friedrich Wilhelm Birkelbach	Malermeister	
Matthias Marburger	Abteilungsleiter	
Michael Schneider	Elektromeister	

Bad Berleburg, den 24. Juli 2020

Der Vorstand

Marc Hofmann

Manfred Peter

Rainer Schmalz