

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2020

Bilanz

Gewinn- u. Verlustrechnung

Anhang

der
Wohnungsgenossenschaft
Wittgenstein eG

Am Hilgenacker 2
57319 Bad Berleburg

Bilanz zum 31. Dezember 2020

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		14.676,78		5.499,44
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	22.687.970,00		22.305.376,09	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	773.221,88		828.193,88	
Grundstücke ohne Bauten	196.409,91		196.409,91	
Technische Anlagen und Maschinen	20.348,61		33.546,21	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.927,19	23.773.877,59	74.473,55	23.437.999,64
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		150,00		150,00
Anlagevermögen insgesamt		23.788.704,37		23.443.649,08
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.316.618,58		1.388.474,99	
Andere Vorräte	6.764,45	1.323.383,03	11.348,71	1.399.823,70
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	5.119,85		8.743,60	
Sonstige Vermögensgegenstände	18.285,22	23.405,07	6.816,03	15.559,63
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		316.088,09		143.115,48
Umlaufvermögen insgesamt		1.662.876,19		1.558.498,81
Bilanzsumme		25.451.580,56		25.002.147,89

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	55.926,00		62.738,00	
- der verbleibenden Mitglieder	1.795.097,05	1.851.023,05	1.784.206,56	1.846.944,56
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2.206,94 € (Vorjahr: 2.986,94 €)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.241.000,00		1.201.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 40.000,00 € (Vorjahr: 6.000,00 €)				
Andere Ergebnisrücklagen	7.922.155,14	9.163.155,14	7.635.669,12	8.836.669,12
davon Einstellung für das Geschäftsjahr 2020 286.486,02 € (Vorjahr: 2.845,33 €)				
Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres		44.406,46		0,00
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	398.103,90		53.251,79	
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-40.000,00		-6.000,00	
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-286.486,02		-2.845,33	
Bilanzgewinn		71.617,88		44.406,46
Eigenkapital insgesamt		11.130.202,53		10.728.020,14
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.366.397,00		1.271.020,00	
Sonstige Rückstellungen	45.541,15	1.411.938,15	52.930,56	1.323.950,56
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.128.581,09		11.097.758,10	
Erhaltene Anzahlungen	1.452.307,07		1.456.370,64	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.507,59		21.768,65	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	277.498,75		344.568,22	
Sonstige Verbindlichkeiten	27.545,38	12.909.439,88	29.711,58	12.950.177,19
- davon aus Steuern 4.498,36 € (Vorjahr: 4.927,76 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 592,48 € (Vorjahr: 59,03 €)				
Bilanzsumme		25.451.580,56		25.002.147,89

Gewinn- und Verlustrechnung 2020

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.805.121,11		4.706.609,41	
b) aus Betreuungstätigkeit	46.295,66		48.585,94	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	4.851.416,77	3.680,44	4.758.875,79
Minderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-71.856,41		77.543,83
Andere aktivierte Eigenleistungen		24.216,00		29.831,07
Sonstige betriebliche Erträge		155.370,77		60.136,73
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.420.478,60		2.710.367,96	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	4.107,23	2.424.585,83	5.834,01	2.716.201,97
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	613.272,09		585.793,72	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung - davon für Altersversorgung 99.068,43 € (Vorjahr: 136.285,43 €)	226.109,16	839.381,25	257.125,15	842.918,87
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		978.479,05		966.611,76
Sonstige betriebliche Aufwendungen		146.285,92		165.593,69
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		0,00		4,50
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		48,86		805,57
Zinsen und ähnliche Aufwendungen - davon Aufzinsung von Rückstellungen 33.984,00 € (Vorjahr: 35.881,00 €)		172.360,04		182.618,22
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,00		1,19
Ergebnis nach Steuern		398.103,90		53.251,79
Jahresüberschuss		398.103,90		53.251,79
Einstellung in gesetzliche Rücklage		-40.000,00		-6.000,00
Einstellung in andere Ergebnissrücklagen		-286.486,02		-2.845,33
Bilanzgewinn		71.617,88		44.406,46

Anhang des Jahresabschlusses 2020

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 31.12.2020 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) 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 16.10.2020. 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	13.998,34 €
- Kosten für Software-Lizenzen		

- Grundstücke mit Wohnbauten von 1.257.764,48 €
 - Nachträgliche Herstellungskosten für die Substanzausweitung durch Modernisierungsmaßnahmen
- Betriebs- und Geschäftsausstattung von 54.357,85 €
 - 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 2,3 % 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 2020 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB von 163.459 €.

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 dem Verkauf von Anlagevermögen von 76.443,67 €.

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel

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	11.128.581,09 € (11.097.758,10 €)	807.884,92 € (575.878,52 €)	10.320.696,17 € (10.521.879,58 €)	2.397.688,45 € (2.234.245,54 €)	7.923.007,72 € (8.287.634,04 €)	11.128.581,09 € (11.097.758,10 €)	GPR			
Erhaltene Anzahlungen	1.452.307,07 € (1.456.370,64 €)									
Verbindlichkeiten aus Vermietung	23.507,59 € (21.768,65 €)									
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	277.498,75 € (344.568,22 €)									
Sonstige Verbindlichkeiten	27.545,38 € (29.711,58 €)									
Gesamtbetrag	12.909.439,88 € (12.950.177,19 €)	2.588.743,71 € (2.428.297,61 €)	10.320.696,17 € (10.521.879,58 €)	2.397.688,45 € (2.234.245,54 €)	7.923.007,72 € (8.287.634,04 €)	11.128.581,09 € (11.097.758,10 €)				

Anmerkungen:

GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahresbeträge

D) Sonstige Angaben

- a) Im Veranlagungszeitraum 2020 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) Die Zahl der im Geschäftsjahr 2020 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2020 Vollbeschäftigte	2020 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.

- e) Mitgliederbewegung 2020:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang	1.128	3.465
Zugang	82	188
Abgang	88	182
Ende	1.122	3.471

Ein Geschäftsanteil beträgt 520,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich von 1.784.206,56 € auf 1.795.097,05 €.

Es bestand keine Nachschusspflicht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 2.206,94 €.

f) Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns:

Der Bilanzgewinn beträgt 71.617,88 €. Der Vorstand wird im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung folgende Verwendung vorschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das
am 01.01.2020 jeweils vorhandene Geschäftsguthaben 71.617,88 €

g) Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

h) Mitglieder des Vorstandes:

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

i) Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Bad Berleburg, den 1. Juli 2021

Der Vorstand

Marc Hofmann

Manfred Peter

Rainer Schmalz