

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2021

Bilanz

Gewinn- u. Verlustrechnung

Anhang

der
Wohnungsgenossenschaft
Wittgenstein eG

Am Hilgenacker 2
57319 Bad Berleburg

Bilanz zum 31. Dezember 2021

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		10.141,59		14.676,78
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	22.801.901,62		22.687.970,00	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	739.241,21		773.221,88	
Grundstücke ohne Bauten	196.409,91		196.409,91	
Technische Anlagen und Maschinen	8.721,61		20.348,61	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	80.074,88	23.826.349,23	95.927,19	23.773.877,59
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		150,00		150,00
Anlagevermögen insgesamt		23.836.640,82		23.788.704,37
Umlaufvermögen				
Unfertige Leistungen	1.472.664,20		1.316.618,58	
Andere Vorräte	16.807,64	1.489.471,84	6.764,45	1.323.383,03
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	4.479,30		5.119,85	
Sonstige Vermögensgegenstände	53.231,04	57.710,34	18.285,22	23.405,07
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		288.254,50		316.088,09
Umlaufvermögen insgesamt		1.835.436,68		1.662.876,19
Bilanzsumme		25.672.077,50		25.451.580,56

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	94.120,00		55.926,00	
- der verbleibenden Mitglieder	1.760.174,19	1.854.294,19	1.795.097,05	1.851.023,05
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 1.294,43 € (Vorjahr: 2.206,94 €)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.269.000,00		1.241.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 28.000,00 € (Vorjahr: 40.000,00 €)				
Andere Ergebnisrücklagen	8.101.165,96	9.370.165,96	7.922.155,14	9.163.155,14
davon Einstellung für das Geschäftsjahr: 179.010,82 € (Vorjahr: 286.486,02 €)				
Unverteilter Bilanzgewinn des Vorjahres		0,00		44.406,46
Bilanzgewinn				
Jahresüberschuss	278.856,32		398.103,90	
Einstellung in gesetzliche Rücklage	-28.000,00		-40.000,00	
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	-179.010,82		-286.486,02	
Bilanzgewinn		71.845,50		71.617,88
Eigenkapital insgesamt		11.296.305,65		11.130.202,53
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.447.876,00		1.366.397,00	
Sonstige Rückstellungen	39.528,12	1.487.404,12	45.541,15	1.411.938,15
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.022.516,20		11.128.581,09	
Erhaltene Anzahlungen	1.474.633,80		1.452.307,07	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.532,24		23.507,59	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	344.314,97		277.498,75	
Sonstige Verbindlichkeiten	21.370,52	12.888.367,73	27.545,38	12.909.439,88
- davon aus Steuern 0,00 € (Vorjahr: 4.498,36 €)				
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 569,17 € (Vorjahr: 592,48 €)				
Bilanzsumme		25.672.077,50		25.451.580,56

Gewinn- und Verlustrechnung 2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
a) aus der Hausbewirtschaftung	4.771.248,72		4.805.121,11	
b) aus Betreuungstätigkeit	47.548,00		46.295,66	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	0,00	4.818.796,72	0,00	4.851.416,77
Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		156.045,62		-71.856,41
Andere aktivierte Eigenleistungen		23.340,42		24.216,00
Sonstige betriebliche Erträge		109.736,62		155.370,77
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	2.656.245,90		2.420.478,60	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.817,26	2.658.063,16	4.107,23	2.424.585,83
Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	626.465,61		613.272,09	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	243.140,66	869.606,27	226.109,16	839.381,25
- davon für Altersversorgung				
114.915,98 € (Vorjahr: 99.068,43 €)				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		995.588,85		978.479,05
Sonstige betriebliche Aufwendungen		152.014,81		146.285,92
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3,00		0,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31,67		48,86
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		153.823,85		172.360,04
- davon Aufzinsung von Rückstellungen				
30.986,00 € (Vorjahr: 33.984,00 €)				
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,79		0,00
Ergebnis nach Steuern		278.856,32		398.103,90
Jahresüberschuss		278.856,32		398.103,90
Einstellung in gesetzliche Rücklage		-28.000,00		-40.000,00
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		-179.010,82		-286.486,02
Bilanzgewinn		71.845,50		71.617,88

Anhang des Jahresabschlusses 2021

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 31.12.2021 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	940,10 €
- Kosten für Software-Lizenzen		

- Grundstücke mit Wohnbauten von 1.005.235,92 €
 - Nachträgliche Herstellungskosten für die Substanzausweitung durch Modernisierungsmaßnahmen
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten von 21.528,33 €
 - Herstellung von 6 Pkw-Stellplätzen
- Betriebs- und Geschäftsausstattung von 15.820,95 €
 - 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 1,87 % 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 2021 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB von 129.761 €.

- 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 Versicherungen und Mietern von 57.113,00 €.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	Anschaffungs-/Herstellungskosten		kumulierte Abschreibungen			Buchwert am 31.12.2020			
	01.01.2021 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2021 €	01.01.2021 €		Zugänge des Geschäfts- jahres €	Änderungen im Zusammen- hang mit den Abgängen €	31.12.2021 €
Immaterielle Vermögensgegenstände									
Entgeltlich erworbene Lizenzen	93.793,86	940,10	0,00	94.733,96	79.117,08	5.475,29	0,00	84.592,37	10.141,59
Sachanlagen									
Grundstücke mit Wohnbauten	45.902.912,77	1.005.235,92	0,00	46.908.148,69	23.214.942,77	891.304,30	0,00	24.106.247,07	22.801.901,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.559.774,87	21.528,33	0,00	1.581.303,20	786.552,99	55.509,00	0,00	842.061,99	739.241,21
Grundstücke ohne Bauten	196.409,91	0,00	0,00	196.409,91	0,00	0,00	0,00	0,00	196.409,91
Technische Anlagen und Maschinen	255.992,43	0,00	0,00	255.992,43	235.643,82	11.627,00	0,00	247.270,82	8.721,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	271.028,13	15.820,95	2.285,03	284.564,05	175.100,94	31.673,26	2.285,03	204.489,17	80.074,88
Summe Sachanlagen	48.186.118,11	1.042.585,20	2.285,03	49.226.418,28	24.412.240,52	990.113,56	2.285,03	25.400.069,05	23.826.349,23
Finanzanlagen									
Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	0,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt	48.280.061,97	1.042.525,30	2.285,03	49.321.302,24	24.491.357,60	995.588,85	2.285,03	25.484.661,42	23.836.640,82
									23.788.704,37

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel 2021

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	11.022.516,20 € (11.128.581,09 €)	978.648,27 € (807.884,92 €)	10.043.867,93 € (10.320.696,17 €)	2.186.313,51 € (2.397.688,45 €)	7.857.554,42 € (7.923.007,72 €)	11.022.516,20 € (11.128.581,09 €)	GPR			
Erhaltene Anzahlungen	1.474.633,80 € (1.452.307,07 €)	1.474.633,80 € (1.452.307,07 €)								
Verbindlichkeiten aus Vermietung	25.532,24 € (23.507,59 €)	25.532,24 € (23.507,59 €)								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	344.314,97 € (277.498,75 €)	344.314,97 € (277.498,75 €)								
Sonstige Verbindlichkeiten	21.370,52 € (27.545,38 €)	21.370,52 € (27.545,38 €)								
Gesamtbetrag	12.888.367,73 € (12.909.439,88 €)	2.844.499,80 € (2.588.743,71 €)	10.043.867,93 € (10.320.696,17 €)	2.186.313,51 € (2.397.688,45 €)	7.857.554,42 € (7.923.007,72 €)	11.022.516,20 € (11.128.581,09 €)				

Anmerkungen:

GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahresbeträge

D) Sonstige Angaben

- a) Im Veranlagungszeitraum 2021 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 2021 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2021 Vollbeschäftigte	2021 Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	5	2
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
	8	2

Ab dem 01.08.2021 bildet die Wohnungsgenossenschaft eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau aus. Außerdem waren verschiedene Reinigungskräfte und Hauswarte als geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer angemeldet.

- e) Mitgliederbewegung 2021:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang	1.122	3.471
Zugang	80	159
Abgang	74	224
Ende	1.128	3.406

Ein Geschäftsanteil beträgt 520,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder verringern sich von 1.795.097,05 € auf 1.760.174,19 €.

Es bestand keine Nachschusspflicht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 1.294,43 €.

f) Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns:

Der Bilanzgewinn beträgt 71.845,50 €. Der Vorstand wird im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung folgende Verwendung vorschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das am 01.01.2021 jeweils vorhandene Geschäftsguthaben	71.845,50 €
--	-------------

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

i) Mitglieder des Aufsichtsrates:

Claudia Hengst	Dipl.-Ingenieurin, Vorsitzende
Esther Bernshausen	Sparkassenfachwirtin
Friedrich Wilhelm Birkelbach	Malermeister i.R., stellvertretender Vorsitzender
André Florin	Elektromeister
Matthias Marburger	Abteilungsleiter
Achim Stremmel	Architekt

Bad Berleburg, den 1. Juli 2022

Der Vorstand

Marc Hofmann

Manfred Peter

Rainer Schmalz