

**Jahresabschluss**  
**für das**  
**Geschäftsjahr 2022**

Bilanz

Gewinn- u. Verlustrechnung

Anhang

---

**der**  
**Wohnungsgenossenschaft**  
**Wittgenstein eG**

Am Hilgenacker 2  
57319 Bad Berleburg

**Bilanz zum 31. Dezember 2022**  
**Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG, Bad Berleburg**

**AKTIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>Anlagevermögen</b>				
<b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.464,50		10.141,59
<b>Sachanlagen</b>				
Grundstücke mit Wohnbauten	22.721.745,13		22.801.901,62	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	683.531,50		739.241,21	
Grundstücke ohne Bauten	196.409,91		196.409,91	
Technische Anlagen und Maschinen	0,00		8.721,61	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	60.616,98	23.662.303,52	80.074,88	23.826.349,23
<b>Finanzanlagen</b>				
Andere Finanzanlagen		150,00		150,00
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>		23.668.918,02		23.836.640,82
<b>Umlaufvermögen</b>				
<b>Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</b>				
Unfertige Leistungen	1.364.944,24		1.472.664,20	
Andere Vorräte	11.056,65	1.376.000,89	16.807,64	1.489.471,84
<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>				
Forderungen aus Vermietung	3.710,00		4.479,30	
Sonstige Vermögensgegenstände	91.085,88	94.795,88	53.231,04	57.710,34
<b>Flüssige Mittel</b>				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		92.077,91		288.254,50
<b>Umlaufvermögen insgesamt</b>		1.562.874,68		1.835.436,68
<b>Bilanzsumme</b>		25.231.792,70		25.672.077,50

**PASSIVSEITE**

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>Eigenkapital</b>				
<b>Geschäftsguthaben</b>				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	46.434,38		94.120,00	
- der verbleibenden Mitglieder	1.762.686,49	1.809.120,87	1.760.174,19	1.854.294,19
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 927,76 € (Vorjahr: 1.294,43 €)				
<b>Ergebnisrücklagen</b>				
Gesetzliche Rücklage	1.269.000,00		1.269.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäfts- jahr eingestellt: 0,00 € (Vorjahr: 28.000,00 €)				
Andere Ergebnisrücklagen	7.674.869,81	8.943.869,81	8.101.165,96	9.370.165,96
davon Entnahme für das Geschäftsjahr: 426.296,15 € (Vorjahr Einstellung: 179.010,82 €)				
<b>Bilanzgewinn</b>				
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-355.868,38		278.856,32	
Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	426.296,15		0,00	
Einstellung in gesetzliche Rücklage	0,00		-28.000,00	
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen	0,00		-179.010,82	
Bilanzgewinn		70.427,77		71.845,50
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		10.823.418,45		11.296.305,65
<b>Rückstellungen</b>				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.617.584,00		1.447.876,00	
Sonstige Rückstellungen	38.390,92	1.655.974,92	39.528,12	1.487.404,12
<b>Verbindlichkeiten</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.775.410,49		11.022.516,20	
Erhaltene Anzahlungen	1.636.508,11		1.474.633,80	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.004,12		25.532,24	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	293.725,65		344.314,97	
Sonstige Verbindlichkeiten	20.750,96	12.752.399,33	21.370,52	12.888.367,73
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 647,16 € (Vorjahr: 569,17 €)				
<b>Bilanzsumme</b>		25.231.792,70		25.672.077,50

## Gewinn- und Verlustrechnung 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<b>Umsatzerlöse</b>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.021.168,70		4.771.248,72	
b) aus Betreuungstätigkeit	68.027,25	5.089.195,95	47.548,00	4.818.796,72
Minderung/Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		-107.719,96		156.045,62
Andere aktivierte Eigenleistungen		37.185,47		23.340,42
Sonstige betriebliche Erträge		93.008,14		109.736,62
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.150.379,60		2.656.245,90	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	1.888,97	3.152.268,57	1.817,26	2.658.063,16
<b>Personalaufwand</b>				
a) Löhne und Gehälter	677.263,15		626.465,61	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	322.458,50	999.721,65	243.140,66	869.606,27
- davon für Altersversorgung				
180.112,72 € (Vorjahr: 114.915,98 €)				
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		999.304,62		995.588,85
Sonstige betriebliche Aufwendungen		171.319,44		152.014,81
Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		3,00		3,00
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		40,38		31,67
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		144.966,29		153.823,85
- davon Aufzinsung von Rückstellungen				
26.770,00 € (Vorjahr: 30.986,00 €)				
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		0,79		0,79
<b>Ergebnis nach Steuern</b>		-355.868,38		278.856,32
<b>Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss</b>		-355.868,38		278.856,32
Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen		426.296,15		0,00
Einstellung in gesetzliche Rücklage		0,00		-28.000,00
Einstellung in andere Ergebnisrücklagen		0,00		-179.010,82
<b>Bilanzgewinn</b>		<b>70.427,77</b>		<b>71.845,50</b>

## Anhang des Jahresabschlusses 2022

### **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 31.12.2022 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. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

#### AKTIVA

#### **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.

Die Genossenschaft hält im Finanzanlagevermögen einen Geschäftsanteil an der Volksbank Wittgenstein eG.

### 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. Die verlustfreie Bewertung ist beachtet.

### Unfertige Leistungen:

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

### Andere Vorräte:

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

## **PASSIVA**

### Rückstellungen:

Die Rückstellungen wurden mit dem Betrag angesetzt, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist.

### Verbindlichkeiten:

Die Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten und die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte sind in der **Anlage 2** zum Anhang angegeben.

## C) Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

### I. Bilanz

#### AKTIVA

- a) Die Entwicklung des Anlagevermögens wird im Anlagenspiegel dargestellt (**Anlage 1**).
- b) In dem Posten „Unfertige Leistungen“ sind 1.380.444,24 € (Vj. 1.489.164,20 €), abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 15.500,00 € (Vj. 16.500,00 €), noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.
- c) In dem Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge ausgewiesen, die rechtlich erst nach dem Abschlussstichtag entstehen.
- d) Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr bestanden am Bilanzstichtag sowie auch am Ende des vorhergegangenen Jahres nicht (§ 268 Abs. 4 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 1,78 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Gehalts- und Rententrend ist mit 2,5 % bzw. 2,0 % 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 2022 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB von 93.511 €.

- b) Die „Sonstigen Rückstellungen“ setzen sich wie folgt zusammen:

<b>Rückstellung für:</b>	<b>€</b>
Prüfungskosten	17.500,00
Jahresabschlusskosten	4.000,00
Urlaubsansprüche	16.890,92
	<b>38.390,92</b>

- c) In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

### II. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### **Sonstige betriebliche Erträge**

Die Position „Sonstige betriebliche Erträge“ beinhaltet Erträge aus Erstattungen von Versicherungen und Mietern von 60.683,19 €.





## Anlage 2

### Verbindlichkeitspiegel 2022

Verbindlichkeiten	insgesamt		Restlaufzeit			davon		davon		gesichert Art der Sicherung
			unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Euro		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.775.410,49 € (11.022.516,20 €)	611.728,66 € (978.648,27 €)	10.163.681,83 € (10.043.867,93 €)	2.389.420,76 € (2.186.313,51 €)	7.774.261,07 € (7.857.554,42 €)	10.775.410,49 € (11.022.516,20 €)		GPR		
Erhaltene Anzahlungen	1.636.508,11 € (1.474.633,80 €)	1.636.508,11 € (1.474.633,80 €)								
Verbindlichkeiten aus Vermietung	26.004,12 € (25.532,24 €)	26.004,12 € (25.532,24 €)								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	293.725,65 € (344.314,97 €)	293.725,65 € (344.314,97 €)								
Sonstige Verbindlichkeiten	20.750,96 € (21.370,52 €)	20.750,96 € (21.370,52 €)								
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>12.752.399,33 €</b> (12.888.367,73 €)	<b>2.588.717,50 €</b> (2.844.499,80 €)	<b>10.163.681,83 €</b> (10.043.867,93 €)	<b>2.389.420,76 €</b> (2.186.313,51 €)	<b>7.774.261,07 €</b> (7.857.554,42 €)	<b>10.775.410,49 €</b> (11.022.516,20 €)				

#### Anmerkungen:

GPR = Grundpfandrecht

( ) = Vorjahresbeträge

## D) Sonstige Angaben

- a) Im Veranlagungszeitraum 2022 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 2022 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2022 Vollbeschäftigte	2022 Teilzeitbeschäftigte
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	4	3
<b>Technische Mitarbeiter</b>	2	-
<b>Mitarbeiter im Regiebetrieb</b>	2	-
	8	3

Ab dem 01.08.2021 bildet die Wohnungsgenossenschaft eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau aus. Außerdem waren 1 Reinigungskraft und 8 Hauswarte als geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer angemeldet.

- e) Mitgliederbewegung 2022:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
<b>Anfang</b>	1.128	3.406
<b>Zugang</b>	74	212
<b>Abgang</b>	75	204
<b>Ende</b>	1.127	3.414

Ein Geschäftsanteil beträgt 520,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich um 2.512,30 €.

Es bestand keine Nachschusspflicht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 927,76 €.

f) Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns:

Der Bilanzgewinn beträgt 70.427,77 €. Der Vorstand wird im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung folgende Verwendung vorschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das am 01.01.2022 jeweils vorhandene Geschäftsguthaben	70.427,77 €
--	-------------

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 29. Juni 2023

**Der Vorstand**

Marc Hofmann

Manfred Peter

Rainer Schmalz