Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG

Geschäftsbericht 2022

Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt:

Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG
Am Hilgenacker 2
57319 Bad Berleburg

Vertreten durch den Vorstand:
Marc Hofmann, Manfred Peter, Rainer Schmalz

Fotos:
Vorstand: Hans-Peter Kehrle, www.fotogeist.com
Deckblatt: Wolfgang Ruppel, Berlin

Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG

Bad Berleburg

Geschäftsbericht 2022

Inhaltsverzeichnis

Unternehmensdaten ***3***

Organe der Genossenschaft ***4***

Zahlenspiegel ***5***

Bericht des Vorstandes ***6***

1. Geschäftsverlauf und Entwicklung der Genossenschaft 6

1.1 Wohnungsbewirtschaftung 6

1.2 Vermietung 7

1.3 Instandhaltung und Modernisierung 11

2. Unbebauter Grundstücksbestand 13

3. Neubautätigkeit 13

4. Wohnungsverwaltung als Dienstleistung für Dritte 13

5. Betriebsorganisation 14

6. Wirtschaftliche Lage 15

7. Gewinnverteilung 18

8. Zusammenfassung und Ausblick 18

9. Schlussbemerkung 19

Bericht des Aufsichtsrates ***20***

Jahresabschluss 2022 ..... ***21***

Bilanz zum 31. Dezember 2022 22

Gewinn- und Verlustrechnung 2022 24

Anhang des Jahresabschlusses 2022 ..... ***25***

A) Allgemeine Angaben 25

B) Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden 25

C) Angaben zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung 26

I. Bilanz 26

II. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung 27

Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens 28

Anlage 2: Verbindlichkeitenspiegel 29

D) Sonstige Angaben 30

Unternehmensdaten
(nach dem Stand vom 31. Dezember 2022)

Firma und Sitz:	Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG Am Hilgenacker 2, 57319 Bad Berleburg Telefon: 02751/4116-0 Telefax: 02751/4116-20 E-Mail: info@wsgmail.de Internet: www.wohnen-in-wittgenstein.de
Gründung:	26. November 1948
Eintragung im Genossenschaftsregister:	Amtsgericht Siegen, Register-Nr. 152
Prüfungsverband:	VdW, Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf

Satzung:
Zweck und Gegenstand der Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG sind nach den Statuten eine sichere und sozial verantwortbare Versorgung ihrer Mitglieder mit Wohnungen. Geschäfte mit Nichtmitgliedern sind zugelassen, die besonderen Voraussetzungen beschließen Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam.

Der Geschäftsanteil beträgt 520,00 €; die Haftsumme ist gleichlautend. Mitglieder, die eine Wohnung zur Nutzung anmieten, verpflichten sich zur Beteiligung mit einem zweiten Geschäftsanteil. Für Kleinwohnungen genügt eine Pflichtmitgliedschaft mit 1 Anteil. Nähere Kriterien sind in § 17 der Satzung geregelt. Die Mitgliedschaft ist mit einer Frist von drei Monaten zum Jahresschluss kündbar. Die am 21.11.2019 beschlossene Neufassung der Satzung ist seit dem 28.11.2019, dem Tag der Eintragung im Genossenschaftsregister, wirksam.

Steuerliche Verhältnisse der Genossenschaft:
Die Genossenschaft nimmt die Steuerbefreiung als Vermietungsgenossenschaft gemäß § 5 Abs. 1 Nr. 10 KStG für die Überlassung von Wohnraum an Mitglieder in Anspruch. Für die sonstige, nicht begünstigte Tätigkeit der Betreuung von Mietwohnungen im Rahmen einer Geschäftsbesorgung und der Verwaltungsdienstleistung für Wohnungseigentümergemeinschaften sind die Einnahmen partiell steuerpflichtig.

Beteiligungen und Mitgliedschaften:
- Volksbank Wittgenstein eG, Bad Berleburg
- VdW Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V.
- Arbeitsgemeinschaft ehemals gemeinnütziger Siegerländer Wohnungsunternehmen
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen, “Arge Sauerland-Wittgenstein“
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V., Berlin
- DESWOS, Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V., Köln

Organe der Genossenschaft
(nach dem Stand vom 31. Dezember 2022)

Vorstand:	Marc Hofmann Netphen *(hauptamtlich)*	Staatl. gepr. Betriebswirt
	Manfred Peter Kirchhain *(nebenamtlich)*	Dipl.-Sparkassenbetriebswirt
	Rainer Schmalz Bad Laasphe *(nebenamtlich)*	Verwaltungs-Dezernent
Aufsichtsrat:	Claudia Hengst Bad Laasphe	Dipl.-Ingenieurin ***Vorsitzende***
	Esther Bernshausen Bad Laasphe	Sparkassenfachwirtin
	Friedrich Wilhelm Birkelbach Erndtebrück	Malermeister i. R. ***stv. Vorsitzender***
	André Florin Bad Berleburg	Elektromeister
	Matthias Marburger Bad Berleburg	Abteilungsleiter
	Achim Stremmel Erndtebrück	Architekt

Mitgliederversammlung in 2022

Am 6. Oktober 2022 fand die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 in Bad Berleburg statt.

Die Versammlung nahm die Berichte des Vorstands, des Aufsichtsrats und des Prüfungsausschusses entgegen. Das zusammengefasste Ergebnis der gesetzlichen Prüfung wurde verlesen. Der Jahresabschluss 2021 wurde festgestellt, Vorstand und Aufsichtsrat entlastet. Die vorgeschlagene Gewinnverwendung wurde bestätigt und die Auszahlung einer Dividende von 4,00 % beschlossen. Friedrich Wilhelm Birkelbach wurde für eine weitere Amtsperiode im Aufsichtsrat der Genossenschaft wiedergewählt.

Zahlenspiegel

	2022	2021	2020	2019
Anzahl der Mitglieder	1.127	1.128	1.122	1.128
Anzahl der Geschäftsanteile	3.414	3.406	3.471	3.465
Wohnungsbestand	919	919	920	922

Nachstehende Angaben in T€

Bilanzsumme	25.232	25.672	25.452	25.002
Anlagevermögen	23.669	23.837	23.789	23.444
Umlaufvermögen	1.563	1.835	1.663	1.558
Eigenkapital (langfristig)	10.707	11.130	10.958	10.621
Eigenkapitalquote	42,4	43,4	43,1	42,4
Rückstellungen	1.656	1.487	1.412	1.324
Fremdkapital	10.775	11.023	11.129	11.098
Geschäftsguthaben	1.809	1.854	1.851	1.847
Instandhaltung	2.082	1.454	1.353	1.569
Investitionen im Grundstücks- und Gebäudebestand (Modernisierung)	825	1.005	1.258	1.176
Neubauvolumen	0	0	0	0
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung	5.021	4.771	4.805	4.707
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	-356	279	398	53
Bilanzgewinn	70	72	72	44
Dividendenausschüttung	70	72	72	44

Bericht des Vorstandes

1. Geschäftsverlauf und Entwicklung der Genossenschaft

1.1 Wohnungsbewirtschaftung

Haus-, Wohnungs- und Garagenbestand

Die Genossenschaft besitzt Wohnungen in unterschiedlichen Größen und Ausstattungen, vom Einzimmer-Appartement bis zur Vierzimmer-Familienwohnung. Positiv auf die Vermarktung freier Wohnungen wirkte sich der gepflegte Zustand und die professionelle Bewirtschaftung und Betreuung unserer Objekte aus. Unsere Häuser mit überwiegend nur 4 - 6 Wohneinheiten sind Teil gewachsener Wohngebiete und attraktiv für breite Schichten der Bevölkerung.

Wie in den Vorjahren soll der vorhandene genossenschaftseigene Wohnungsbestand weiterhin marktgerecht instandgehalten und modernisiert werden. Das Ziel ist eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unserer Mitglieder.

Die Beseitigung von Barrieren und die energetische Optimierung der Objekte haben weiterhin Vorrang vor der Entwicklung neuer Wohnbauprojekte. Bei Mieterwechseln erfolgt in der Regel eine Standardanpassung der Wohnungsausstattung. Kleinere Wohnungen werden wieder vermehrt mit Einbauküchen ausgestattet und vermietet.

Auch die Pflege und Gestaltung des direkten Wohnumfeldes ist für den Erfolg der Genossenschaft und die Zufriedenheit unserer Mitglieder wichtig. Die Anlage von Freisitzen / Gemeinschaftsterrassen und weiteren Stellplätzen werden durch die Hausgemeinschaften gut angenommen.

Insgesamt 3 Wohnungen werden aufgrund ihrer Lage, Größe und/oder dem technischen Zustand nicht mehr vermietet. Diese Einheiten werden vorerst nur noch verkehrssichernd erhalten.

Anzahl der Immobilien

Häuser	Wohnungen	Garagen
171	919	182

Standorte der Wohnungen

Stadt Bad Berleburg	
Ortskern Bad Berleburg	296 WE
Ortsteil Aue	40 WE
Ortsteil Wingeshausen	4 WE

Gemeinde Erndtebrück	
Ortskern Erndtebrück	189 WE

Stadt Bad Laasphe	
Ortskern Bad Laasphe	350 WE
Ortsteil Feudingen	23 WE
Ortsteil Niederlaasphe	8 WE
Ortsteil Puderbach	5 WE
Ortsteil Banfe	4 WE

Tabelle nach Wohnraumgrößen

Anzahl der Zimmer	Wohnungen	Anteile in %
1	50	5
2	233	25
3	548	60
4	88	10

Wohn- und Nutzflächen

Wohnflächen	57.717 m²
Nutzflächen (Garagen)	3.111 m²
Gesamtsumme der Flächen	60.828 m²

Die Gesamt-Wohnfläche verringerte sich von 57.711,33 m² auf 57.716,58 m². Die Nutzfläche der Garagen (3.110,96 m²) hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

Wohnungen nach der Finanzierungsart

Öffentlich gefördert:	170 Wohnungen (18,5 %)	11.378 m² (19,7 %)
Freifinanziert:	749 Wohnungen (81,5 %)	46.339 m² (80,3 %)

1.2 Vermietung

In unserem Tätigkeitsgebiet ist der Wohnungsmarkt weiterhin ausgewogen. Sowohl in den Kernorten als auch in den sonstigen Ortschaften konnten für die gekündigten Wohnungen zeitnah geeignete Nachmieter gefunden werden.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie haben die Vermietung unserer Wohnungen auch im Geschäftsjahr 2022 beeinflusst. Die Anzahl der Wohnungskündigungen hat sich geringfügig erhöht. So wurden im Berichtsjahr 77 Mietverhältnisse beendet. Dies entspricht einer Fluktuationsquote von 8,38 %. Im Vergleich zu den Vorjahren bis 2020 ist dies ein Rückgang von bis zu 30 Kündigungen pro Jahr. Innerhalb unseres Wohnungsbestandes gab es 6 Umzüge. Die Nachfrage nach Wohnraum ist weiterhin stabil. Wir hatten im Berichtszeitraum monatlich durchschnittlich zu 30 Wohnungsinteressenten Kontakt.

Die Summe der Mietrückstände blieb in 2022 auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Es bestand nur bei 4 Mietverhältnissen Anlass zu einer außerordentlichen Kündigung.

Weiterhin schwierig erweist sich die Wiedervermietung von öffentlich geförderten Wohnungen. Die Vorlage des für den Bezug notwendigen Wohnberechtigungsscheins ist den Bewerbern oft nicht möglich. Die gesetzlich festgelegte Kostenmiete der Sozialwohnungen ist in Einzelfällen bereits höher als die maximale individuelle Kostenübernahme von Jobcenter oder Sozialamt.

Der durchschnittliche Leerstand bleibt wie im Vorjahr auf dem niedrigen Niveau von 1,2 %.

Für den Erfolg am lokalen Wohnungsmarkt sehen wir vor allem folgende Gründe:

- wir verfügen über bezahlbaren und energieeffizienten Wohnraum in allen Größen
- der Großteil der erwirtschafteten finanziellen Mittel wird für die kontinuierliche Wonungs- und Gebäudesanierung eingesetzt
- unsere Mitglieder wohnen sicher wie ein Eigentümer und sind flexibel wie ein Mieter
- bei einer Veränderung der Lebenssituation ist ein Wechsel im Bestand möglich
- technische Störungen und dringende Reparaturen werden entweder durch unseren Regiebetrieb oder durch Fachhandwerker zeitnah beseitigt
- die Mitarbeiter der Genossenschaft stehen den Mitgliedern mit Rat und Tat zum Thema Wohnen zur Verfügung - für jedes Anliegen kennen unsere Mitglieder ihren festen Ansprechpartner vor Ort

Über die Online-Vermarktung der freien bzw. gekündigten Wohnungen konnten auch im Jahr 2022 zahlreiche Kontakte zu Interessenten hergestellt werden. Die klassischen Wohnungsinserate in der lokalen Presse und Aushänge der Vermietungsangebote nehmen an Bedeutung für die Vermarktung ab.

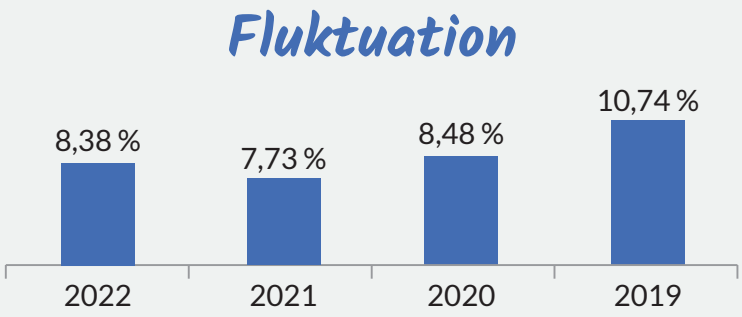
Die Wohnungsgenossenschaft hat an der wieder stattfindenden „IMMO-Messe“ der Sparkasse Wittgenstein teilgenommen und die aktuellen Wohnungs- und Dienstleistungsangebote den Besuchern vorgestellt.

Leerstand

10 nutzbare Wohnungen waren am Stichtag 31.12.2022 nicht vermietet, gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 3 Wohnungen.

Mieterwechsel

Im Berichtsjahr kündigten 77 Mitglieder ihre Verträge, das sind 8,38 % der Wohnraum-Nutzungsverhältnisse. Davon sind 6 Mitglieder in andere Wohnungen der Genossenschaft umgezogen. Im Vergleich mit dem Jahr 2021 hat sich die Fluktuation absolut um 6 Fälle erhöht.



Die Gründe für die Beendigung der Mietverhältnisse

	Anzahl	Prozent-Anteil
Familiäre Gründe (Heirat, Trennungen usw.)	26	34 %
Wechsel der Arbeitsstelle / Entfernung zur Arbeitsstelle	11	14 %
Wohnung zu klein oder zu groß	2	3 %
Bau oder Kauf von Wohneigentum	4	5 %
Todesfälle	18	23 %
Umzug in Alters-/Pflegeheim und Krankheit	7	9 %
Sonstige Gründe	9	12 %
	77	100 %

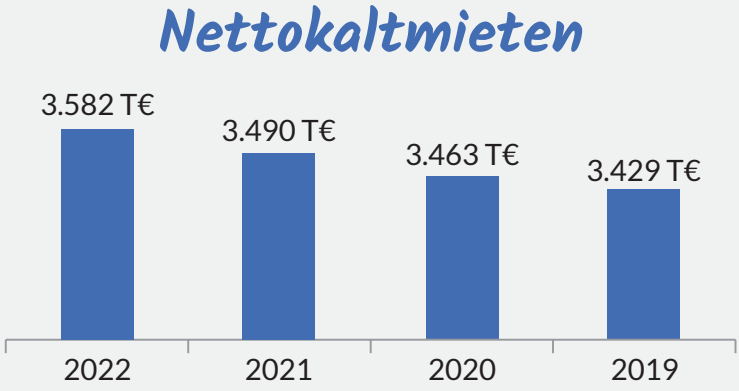
Mietenentwicklung

Im Geschäftsjahr wurde ein Nettomehrerlös von rd. 93 T€ gegenüber dem Vorjahr erreicht. Bei Mieterwechseln und Wohnungsmodernisierungen werden die Nutzungsgebühren angepasst. Vor energetischen Sanierungen werden ebenfalls Erhöhungen der Nutzungsgebühr mit den Bestandsmietern vereinbart.

Im vierten Quartal des Jahres 2022 wurde mit 200 langjährigen Mietern eine Anpassung der Nutzungsgebühren vereinbart. Die moderaten Erhöhungen sollen dazu beitragen, die gestiegenen Kosten im Bereich der Instandhaltung, der Personalkosten und der allgemeinen Verwaltungskosten auszugleichen. Die neu vereinbarten Mieten liegen noch unter den Vergleichsmieten des aktuellen Mietspiegels.

Die o.g. Kostensteigerungen werden voraussichtlich weitere Erhöhungen der Nutzungsgebühren nach sich ziehen.

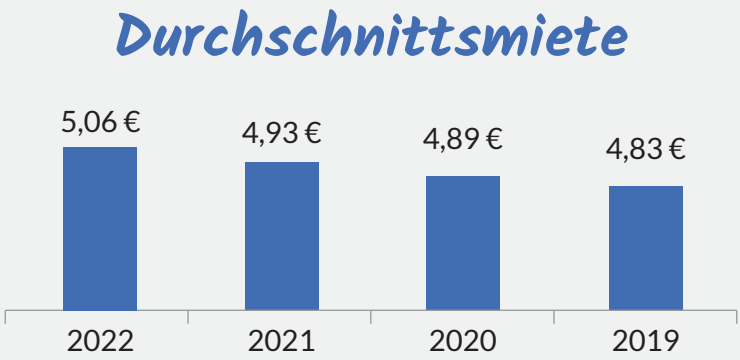
Nutzungsgebühren (Nettokaltmieten) der gesamten Mietobjekte



Durchschnittliche Entwicklung der Nutzungsgebühren und Nebenkosten

Durchschnittsmieten pro m² Wohnfläche und Monat:

Wohnraum gesamt:	5,06 €
Freifinanziert:	5,13 €
Öffentlich gefördert:	4,77 €



Die Mieten unserer Genossenschaftswohnungen liegen nach unserer Erfahrung unter dem Marktpreisniveau. Wir leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Versorgung breiter Schichten der Bevölkerung mit bezahlbarem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen.

Die „kalten“ Betriebskosten wurden im Durchschnitt je m² Wohnfläche und Monat mit 1,42 € (Vorjahr: 1,45 €) abgerechnet.

An abgerechneten Heizkosten fielen in den zentral beheizten Objekten je m² Wohnfläche und Monat 0,63 € (Vorjahr: 0,76 €) an. Aufgrund der angekündigten Einführung einer „Gasumlage“ und weiteren Preisanpassungen wurden mit über 700 Mietern neue Vorauszahlungen für Heizkosten vereinbart.

Durch den Abschluss eines Gasliefervertrags im Jahr 2020 (Laufzeit: 2021 – 2023) wurden unsere Mieter in den zentral beheizten Objekten auch im Jahr 2022 von Preissteigerungen für Erdgas an den Energiemärkten verschont.

Ausgaben in der Hausbewirtschaftung

	2022 €	2021 €	Veränderung €
Betriebskosten	1.361.155,03	1.464.639,97	- 103.484,94
Instandhaltung (nur Fremdkosten)	1.786.806,66	1.188.522,84	+ 598.283,82
Andere Kosten der Hausbewirtschaftung, u.a. Vertriebskosten	2.417,91	3.083,09	- 665,18
	3.150.379,60	2.656.245,90	+ 494.133,70

1.3 Instandhaltung und Modernisierung

Die Erhaltung und Weiterentwicklung unserer Objekte ist ein wichtiger Beitrag für den wirtschaftlichen Erfolg der Genossenschaft. Es wurden rd. 58 % der Sollmieten für die Instandhaltungsleistungen aufgewendet.

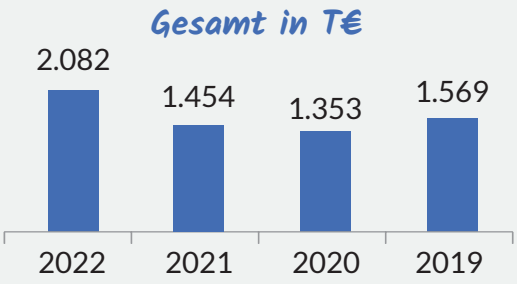
Bei Auszug eines Mieters wird jede Wohnung begutachtet und erhält – wenn nötig – eine zeitgemäße technische Ausstattung. Auch bei laufenden Mietverhältnissen werden Instandhaltungsmaßnahmen und Anpassungen der Wohnungsausstattung durchgeführt.

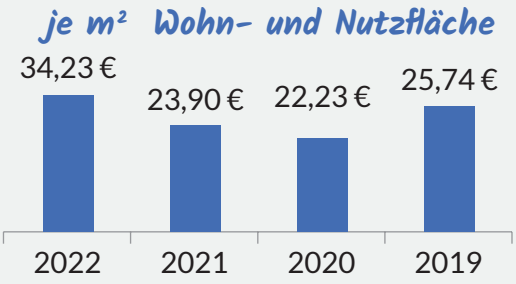
Für die Instandhaltung sind, zusammen mit verrechneten Kosten, rd. 2.082 T€ aufgewendet worden.

Instandhaltungskosten verteilt nach Bereichen bzw. Gewerken:

Gewerke/Leistungen	2022	2021
Bäder (Sanitäreinrichtungen und Fliesen)	333,8 T€	234,8 T€
Malerarbeiten und Fußbodenbeläge	341,0 T€	265,5 T€
Heizungen und Warmwasseranlagen	233,3 T€	138,0 T€
Haustüren, Wohnungsabschluss- und Innentüren	207,7 T€	138,2 T€
Wege- und Hofraumbefestigungen, Abwasserleitungen und sonstige Außenanlagen	111,0 T€	85,5 T€
Elektroinstallationen	165,1 T€	118,3 T€
Maurerarbeiten und Mauerwerksabdichtungen	116,1 T€	56,7 T€
Dachdecker und Balkonsanierungen u. Sonstiges	225,3 T€	110,9 T€
Versicherungsschäden und Ansprüche gegen Mieter und Dritte	53,5 T€	40,6 T€
Instandhaltungskosten (Fremdkosten)	***1.786,8 T€***	***1.188,5 T€***
Verrechnete Instandhaltungskosten der Verwaltung	295,6 T€	265,0 T€
Gesamtaufwendungen	***2.082,4 T€***	***1.453,5 T€***

Instandhaltungskosten im mehrjährigen Vergleich:





Energetische Modernisierung

In die Modernisierung und damit einhergehenden substanziellen Verbesserung der Grundstücke und Gebäude sind weitere 825 T€ investiert und als Herstellungskosten aktiviert worden.

Wir investierten in Wohnobjekte, die nach der internen Bewertung optimiert werden können, um die aktuellen und künftigen Erwartungen der Kunden und Nachfrager zu erfüllen. Dabei steht die Senkung des Energieverbrauchs im Fokus der Modernisierung. Dies versuchen wir durch die folgenden Maßnahmen zu erreichen: Wärmedämmung, Fenstererneuerung, Einbau dezentraler Wohnungslüftung mit Wärmerückgewinnung und Ersatz der Nachtspeicherheizungen durch Zentralheizung (Wärmepumpen, Brennwertheizungen oder Fernwärme).

Die in den Vorjahren begonnenen mehrjährigen Großmaßnahmen wurden auch im Jahr 2022 fortgeführt.

Auf der Osterwiese 1 - 8	Bad Berleburg	8 Häuser mit 48 Wohnungen
Puderbacher Weg 37 - 43	Bad Laasphe	4 Häuser mit 16 Wohnungen
Hirtsgrunder Weg 26 - 34	Bad Laasphe	5 Häuser mit 20 Wohnungen

Die im Jahr 2018 begonnene energetische Sanierung des Objekts Bäderborn 5 in Bad Laasphe (2 Wohnungen) konnte nun abgeschlossen werden. Hier wurde abschließend mit der Dacheindeckung, der Dämmung der Fassade und der Erneuerung der Zuwegung eine deutliche Aufwertung erzielt.

Das Objekt Puderbacher Weg 39 hat durch die Umrüstung auf eine Wärmepumpe in Verbindung mit einer Photovoltaikanlage und weiteren Maßnahmen das energetische Niveau eines Effizienzhauses 100 erreicht.

Im Jahr 2023 werden die Investitionen in den Bestand fortgeführt. Die geplante Investitionssumme für die Maßnahmen beträgt insgesamt 775 T€. Die Finanzierung erfolgt durch Eigenkapital, Kapitalmarktmittel und BAFA-Fördermittel.

In den Folgejahren sind weitere energetische Modernisierungen geplant, um dem Ziel des klimaneutralen Bestands bis 2045 näher zu kommen. Auch wenn bereits seit vielen Jahren in die energetische Sanierung des Bestands investiert wurde, ist die Erreichung der Klimaziele eine enorme Herausforderung.

Für die Entwicklung einer langfristigen Strategie hat die WSG im Jahr 2022 begonnen, eine sog. CO_2-Bilanz aufzustellen.

2. Unbebauter Grundstücksbestand

	m²	T€
Bad Berleburg, Am Baumrain	1.487	120,4
Feudingen, Zum Holschenrain	718	62,2
Bad Laasphe, Hirtsgrunder Weg	366	13,8
Sonstige	577	0,0
Gesamt	**3.148**	**196,4**

Das Grundstück in Bad Berleburg liegt in zentrumsnaher Lage und ist zur Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus geeignet. Von dem unbebauten Grundstück in Feudingen wird eine Teilfläche als Pkw-Stellplatz genutzt, die restliche Fläche könnte bebaut werden. Die übrigen Flächen befinden sich in der Nachbarschaft bestehender Gebäude und eignen sich nicht für eine Bebauung.

3. Neubautätigkeit

Neubaumaßnahmen

Die Genossenschaft wird in absehbarer Zeit keine Gebäude errichten. Schwerpunkt der Bautätigkeit bleibt die Modernisierung des Hausbestandes und hier besonders die energetische Sanierung.

4. Wohnungsverwaltung als Dienstleistung für Dritte

Die Verwaltungstätigkeit für Dritte ist ein weiteres Geschäftsfeld der WSG. Dabei setzen wir auf ein langjähriges und vertrauensvolles Verhältnis mit den Eigentümern. Unsere Tätigkeit folgt den gleichen hohen Standards wie bei der Bewirtschaftung unserer eigenen Wohnungen. Für die Zukunft erhoffen wir uns weitere Kunden gewinnen zu können und diesen Geschäftsbereich weiter auszubauen.

Von 10 Eigentümergemeinschaften ist die Genossenschaft zum Verwalter nach WEG bestellt.

Für weitere 11 Immobilieneigentümer leisten wir die allgemeine Miethausbewirtschaftung, im Wesentlichen durch Anschlussvermietung, Betriebskostenabrechnung und Instandhaltung. Für jedes abgeschlossene Wirtschaftsjahr berichten wir den Eigentümern durch eine Einnahme-/Überschussrechnung über die Ergebnisse aus der Betreuung ihres Besitzes.

5. Betriebsorganisation

Die Geschäftsstelle befindet sich in dem genossenschaftseigenen Verwaltungsgebäude in Bad Berleburg, Am Hilgenacker 2.

Im Laufe des Jahres 2022 konnten die Corona-Einschränkungen im Kundenverkehr und bei den internen Abläufen sukzessive zurückgenommen werden. Der normale Besucherverkehr in der Geschäftsstelle wurde wieder aufgenommen. Der Service für unsere Mitglieder konnte stets aufrecht gehalten werden.

Die bewährte persönliche Beratung von Kunden und Wohnungsinteressenten in den Rathäusern von Bad Laasphe und Erndtebrück an zwei Spätnachmittagen jeden Monats konnte im Jahr 2022 noch nicht wieder aufgenommen werden.

Die Arbeitsabläufe werden durch ein wohnungswirtschaftliches IT-Produkt der Aareon-Gruppe unterstützt. Die Datenverwaltung und -sicherung ist in das externe Rechenzentrum des Aareon-Konzerns verlagert. Die Planung, Durchführung und Abrechnung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden durch eine auf die Genossenschaft zugeschnittene Individualsoftware unterstützt. Im Geschäftsjahr 2022 wurde mit der Umstellung der technischen Prozesse auf eine neue wohnungswirtschaftliche Software begonnen. Zielsetzung ist hier die weitere Digitalisierung der technischen Prozesse und die mittelfristige direkte Anbindung der Handwerker und Dienstleister.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden von einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern geführt.

Am 31.12.2022 beschäftigte das Unternehmen

7 kaufmännische Mitarbeiter, davon 3 Teilzeitbeschäftigte
1 technischen Mitarbeiter
2 Regiehandwerker
1 Auszubildende zur Immobilienkauffrau

Der Vorstand legt besonderen Wert auf die Weiterbildung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, da sie ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die Genossenschaft sind. Er ermöglicht die Teilnahme an Tagesseminaren, Lehrgängen und Info-Veranstaltungen, um Fachwissen zu aktualisieren, zu erweitern oder zu vertiefen. Diese Investitionen sind wichtig für die Zukunftsfähigkeit der eigenen Verwaltung.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben sich auch im Geschäftsjahr 2022 mit viel Engagement den gestiegenen Anforderungen des Wohnungsmarkts gestellt und mit großem Einsatz und Verantwortungsbewusstsein zur positiven Entwicklung der WSG beigetragen. Die Mitglieder als (Mit-)Eigentümer der Genossenschaft standen dabei im Mittelpunkt ihres Handelns.

6. Wirtschaftliche Lage

6.1 Vermögenslage

Die Bilanzwerte, unterteilt nach Fristen, ergeben folgende Deckungsverhältnisse:

Vermögen		31.12.2022	%	31.12.2021	%	Veränderungen
Anlagevermögen (langf.)						
Immaterielle Vermögensgegenstände	T€	7	0,0	10	0,1	- 3
Sachanlagen	T€	23.662	93,8	23.827	92,8	- 165
	T€	23.669	93,8	23.837	92,9	- 168
Umlaufvermögen (kurzf.)						
Umlaufvermögen	T€	1.563	6,2	1.835	7,1	- 272
Gesamtvermögen	T€	**25.232**	**100,0**	**25.672**	**100,0**	**- 440**

Kapital						
Langfristiges Kapital						
Eigenkapital	T€	10.707	42,4	11.130	43,4	- 423
Rückstellungen	T€	1.618	6,4	1.448	5,6	+ 170
Darlehen	T€	10.775	42,7	11.023	42,9	- 248
	T€	23.100	91,5	23.601	91,9	- 501
Kurzfristiges Kapital						
Erhaltene Anzahlungen	T€	1.637	6,5	1.475	5,7	+ 162
Vbl. Lief. u. Leistungen	T€	294	1,2	344	1,3	- 50
Geschäftsguthaben ausscheidender Mitglieder	T€	46	0,2	94	0,4	- 48
Sonst. Rückstellungen	T€	38	0,1	40	0,2	- 2
Sonst. Verbindlichkeiten	T€	47	0,2	46	0,2	+ 1
Dividendenausschüttungen (für 2022)	T€	70	0,3	72	0,3	- 2
	T€	2.132	8,5	2.071	8,1	+ 61
Gesamtkapital	T€	**25.232**	**100,0**	**25.672**	**100,0**	**- 440**

Die Bilanzsumme verringerte sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 440 (1,7 %).

Das Sachanlagevermögen (überwiegend bebaute Grundstücke) hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 165 verringert. Den Investitionen in Höhe von T€ 831 stehen planmäßige Abschreibungen von T€ 994 gegenüber.

Das kurzfristige Umlaufvermögen hat sich um T€ 272 verringert; der Anteil am Gesamtvermögen beträgt 6,2 % (Vorjahr: 7,1 %).

Das langfristige Eigenkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr überwiegend bedingt durch die Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen zum Ausgleich des Jahresfehlbetrages um T€ 423 auf T€ 10.707 verringert. Die Eigenkapitalquote ist um 1,0 %-Punkte auf 42,4 % gesunken. Die langfristigen Rückstellungen betreffen Pensionsverpflichtungen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 248 auf T€ 10.775 verringert. Die langfristigen Verbindlichkeiten belegen 42,7 % (Vorjahr: 42,9 %) der Bilanzsumme.

Das kurzfristige Kapital hat sich um T€ 61 auf T€ 2.132 erhöht. Der Anteil am Gesamtkapital beträgt 8,5 % (Vorjahr: 8,1 %). Der Anstieg betrifft vornehmlich Verbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen.

6.2 Finanzlage

Das Anlagevermögen ist mit Eigenkapital und langfristigen Annuitätendarlehen finanziert. Bei Kapitalmarktmitteln wurden mindestens 10-jährige Zinsbindungsfristen vereinbart. Das Risiko durch Zinsänderungen ist durch unterschiedliche Festschreibungszeiträume gering. Neben den Dauerfinanzierungsmitteln stehen der Genossenschaft verbindliche Kreditlinien in Höhe von 250 T€ für kurzzeitige Überziehungen zur Verfügung.

Stichtagsliquidität:

Die Beurteilung der Finanzlage (siehe Vermögenslage nach Fristigkeiten 6.1) in der Gegenüberstellung von

langfristigen Vermögenswerten	23.669 T€
zu	
langfristigem Eigen- und Fremdkapital	23.100 T€
ergibt eine Stichtagsliquidität (Netto-Geldvermögen) von	**- 569 T€**

Am Jahresschluss 2022 waren die langfristig angelegten Vermögenswerte von T€ 23.669 bis auf T€ 569 (2,4 %) durch Eigenkapital sowie langfristig zur Verfügung stehendes Fremdkapital gedeckt.

Stichtagsliquidität im 4-Jahresvergleich:

	2022	2021	2020	2019
Zum 31.12. j. J. in T€	- 569	- 236	- 336	- 454

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet. Die laufende Überwachung des Finanzbedarfs sichert die jederzeitige Liquidität der Genossenschaft sowie die Bedienung der Darlehen. Die Zahlungsfähigkeit war im Jahr 2022 gegeben und ist auch im Jahr 2023 gesichert.

Cash Flow:

Der Begriff Cash Flow kommt aus dem angelsächsischen Raum und kann mit Geldfluss oder Kapitalfluss übersetzt werden. Er stellt eine Kennzahl dar, die es ermöglicht das finanzielle Potenzial eines Unternehmens (Innenfinanzierungskraft) zu beurteilen.[1]

	2022 T€	2021 T€
Jahresfehlbetrag/Jahresüberschuss	- 356	279
Abschreibung auf Anlagevermögen	999	996
Zunahme langfristiger Rückstellungen	170	81
Cash-Flow (nach DVFA)	**813**	**1.356**

6.3 Ertragslage

	2022 T€	2021 T€	+/- T€
Hausbewirtschaftung	- 122	419	- 541
Betreuungstätigkeit	- 3	- 4	1
Sonstiger Geschäftsbereich	- 209	- 140	- 69
Betriebsergebnis	**- 334**	**275**	**- 609**
Finanzergebnis	- 27	- 31	4
Neutrales Ergebnis	5	35	- 30
Ergebnis vor Ertragsteuern	**- 356**	**279**	**- 635**
Ertragsteuern	0	0	0
Jahresergebnis	**- 356**	**279**	**- 635**

Das negative Betriebsergebnis ist vornehmlich begründet in höheren Instandhaltungsausgaben.

[1] http://www.boersennews.de/lexikon/begriff/cash-flow/306

7. Gewinnverteilung

Der Aufsichtsrat kann der Mitgliederversammlung die Auszahlung einer 4,0 %-igen Dividende vorschlagen.

Bilanzgewinn	70.427,77 €
4,0 % Dividende auf die Geschäftsguthaben	70.427,77 €

8. Zusammenfassung und Ausblick

Voraussichtliche Entwicklung der Genossenschaft

Die WSG hat in den letzten Jahren von einer guten Nachfrage nach Wohnraum profitiert. Eine sehr geringe Leerstandsquote, der Abbau von Mietrückständen und die kontinuierliche Verbesserung des Bestandes haben zur guten Lage der Genossenschaft maßgeblich beigetragen. Im Jahr 2022 haben Mehrausgaben für Instandhaltung, Personalkosten und Verwaltungskosten zu einem Jahresfehlbetrag geführt, der durch eine Entnahme aus den Rücklagen ausgeglichen wird.

Ausgelöst durch den Krieg Russlands gegen die Ukraine haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtert. Steigende Energiekosten belasten die Wirtschaft und führen u.a. zu steigenden Baukosten und allgemeinen Preissteigerungen. Verbunden mit den gestiegenen Darlehenszinsen belasten diese Entwicklungen die Wirtschaftlichkeit der WSG. Neben Einsparungen auf der Ausgabenseite sind weitere Anpassungen der Nutzungsgebühren wahrscheinlich.

Die energetische Ertüchtigung des Wohnungsbestands ist seit vielen Jahren bereits Schwerpunkt unseres Handelns. 110 Wohnungen der WSG werden bereits jetzt durch Wärmepumpen beheizt. Durch vorbereitende Modernisierungen, wie z.B. Dämmmaßnahmen, ist bei zahlreichen Objekten eine Umrüstung auf ein neues Heizsystem möglich. Allerdings muss sich hier das Ziel der Klimagerechtigkeit mit der Bezahlbarkeit des Wohnens in unseren Häusern vereinbaren. Aktuell sehen wir uns mit unsicheren Informationen und wechselnden Anforderungen konfrontiert.

Die Bewirtschaftung unserer Wohnungen wird vorwiegend die unternehmerische Tätigkeit der Genossenschaft bleiben. Als Anbieter von gutem und bezahlbarem Wohnraum sehen wir uns gut aufgestellt, um weiterhin auf dem Wohnungsmarkt erfolgreich zum Wohle unserer Mitglieder zu agieren. Die Dienstleistung „Vermietung und Wohnungsverwaltung für Privatkunden und Wohnungseigentümer“ wird ein weiterer Tätigkeitsbereich sein, soweit er mit vertretbarem Aufwand kostendeckend praktiziert werden kann.

Zum Erhalt eines marktfähigen Bestandes werden im Planungszeitraum 2023 an weiteren Wohngebäuden Modernisierungen mit einhergehender Instandhaltung durchgeführt. Die Baumaßnahmen sind mit einem Volumen von rd. 775 T€ veranschlagt. Weitere 2.034 T€ sind für die laufende und periodische Instandhaltung vorgesehen.

Die Nutzungsgebühren sollen auf einem für die Mitglieder tragbaren Niveau gehalten werden. Bei Neuvermietungen werden nach erfolgter Standardanpassung höhere Grundmieten vereinbart. Langjährige Bestandsmieten werden fortan ebenfalls überprüft und angepasst. Insgesamt ist für unsere Mitglieder ein faires Preis-Leistungsverhältnis gewährleistet.

9. Schlussbemerkung

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die geleistete Arbeit. Wir danken den Mitgliedern unseres Aufsichtsrats für die gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit und die Unterstützung bei der Verfolgung unserer geschäftspolitischen Ziele.

Auch allen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern danken wir für das entgegengebrachte Vertrauen sowie dem Handwerk für qualitativ gute Leistungen und einen zügigen Service.

Bad Berleburg, den 29. Juni 2023

Der Vorstand

Marc Hofmann

Manfred Peter

Rainer Schmalz

Bericht des Aufsichtsrates

Auch im Jahr 2022 musste sich die Arbeit des Aufsichtsrats auf die Auswirkungen der weltweiten Pandemie einstellen. Aufsichtsrat und Vorstand kamen zu 3 Sitzungen zusammen, die wieder in Präsenz stattfinden konnten.

Die dem Aufsichtsrat durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben wurden weiter unter Corona-Bedingungen wahrgenommen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung beraten, gefördert und überwacht. Er wurde umfassend über die wesentlichen Geschäftsvorgänge unterrichtet und hat sich mit der Lage und der Entwicklung der Genossenschaft befasst und die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Insbesondere über das umfangreiche Instandhaltungs- und Investitionsbudget wurde zu Beginn des Berichtsjahres eingehend beraten. Auf eine separate Sitzung des Bau- und Prüfungsausschusses wurde im Jahr 2022 verzichtet.

Am 6. Oktober 2022 fand die Mitgliederversammlung im Bürgerhaus in Bad Berleburg statt. In der Versammlung wurden die Berichte und Beschlüsse für das Geschäftsjahr 2021 behandelt. Vorstand und Aufsichtsrat informierten die Mitglieder in ihren Berichten über die Entwicklung des vorangegangenen Jahres. Die erforderlichen Beschlüsse wurden gefasst. Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt. Das langjährige Mitglied des Aufsichtsrats, Friedrich Wilhelm Birkelbach, wurde für eine weitere Amtsperiode wiedergewählt.

Der Aufsichtsrat billigt die vom Vorstand aufgestellte Bilanz mit Gewinn- und Verlustrechnung 2022 sowie den Anhang. Aus unserer Rücklage ist eine Entnahme zum Ausgleich des Jahresfehlbetrags nötig. Dem stimmt das Gremium vorbehaltlos zu. Der kommenden Mitgliederversammlung wird der Aufsichtsrat empfehlen, den vorgelegten Jahresabschluss 2022 festzustellen und den ausgewiesenen Bilanzgewinn vorschlagsgemäß zu verteilen.

Die gesetzliche Prüfung wird im August 2023 vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, durchgeführt. In der bevorstehenden Mitgliederversammlung wird über das zusammengefasste Prüfungsergebnis berichtet.

Allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern sowie dem Vorstand danken wir für ihren Einsatz zum Wohl unserer Genossenschaft.

Bad Berleburg, den 29. Juni 2023

Der Aufsichtsrat

Claudia Hengst
Vorsitzende

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, Bad Berleburg

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		6.464,50		10.141,59
Sachanlagen				
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
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		150,00		150,00
Anlagevermögen insgesamt		23.668.918,02		23.836.640, 82
Umlaufvermögen				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
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
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	3.710,00		4.479, 30	
Sonstige Vermögensgegenstände	91.085,88	94.795,88	53.231, 04	57.710, 34
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		92.077,91		288.254, 50
Umlaufvermögen insgesamt		1.562.874,68		1.835.436, 68
Bilanzsumme		**25.231.792,70**		**25.672.077, 50**

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
• 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 €)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.269.000,00		1.269.000,00	
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr 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 €)				
Bilanzgewinn				
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
Eigenkapital insgesamt		10.823.418,45		11.296.305,65
Rückstellungen				
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
Verbindlichkeiten				
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 €)				
Bilanzsumme		**25.231.792,70**		**25.672.077,50**

Gewinn- u. Verlustrechnung 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Umsatzerlöse				
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
Personalaufwand				
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
Ergebnis nach Steuern		-355.868,38		278.856,32
Jahresfehlbetrag / Jahresüberschuss		-355.868,38		278.856,32
Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen		426.296,15		
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**

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

1. 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:

Rückstellung für:	€
Prüfungskosten	17.500,00
Jahresabschlusskosten	4.000,00
Urlaubsansprüche	16.890,92
	38.390,92

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 €.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	Anschaffungs-/Herstellungskosten				kumulierte Abschreibungen				Buchwert am 31.12.2022 €	Buchwert am 31.12.2021 €
	01.01.2022 €	Zugänge €	Abgänge €	31.12.2022 €	01.01.2022 €	Zugänge des Geschäfts-jahres €	Änderungen im Zusam-menhang mit den Abgängen €	31.12.2022		
Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Lizenzen	**94.733,96**	**1.105,51**	**0,00**	**95.839,47**	**84.592,37**	**4.782,60**	**0,00**	**89.374,97**	**6.464,50**	**10.141,59**
Sachanlagen Grundstücke mit Wohnbauten	46.908.148,69	825.309,39	73,99	47.733.384,09	24.106.247,07	905.391,89	0,00	25.011.638,96	22.721.745,13	22.801.901,62
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.581.303,20	0,00	0,00	1.581.303,20	842.061,99	55.709,71	0,00	897.771,70	683.531,50	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	196.409,91
Technische Anlagen und Maschinen	255.992,43	0,00	0,00	255.992,43	247.270,82	8.721,61	0,00	255.992,43	0,00	8.721,61
Betriebs- und Geschäftsausstattung	284.564,05	5.860,58	13.932,50	276.492,13	204.489,17	24.698,81	13.312,83	215.875,15	60.616,98	80.074,88
Summe Sachanlagen	**49.226.418,28**	**831.169,97**	**14.006,49**	**50.043.581,76**	**25.400.069,05**	**994.522,02**	**13.312,83**	**26.381.278,24**	**23.662.303,52**	**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**	**150,00**
Anlagevermögen insgesamt	**49.321.302,24**	**832.275,48**	**14.006,49**	**50.139.571,23**	**25.484.661,42**	**999.304,62**	**13.312,83**	**26.470.653,21**	**23.668.918,02**	**23.836.640,82**

Anlage 2

Verbindlichkeitenspiegel 2022

Verbindlichkeiten	insgesamt	Restlaufzeit		davon	davon	gesichert	
		unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung
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 €)					
Gesamtbetrag	**12.752.399,33 €** (12.888.367,73 €)	**2.588.717,50 €** (2.844.499,80 €)	**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 €)	

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
Kaufmännische Mitarbeiter	4	3
Technische Mitarbeiter	2	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	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
Anfang	1.128	3.406
Zugang	74	212
Abgang	75	204
Ende	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 i. R., 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

Energetische Sanierung mit Wärmepumpe und PV-Anlage

Puderbacher Weg 39, Bad Laasphe

Straßen- und Kanalbau

Hirtsgrunder Weg & Puderbacher Weg,
Bad Laasphe

Instandhaltung und Sanierung im Wohnungsbestand

Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG

Am Hilgenacker 2
57319 Bad Berleburg

Tel. 02751 / 4116-0
Fax 02751 / 4116-20

info@wsgmail.de
www.wohnen-in-wittgenstein.de

@wsg.badberleburg

DIE WOHNUNGSBAU GENOSSENSCHAFTEN
SÜDWESTFALEN