

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2023

Bilanz

Gewinn- u. Verlustrechnung

Anhang

der
Wohnungsgenossenschaft
Wittgenstein eG

Am Hilgenacker 2
57319 Bad Berleburg

Bilanz zum 31. Dezember 2023
Wohnungsgenossenschaft Wittgenstein eG, Bad Berleburg

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<u>Anlagevermögen</u>				
Immaterielle Vermögensgegenstände				
Entgeltlich erworbene Lizenzen		26.934,24		6.464,50
Sachanlagen				
Grundstücke mit Wohnbauten	22.769.109,08		22.721.745,13	
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	632.640,91		683.531,50	
Grundstücke ohne Bauten	681.053,18		196.409,91	
Technische Anlagen und Maschinen	2,00		0,00	
Betriebs- und Geschäftsausstattung	53.424,43	24.136.229,60	60.616,98	23.662.303,52
Finanzanlagen				
Andere Finanzanlagen		150,00		150,00
Anlagevermögen insgesamt		24.163.313,84		23.668.918,02
<u>Umlaufvermögen</u>				
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte				
Unfertige Leistungen	1.453.403,40		1.364.944,24	
Andere Vorräte	15.504,08	1.468.907,48	11.056,65	1.376.000,89
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
Forderungen aus Vermietung	7.795,25		3.710,00	
Sonstige Vermögensgegenstände	85.503,37	93.298,62	91.085,88	94.795,88
Flüssige Mittel				
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		62.916,92		92.077,91
Umlaufvermögen insgesamt		1.625.123,02		1.562.874,68
<u>Bilanzsumme</u>		25.788.436,86		25.231.792,70

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
Eigenkapital				
Geschäftsguthaben				
- der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	56.826,00		46.434,38	
- der verbleibenden Mitglieder	<u>1.775.055,86</u>	1.831.881,86	<u>1.762.686,49</u>	1.809.120,87
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 789,95 € (Vorjahr: 927,76 €)				
Ergebnisrücklagen				
Gesetzliche Rücklage	1.269.000,00		1.269.000,00	
Andere Ergebnisrücklagen	<u>7.569.270,47</u>	8.838.270,47	<u>7.674.869,81</u>	8.943.869,81
davon Entnahme für das Geschäftsjahr: 105.599,34 € (Vorjahr: 426.296,15 €)				
Bilanzgewinn				
Jahresfehlbetrag	-34.925,49		-355.868,38	
Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen	<u>105.599,34</u>		<u>426.296,15</u>	
Bilanzgewinn		70.673,85		70.427,77
Eigenkapital insgesamt		<u>10.740.826,18</u>		<u>10.823.418,45</u>
Rückstellungen				
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.695.267,00		1.617.584,00	
Sonstige Rückstellungen	<u>47.647,41</u>	1.742.914,41	<u>38.390,92</u>	1.655.974,92
Verbindlichkeiten				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.982.229,15		10.775.410,49	
Erhaltene Anzahlungen	1.895.987,10		1.636.508,11	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.075,07		26.004,12	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	374.665,76		293.725,65	
Sonstige Verbindlichkeiten	<u>20.739,19</u>	13.304.696,27	<u>20.750,96</u>	12.752.399,33
- davon im Rahmen der sozialen Sicherheit 658,68 € (Vorjahr: 647,16 €)				
Bilanzsumme		25.788.436,86		25.231.792,70

Gewinn- und Verlustrechnung 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr	
	€	€	€	€
<i>Umsatzerlöse</i>				
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.055.875,84		5.021.168,70	
b) aus Betreuungstätigkeit	75.242,28		68.027,25	
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	745,66	5.131.863,78	0,00	5.089.195,95
<i>Erhöhung/Minderung des Bestandes an unfertigen Leistungen</i>		88.459,16		-107.719,96
<i>Andere aktivierte Eigenleistungen</i>		28.062,25		37.185,47
<i>Sonstige betriebliche Erträge</i>		81.647,72		93.008,14
<i>Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen</i>				
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	3.126.217,10		3.150.379,60	
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen	2.249,71	3.128.466,81	1.888,97	3.152.268,57
<i>Personalaufwand</i>				
a) Löhne und Gehälter	668.760,32		677.263,15	
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	235.127,84	903.888,16	322.458,50	999.721,65
- davon für Altersversorgung				
94.977,41 € (Vorjahr: 180.112,72 €)				
<i>Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen</i>		1.004.030,44		999.304,62
<i>Sonstige betriebliche Aufwendungen</i>		174.919,63		171.319,44
<i>Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens</i>		3,00		3,00
<i>Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge</i>		38,26		40,38
<i>Zinsen und ähnliche Aufwendungen</i>		153.693,83		144.966,29
- davon Aufzinsung von Rückstellungen				
28.406,00 € (Vorjahr: 26.770,00 €)				
<i>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</i>		0,79		0,79
Ergebnis nach Steuern		-34.925,49		-355.868,38
Jahresfehlbetrag		-34.925,49		-355.868,38
<i>Entnahme aus anderen Ergebnisrücklagen</i>		105.599,34		426.296,15
Bilanzgewinn		70.673,85		70.427,77

Anhang des Jahresabschlusses 2023

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 31.12.2023 wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso beachtet wie die **alte** Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen (**FormblattVO**). **Im Vergleich zum Jahresabschluss 2022 ergibt sich daher keine Änderung der Angaben.** 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 1.468.403,40 € (Vj. 1.380.444,24 €), abzüglich einer pauschalen Wertberichtigung in Höhe von 15.000,00 € (Vj. 15.500,00 €), 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 1,82 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren zugrunde gelegt. Der Gehalts- und Rententrend ist mit 2,75 % bzw. 2,25 % 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 2023 ein Unterschiedsbetrag gemäß § 253 Abs. 6 HGB von 22.137 €.

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

Rückstellung für:	€
Prüfungskosten	19.000,00
Jahresabschlusskosten	4.000,00
Urlaubsansprüche	24.647,41
	47.647,41

- 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 40.757,40 €.

Entwicklung des Anlagevermögens

Anlage 1

	Anschaffungs-/Herstellungskosten			kumulierte Abschreibungen			Buchwert am 31.12.2023	Buchwert am 31.12.2022
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	31.12.2023	01.01.2023	Zugänge des Geschäftsjahres		
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	95.839,47	28.467,18	7.321,59	116.985,06	89.374,97	7.997,44	7.321,59	26.934,24
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	47.733.384,09	969.187,41	0,00	48.702.571,50	25.011.638,96	921.823,46	0,00	25.933.462,42
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.581.303,20	0,00	0,00	1.581.303,20	897.771,70	50.890,59	0,00	632.640,91
Grundstücke ohne Bauten	196.409,91	484.643,27	0,00	681.053,18	0,00	0,00	0,00	681.053,18
Technische Anlagen und Maschinen	255.992,43	2,00	0,00	255.994,43	255.992,43	0,00	0,00	2,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	276.492,13	16.126,40	19.560,79	273.057,74	215.875,15	23.318,95	19.560,79	53.424,43
Summe Sachanlagen	50.043.581,76	1.469.959,08	19.560,79	51.493.980,05	26.381.278,24	996.033,00	19.560,79	24.136.229,60
Finanzanlagen								
Andere Finanzanlagen	150,00	0,00	0,00	150,00	0,00	0,00	0,00	150,00
Anlagevermögen insgesamt	50.139.571,23	1.498.426,26	26.882,38	51.611.115,11	26.470.653,21	1.004.030,44	26.882,38	24.163.313,84
								23.668.918,02

Anlage 2

Verbindlichkeitspiegel 2023

Verbindlichkeiten	insgesamt		Restlaufzeit		davon		davon		gesichert	
			unter 1 Jahr	über 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre	Euro	Art der Sicherung		
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten	10.982.229,15 € (10.775.410,49 €)	703.721,85 € (611.728,66 €)	10.278.507,30 € (10.163.681,83 €)	2.433.672,90 € (2.389.420,76 €)	7.844.834,40 € (7.774.261,07 €)	10.982.229,15 € (10.775.410,49 €)		GPR		
Erhaltene Anzahlungen	1.895.987,10 € (1.636.508,11 €)	1.895.987,10 € (1.636.508,11 €)								
Verbindlichkeiten aus Vermietung	31.075,07 € (26.004,12 €)	31.075,07 € (26.004,12 €)								
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	374.665,76 € (293.725,65 €)	374.665,76 € (293.725,65 €)								
Sonstige Verbindlichkeiten	20.739,19 € (20.750,96 €)	20.739,19 € (20.750,96 €)								
Gesamtbetrag	13.304.696,27 € (12.752.399,33 €)	3.026.188,97 € (2.588.717,50 €)	10.278.507,30 € (10.163.681,83 €)	2.433.672,90 € (2.389.420,76 €)	7.844.834,40 € (7.774.261,07 €)	10.982.229,15 € (10.775.410,49 €)				

Anmerkungen:

GPR = Grundpfandrecht

() = Vorjahresbeträge

D) Sonstige Angaben

- a) Im Veranlagungszeitraum 2023 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 2023 durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	2023 Vollbeschäftigte	2023 Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	4	3
Technische Mitarbeiter	1	-
Mitarbeiter im Regiebetrieb	2	-
	7	3

Ab dem 01.08.2021 bildet die Wohnungsgenossenschaft eine Auszubildende zur Immobilienkauffrau aus. Außerdem waren 1 Reinigungskraft und 9 Hauswarte als geringfügig beschäftigte Arbeitnehmer angemeldet.

- e) Mitgliederbewegung 2023:

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang	1.127	3.414
Zugang	75	166
Abgang	77	153
Ende	1.125	3.427

Ein Geschäftsanteil beträgt 520,00 €.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder erhöhen sich um 12.369,37 €.

Es bestand keine Nachschusspflicht.

Die rückständigen fälligen Mindesteinzahlungen auf Geschäftsanteile betragen 789,95 €.

f) Vorschlag des Vorstandes zur Verteilung des Bilanzgewinns:

Der Bilanzgewinn beträgt 70.673,85 €. Der Vorstand wird im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung folgende Verwendung vorschlagen:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf das
am 01.01.2023 jeweils vorhandene Geschäftsguthaben 70.673,85 €

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	Städt. Verwaltungsdirektor 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 27. Mai 2024

Der Vorstand

Marc Hofmann

Manfred Peter

Rainer Schmalz