



Geschäftsbericht 2023

Siedlungsgenossenschaft
Arbeiterheim e. G.

Josefstraße 7 · 58455 Witten



Geschäftsbericht 2023



Der vorliegende Geschäftsbericht informiert über den Jahresabschluss 2023 sowie die laufende wirtschaftliche Entwicklung der Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e. G.

Witten, im Mai 2024

Inhaltsverzeichnis

- I. Rechtliche Grundlagen
- II. Organe der Genossenschaft
 - Vorstand
 - Aufsichtsrat
- III. Bericht des Vorstandes
 - 1. Abschlussbericht Prüfung 2022 VdW Rheinland Westfalen
 - 2. Geschäftsverlauf der Genossenschaft
- IV. Bericht des Aufsichtsrates
- VI. Jahresabschluss
 - 1. Bilanz zum 31.12.2023
 - 2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.202
 - 3. Anhang

I. Rechtliche Grundlagen

Gründung 02. Juli 1949

Sitz der Genossenschaft Witten

**Eintragung in das
Genossenschaftsregister** Amtsgericht Bochum Nr. 239

Mitglieder und Geschäftsguthaben

Die zurzeit gültige Satzung wurde in der Mitgliederversammlung vom 13.06.2018 beschlossen.
Die Neufassung der Satzung ist gültig ab dem 01.09.2018.

Am 31.12.2023 waren 309 Mitglieder mit 648 Geschäftsanteilen in der Liste der Genossen eingetragen.

Das Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder beliefen sich auf 282,3 T€.

Der Geschäftsanteil beträgt 450,00 €.
Jedes Mitglied hat 2 Pflichtanteile zu übernehmen.

Bei der Aufnahme ist ein Eintrittsgeld zu zahlen.

Die Mitglieder haften mit ihrem Geschäftsguthaben.
Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

II. Organe der Genossenschaft

Mitgliederversammlung

Die 72. Ordentliche Mitgliederversammlung fand am 07.06.2023 statt.

Der Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2022, der Bericht des Aufsichtsrates über seine Tätigkeit, der vorgelegte Jahresabschluss 2022 und der Gewinnvorschlag des Vorstandes wurden einstimmig gebilligt.

Die Versammlung hat dem Aufsichtsrat und Vorstand Entlastung erteilt, Wahlen zum Aufsichtsrat wurden vorgenommen.

Der Bericht des Verbandes der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen e.V. über die Prüfung des Geschäftsjahres 2021 wurde den Mitgliedern vorgelesen.

Frau Ulrike Kahla und Herr Hans-Georg Hoffmeister wurden als Aufsichtsratsmitglieder wiedergewählt.

Aufsichtsrat und Ausschüsse des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 24 der Satzung zurzeit aus 6 Mitgliedern.

Der Aufsichtsrat wird von nachgenannten Mitgliedern gebildet:

	lfd. Amtszeit	im AR seit	
Klaus-Peter Neumann Vorsitzender	2018 – 2024	2015	Bauausschuss
Hans-Georg Hoffmeister stv. Vorsitzender	2017 – 2023	2017	Bauausschuss
Ulrike Kahla (bis 10.12.23)	2017 – 2023	2011	Prüfungsausschuss
Andrea Dombrowski	2021 – 2024	2021	Prüfungsausschuss
Manuel Grube	2022 – 2025	2022	Prüfungsausschuss
Kai Schütze	2022 – 2025	2022	Bauausschuss

Die Aufsichtsratsmitglieder werden von der Mitgliederversammlung für 3 Jahre gewählt. Eine Wiederwahl ist zulässig. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt.

Sitzungen

Aufsichtsrat und Vorstand haben im Geschäftsjahr 2023 fünf gemeinsame Sitzungen abgehalten. Sie haben regelmäßig und ausführlich über wichtige Themen und Ereignisse beraten und Beschlüsse herbeigeführt. Außerdem fanden vier Sitzungen des Prüfungsausschusses statt.

Vorstand

Der Vorstand besteht aus mindestens 2 Personen. Sie müssen Mitglied der Genossenschaft und natürliche Personen sein. Gemäß § 21 Abs. 4 der Satzung werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat für die Dauer von max. 5 Jahren bestellt.

Zu den Vorstandsmitgliedern sind bestellt:

Patricia Greiner	hauptamtlich	seit 01.01.2023
Johannes Wilgenbus	hauptamtlich	bis 07.06.2023
Barbara Studinski	nebenamtlich	bis 30.05.2027
Barbara Kinkel	nebenamtlich	bis 31.12.2024

Der Vorstand leitet die Genossenschaft unter eigener Verantwortung. Er hat nach den Bestimmungen zu handeln, die Gesetz und Satzung festlegen. Bei ihrer Geschäftsführung haben die Vorstandsmitglieder die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters anzuwenden.

Geschäftsstelle:

Josefstraße 7, 58455 Witten
Telefon 02302/ 91 25 30
Telefax 02302/ 91 25 32
Internet www.saw.nrw
e- mail anfrage@saw.nrw

Mitarbeiter

Zur Unterstützung des Vorstandes waren 2023 2 kaufmännische Angestellte (davon 1 teilzeitbeschäftigt) tätig. Daneben waren 5 Personen im Rahmen eines geringfügigen Beschäftigungsverhältnisses für die Genossenschaft tätig.

Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die die Genossenschaft mit ihrem vollen Einsatz und ihrem Engagement unterstützt haben, gilt ein besonderer Dank.

Wir danken unserem ehrenamtlichen Team 65+, die mehrfach im Jahr gesellige Kaffee Runden für unsere Junggebliebenen organisieren und begleiten.

III. Bericht des Vorstandes

Abschlussbericht Prüfung 2022

VdW Rheinland Westfalen

RW-91765-0101-2022

- 13 -

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

Gemäß unserem gesetzlichen Prüfungsauftrag nach § 53 GenG haben wir die Prüfung der Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim eG, Witten, durchgeführt. Wir fassen das Ergebnis unserer Prüfung wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Zur Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse haben wir den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss einer kritischen Würdigung unterzogen.

Gegenstand des Unternehmens sind insbesondere die Bewirtschaftung seiner 266 Wohnungen, jeweils 2 Gewerbe- und sonstige Einheiten sowie 130 Garagen und Einstellplätze.

Zweck der Genossenschaft ist vorrangig eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung der Mitglieder der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Im Rahmen der kritischen Würdigung haben wir keine Mängel bzw. Unplausibilitäten im Jahresabschluss sowie in der Buchführung festgestellt.

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist insgesamt geordnet; die Finanzlage weist am Bilanzstichtag einen Liquiditätsfehlbetrag von T€ 193 (Vorjahr: T€ 229) aus. Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Genossenschaften liegende Verwaltungskosten je Bewirtschaftungseinheit von rd. € 881,00 (Vorjahr: rd. € 890,00).

Nach dem Ergebnis unserer Prüfung wurden die Geschäfte der Genossenschaft in der Berichtszeit ordnungsgemäß im Sinne des Genossenschaftsgesetzes geführt. Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen.

Düsseldorf, 27. November 2023

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.


Patrick Köhler
Wirtschaftsprüfer

Ramona Linke
Wirtschaftsprüferin

Lage des Wohnungsmarktes

Wirtschaftliche Lage

Die gesamtwirtschaftliche Entwicklung in Deutschland kam im Jahr 2023 in einem nach wie vor krisengeprägten Umfeld ins Stocken. Zwar hat im Verlauf des Jahres die Inflation nachgelassen und sich der Anstieg der Lohneinkommen im Vergleich zum Vorjahr beschleunigt, allerdings blieb die Erholung beim privaten Konsum bislang aus.

Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist preisbereinigt im Jahr 2023 um 0,3% gesunken. Kalenderbereinigt ist das BIP um 0,1% gesunken. Wichtige zusammengefasste Wirtschaftsbereiche, Handel, Verkehr, Gastgewerbe, Automobilbranche und Baugewerbe unterliegen unterschiedlichen konjunkturellen Entwicklungen. Manche Gewerbe konnten wirtschaftlich zulegen, bei anderen hingegen fiel der Zuwachs schwächer aus.

Im Baugewerbe machten sich neben den weiterhin hohen Baukosten und dem Fachkräftemangel insbesondere die zunehmend schlechten Finanzierungsbedingungen bemerkbar. Insgesamt erreichte das Baugewerbe 2023 ein kleines Plus von 0,2%.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahre 2023 rund 10% der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, erreichte für gewöhnlich nur moderate Einbußen.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der **Arbeitsmarkt** bislang trotz den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation robust. Die Wirtschaftsleistung wurde im Jahr 2023 von durchschnittlich 45,9 Millionen Erwerbstätigen erbracht. Das waren 0,7% oder 333.000 Personen mehr als im Jahr davor. Die Beschäftigung nahm im Jahr 2023 vor allem durch die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte zu. Zwar zählte 2023 zu den Jahren mit der niedrigsten Arbeitslosigkeit seit der Wiedervereinigung dennoch erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen in Deutschland zum Vorjahr um 191.000 auf 2.609.000 Menschen. Damit liegt die Arbeitslosenquote bei 5,7% gegenüber 5,3% im Vorjahr.

Auch die Ausgaben für **Wohnung, Wasser, Strom und Gas** u.a. Brennstoffe sanken in ihrer Summe 2023 leicht um 0,6%. Das ist bei deutlich steigenden Energiekosten vor allem dem Umstand zu verdanken, dass die Nettokaltmieten in einem sehr viel geringerem Umfang gestiegen sind. Die Steigerungsrate entsprach 2,1%, die allgemeine Teuerung liegt deutlich höher, also bei 5,9%.

Entwicklung des Bestandes

Der Schwerpunkt der Genossenschaft ist und bleibt die Modernisierung und Instandhaltung des Hausbesitzes. Der Wohnungsbestand soll kontinuierlich den Marktanforderungen und den Mieterwünschen entsprechend angepasst und weiterentwickelt werden. Unser Ziel ist und bleibt, langfristig zufriedene Mieter und Mitglieder zu halten und bezahlbaren Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen zu schaffen sowie ein gutes und dauerhaftes Wohnen anzubieten. Die gepflegten Außenanlagen mit einer großzügigen Gartengemeinschaftsfläche tragen zusätzlich zu einer guten Wohn- und Lebensqualität bei.

Die Komplett-Modernisierungen von Mietwohnungen bedeuten für unsere Genossenschaft eine jährliche Herausforderung. Denn nach jahrzehntelangen Mietverhältnissen müssen die Mietwohnungen wieder in einen zeitgemäßen Wohnstandard versetzt werden.

Die Genossenschaft nimmt bei Neuvermietung und nach Modernisierungstätigkeit moderate Mietanpassungen vor. Die Vermietungserlöse konnten leicht gesteigert werden. Eine regelmäßige Überprüfung der Betriebskosten wird anhand von Vertragsänderungen vorgenommen, um die Wohnnebenkosten bezahlbar zu halten.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden aus einem Teil Eigenkapital sowie Fremdkapital finanziert.

Wir konzentrieren uns weiterhin, das Mehrfamilienhaus Josefstraße 2/4 komplett im Jahr 2024 zu modernisieren. Das Objekt soll modern und zukunftsfähig gestaltet werden.

Um die Bestandsobjekte weiterhin in einem guten Zustand zu erhalten und zukunftsfähig energetisch zu modernisieren, werden langfristige Konzepte mit einem Energieberater ausgearbeitet und verfolgt. Wir stehen vor sehr großen Herausforderungen.

Die Siedlungsgenossenschaft kann sich nun über eine Elektroladesäule im Siedlungsbereich Gregor-Boecker-Straße freuen. Eine Kooperation mit Metropolraduhr Witten ermöglicht unseren Mietern, kostengünstig ein Leihfahrrad an der Pferdebachstraße in Anspruch zu nehmen.

Wir freuen uns, einer Flüchtlingsfamilie aus der Ukraine ein neues Zuhause ermöglicht zu haben.

Alle weitergeführten und neuen Aktivitäten führen in ihrer Bündelung letztendlich zur Erfüllung des Zieles, unsere Genossenschaft ihrem satzungsgemäßen Auftrag entsprechend in die Lage zu versetzen, für heute und künftige Generationen soziales, angenehmes Wohnen zu angemessenen Preisen in einer kleinen, feinen und überschaubaren Siedlung bieten zu können.

Wirtschaftliche Entwicklung und Risiken

Das Geschäftsjahr 2023 hat mit einem Jahresüberschuss von 235 T€ abgeschlossen.

Die Hausbewirtschaftung war der wichtigste Leistungsbereich in unserer Genossenschaft.

Das positive Jahresergebnis ist maßgeblich durch verringerte Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung und sonstigen sächlichen Aufwendungen zu verzeichnen. Die Genossenschaft ist ihren Zahlungsverpflichtungen im Jahr 2023 stets nachgekommen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird bei einem geplanten Instandhaltungsaufwand von 200,0 T€ ein positives Ergebnis zu erwarten sein.

Das Anlagevermögen ist durch langfristige Fremdmittel gesichert.

Zinsänderungsrisiken sind nicht zu erwarten.

Für unvorhergesehene größere Sanierungsarbeiten stehen freie Grundschulden als Sicherungszweck zur Verfügung.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen.

Besondere Risiken in der künftigen Entwicklung der Genossenschaft, über die gesondert zu berichten wäre, sind nicht vorhanden.

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Aufgaben und Pflichten wahrgenommen.

In gemeinsamen Sitzungen des Aufsichtsrates mit dem Vorstand wurde er vom Vorstand ausführlich über wesentliche Geschäftsvorgänge hinsichtlich der Lage und Entwicklung der Genossenschaft informiert.

Beschlussfassungen erfolgten nach ausführlicher Beratung.

Zu den Schwerpunkten der Tätigkeiten bei der Prüfung und Überwachung der Geschäftstätigkeit des Vorstandes gehörten vor allem:

- Der Jahresabschluss 2023 wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates geprüft und wird vom Aufsichtsrat den Mitgliedern zur Annahme empfohlen
- Der Wirtschafts-, und Finanzplan für das Jahr 2024 wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand beraten und beschlossen
- Der Kassenprüfungsausschuss prüfte die Buchführung der Genossenschaft

Der Jahresabschluss 2022 wurde vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. geprüft. Es wurde festgestellt, dass der Vorstand seinen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen ist.

In einer Aufsichtsratsitzung am 21.02.2024 wurde das Prüfergebnis dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt. Es ergaben sich keinerlei Einwendungen. Der Aufsichtsrat beschließt das Prüfergebnis anzunehmen.

Andreas Dombrowski und Klaus-Peter Neumann stellen sich zur Wiederwahl. Die Wahlen werden für eine Amtszeit von 3 Jahren durchgeführt.

Leider ist im letzten Jahr Frau Ulrike Kahla verstorben. Auf Grund Ihrer sehr persönlichen Art, und dem Engagement für die Genossenschaft (Aufsichtsrat und bei den 65+ Treffen) fehlt sie uns.

Da wir im Aufsichtsrat ein rollierendes Wahlsystem haben, hat der Aufsichtsrat beschlossen in diesem Jahr keine Nachwahl durchzuführen, und dies auf das Jahr 2026 zu verschieben. Dazu bitten wir die Mitgliederversammlung diesen Beschluss per Votum zu genehmigen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung, den vom Vorstand vorgelegten Jahresabschluss mit Anhang zu genehmigen.

Er empfiehlt der Mitgliederversammlung weiterhin, über die Verwendung des Bilanzgewinns wie vorgeschlagen zu beschließen.

Zum Abschluss bedankt sich der Aufsichtsrat beim Vorstand und den Mitarbeitern/innen der Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim eG für die im Berichtsjahr geleistete Arbeit.

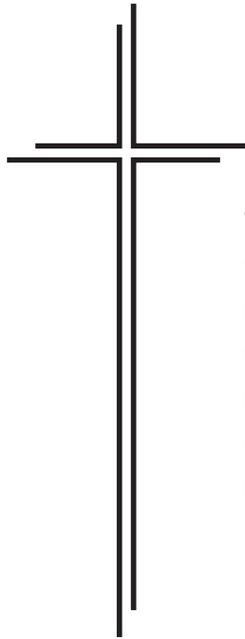
Witten, im Mai 2024



Der Aufsichtsrat der SAW
gez. Klaus-Peter Neumann, Vorsitzender des Aufsichtsrates

Totengedenken

Leider verstorbene Mitglieder seit der letzten Versammlung:



Tobias Jürgens	26.05.2023
Walter Heinrich Sadlowski	24.06.2023
Hans Peter Sobotta	23.07.2023
Ursula Karolak	04.08.2023
Horst Guse	06.10.2023
Ulrike Kahla	10.12.2023
Uwe Dietrich Bruckner	11.12.2023

VI. Jahresabschlusses

für das Geschäftsjahr 2023

Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e. G.
Josefstraße 7 · 58455 Witten

1. Bilanz
2. Gewinn- und Verlustrechnung
3. Anhang

Bilanz zum 31.12.2023

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.734.253,08		4.834.889,30
2. Grundstücke mit anderen Bauten	69.477,38		78.133,89
3. Grundstücke ohne Bauten	553.032,10		553.032,10
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	29.152,99		35.992,00
5. Bauvorbereitungskosten	<u>41.438,45</u>	5.427.354,00	27.001,35
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.000,00	3.000,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>5.430.355,00</u>	<u>5.532.049,64</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		627.823,81	506.760,64
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	15.260,82		9.383,78
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>167.831,41</u>	183.092,23	14.755,31
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	164.479,85		104.713,98
2. Bausparguthaben	<u>311.348,84</u>	475.828,69	272.248,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungskosten		866,22	366,32
Bilanzsumme		<u><u>6.717.965,95</u></u>	<u><u>6.440.278,08</u></u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	16.683,56		10.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder	<u>282.356,68</u>	299.040,24	282.629,88
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.356,44 € (8.070,12 €)			
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	401.270,00		377.670,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 23.600,00 € (16.200,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	745.000,00		665.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 80.000,00 € (50.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	<u>1.147.321,65</u>	2.293.591,65	1.015.472,30
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 14.349,35 € (2.447,32 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 117.500,00 € (80.700,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	235.030,89		161.249,35
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	221.100,00	<u>13.930,89</u>	<u>146.900,00</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>2.606.562,78</u>	<u>2.365.921,53</u>
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	1.540,00		4.020,00
Sonstige Rückstellungen	<u>48.402,41</u>	49.942,41	123.427,10
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.153.619,17		3.256.920,92
2. Erhaltene Anzahlungen	783.063,68		542.342,71
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.836,11		15.820,92
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.011,83		119.440,50
5. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>22.929,97</u>	4.061.460,76	12.384,40
davon aus Steuern: 12.336,77 € (3.474,99 €)			
Bilanzsumme		<u>6.717.965,95</u>	<u>6.440.278,08</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2023

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.680.997,94	1.689.300,58
2. Erhöhung (im Vorjahr Verminderung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		121.063,17	-28.977,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		3.578,17	5.727,67
4. Sonstige betriebliche Erträge		58.658,79	60.907,80
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		877.860,84	856.761,86
Rohergebnis		986.437,23	870.196,59
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	209.713,88		203.468,79
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	53.656,95	263.370,83	46.596,69
davon für Altersversorgung			
3.336,00 € (0,00 €)			
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		248.364,52	244.605,17
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		106.675,03	76.133,72
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	90,00		15,50
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	291,72	381,72	278,49
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		59.232,34	59.762,26
12. Steuern vom Einkommen und Ertrag (im Vorjahr Erstattete Steuern)		-1.942,61	2.586,65
Ergebnis nach Steuern		311.118,84	237.337,30
13. Sonstige Steuern		76.087,95	76.087,95
Jahresüberschuss		235.030,89	161.249,35
Einstellung in Ergebnisrücklagen		221.100,00	146.900,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	0,00
Bilanzgewinn		13.930,89	14.349,35

Anhang des Jahresabschlusses 2023

A. Allgemeine Angaben

Die Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e.G. hat ihren Sitz in Witten und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Bochum unter der Reg.-Nr.: 239.

Der Jahresabschluss für das Jahr 2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung erstellt. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V. für Genossenschaften zugrunde gelegt.

Im Interesse einer besseren Klarheit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, insgesamt im Anhang aufgeführt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das branchenübliche Gesamtkostenverfahren gewählt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände

Immaterielle Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Selbst erstellte immaterielle Vermögensgegenstände wurden nicht aktiviert.

Sachanlagevermögen

Herstellungskosten

Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Bei Zugängen werden eigene Verwaltungsleistungen und ggf. Regiebetriebsleistungen in angemessenem Umfang aktiviert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

- **Grundstücke mit Wohnbauten**
Abschreibungssatz bei Wohnbauten 2 %
Abschreibungssatz bei Garagen 5 %
- **Grundstücke mit anderen Bauten**
Abschreibungssatz 2 %
- **Betriebs- und Geschäftsausstattung**
linear mit 10 %, 20 %, 25 % und 33 % Abschreibungssatz

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zuganges in voller Höhe abgeschrieben.

Finanzanlagen

Die Genossenschaft ist an der Bank im Bistum Essen eG mit 10 Geschäftsanteilen je 300,00 € beteiligt. Die Haftungssumme beträgt 900,00 € je Geschäftsanteil.

Umlaufvermögen

Unter „Unfertige Leistungen“ sind die mit den Mietern im Folgejahr noch abzurechnenden, umlagefähigen Betriebskosten sowie Kosten für Sammelheizungsanlagen ausgewiesen.

Leerstände wurden mit einer pauschalen Wertberichtigung berücksichtigt.

Forderungen, sonstige Vermögensgegenstände und flüssige Mittel und Bausparguthaben wurden zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Zweifelhafte bzw. uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Die „Sonstigen Vermögensgegenstände“ sind bereits im Wesentlichen ausgeglichen, eine Wertberichtigung war nicht erforderlich.

Die Bausparverträge sind ausschließlich zur Abdeckung von Krediten abgeschlossen worden. Nach Zuteilung werden sie zur Umschuldung genutzt und die derzeit nur verzinsten Darlehen zugunsten von Tilgungshypotheken abgelöst.

Eigenkapital

Die Geschäftsguthaben sind zum Nennbetrag, höchstens jedoch zu den darauf geleisteten Einzahlungen, angesetzt.

Rückstellungen

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt.

Sie beinhalten Jahresabschluss- u. Prüfungskosten, Urlaubsverpflichtungen, sowie Verpflichtungsrückstellungen.

Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind sämtlich zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2023

AK/HK 01.01.2023	Veränderungen 2023			AK/HK 31.12.2023	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2023	Zugang Abschrei- bungen 2023	Abgang kumulierte Abschrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2023	Buchwerte 31.12.2023
	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen						
€									

Immaterielle Vermögensgegenstände

Entgeltlich erworbene Lizenzen

10.016,73	0,00	0,00	0,00	10.016,73	10.015,73	0,00		10.015,73	1,00
-----------	------	------	------	-----------	-----------	------	--	-----------	------

Sachanlagen

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten

12.563.768,22	108.818,24	0,00	0,00	12.672.586,46	7.708.886,92	229.446,46	0,00	7.938.333,38	4.734.253,08
---------------	------------	------	------	---------------	--------------	------------	------	--------------	--------------

Grundstücke mit anderen Bauten

245.185,01	0,00	0,00	0,00	245.185,01	167.051,12	8.656,51	0,00	175.707,63	69.477,38
------------	------	------	------	------------	------------	----------	------	------------	-----------

Grundstücke ohne Bauten

553.032,10	0,00	0,00	0,00	553.032,10	0,00	0,00	0,00	0,00	553.032,10
------------	------	------	------	------------	------	------	------	------	------------

Betriebs- und Geschäftsausstattung

106.032,67	3.422,54	945,15	0,00	108.510,06	70.040,67	10.261,55	945,15	79.357,07	29.152,99
------------	----------	--------	------	------------	-----------	-----------	--------	-----------	-----------

Bauvorbereitungskosten

27.001,35	14.437,10	0,00	0,00	41.438,45	0,00	0,00	0,00	0,00	41.438,45
-----------	-----------	------	------	-----------	------	------	------	------	-----------

13.475.027,35	126.677,88	945,15	0,00	13.620.752,08	7.945.978,71	248.364,52	945,15	8.193.398,08	5.427.354,00
---------------	------------	--------	------	---------------	--------------	------------	--------	--------------	--------------

Andere Finanzanlagen

3.000,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.000,00
----------	------	------	------	----------	------	------	------	------	----------

Anlagevermögen insgesamt

13.488.044,08	126.677,88	945,15	0,00	13.633.768,81	7.955.994,44	248.364,52	945,15	8.203.413,81	5.430.355,00
---------------	------------	--------	------	---------------	--------------	------------	--------	--------------	--------------

1. Im Geschäftsjahr 2023 sind für den gesamten Wohnungsbestand Rauchwarnmelder in Höhe von 20 T€ angeschafft worden, die mit Fertigstellung der Installation ab dem Geschäftsjahr 2024 linear über 10 Jahre abgeschrieben werden.
2. Für die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens wird auf Anlage 1 verwiesen.
3. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten und Kosten für Sammelheizungsanlagen in Höhe von **627.823,81 €** enthalten (Vorjahr 506.760,64 €).

Leerständen wird durch eine Wertberichtigung Rechnung getragen.

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 14.813,63 € haben 366,68 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr 1.411,63 €).

In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind keine Beträge größeren Umfanges enthalten, die rechtlich erst nach dem Abschlusstichtag entstehen.

Sonstige Rückstellungen

In den Rückstellungen sind folgende Beträge mit einem nicht unerheblichen Umfang enthalten:

Rückstellungen für Prüfungskosten und Jahresabschlusskosten	21.000,00 €
Urlaubsrückstellung	7.402,41 €
Verpflichtungsrückstellungen	<u>20.000,00 €</u>
Gesamtbetrag	<u><u>48.402,41 €</u></u>

Verbindlichkeitspiegel

Die Zusammensetzung der Verbindlichkeiten entsprechend der Restlaufzeit, sowie der Gesamtbetrag der Verbindlichkeiten, die durch Grundpfandrechte gesichert sind, ergeben sich aus dem Verbindlichkeitspiegel.

Verbindlichkeiten	Insgesamt	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert	
	unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre		Art der Sicherung	
	€					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.153.619,17	807.895,10	1.191.369,88	1.154.354,19	3.153.619,17	Grundpfandrechte
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Grundpfandrechte
Erhaltene Anzahlungen	783.063,68	783.063,68				
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.836,11	12.836,11	0,00	0,00	0,00	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.011,83	89.011,83	0,00	0,00	0,00	
Sonstige Verbindlichkeiten	22.929,97	22.929,97	0,00	0,00	0,00	
Gesamtbetrag	4.061.460,76	1.715.736,69	1.191.369,88	1.154.354,19	3.153.619,17	

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	807.895,10 €	317.222,59 €
Erhaltene Anzahlungen	783.063,68 €	542.342,71 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	12.836,11 €	15.820,92 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	89.011,83 €	119.440,50 €
Sonstige Verbindlichkeiten	22.929,97 €	12.384,40 €
	1.715.736,69 €	1.007.211,12 €

D. Gewinn- und Verlustrechnung

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind – soweit nachfolgend erläutert – folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	8.652,70 €	2.118,44 €
Auflösung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen	605,96 €	1.672,41 €
Sonstige Erträge früherer Jahre	<u>1.207,26 €</u>	<u>373,06 €</u>
	<u>10.465,92 €</u>	<u>4.163,91 €</u>

In den Aufwendungen aus Hausbewirtschaftung sind 65.000,00 € für umfangreiche Kanal- und Sanierungsarbeiten an der Pferdebachstraße sowie Hausanschlussarbeiten an der Leostraße 3/5 enthalten. Die Arbeiten sind im Jahr 2023 endgültig abgeschlossen worden.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind wesentliche Kosten für das Aufstellen einer E-Ladesäule als Repräsentationsmittel in Höhe von 8.925,00 € enthalten.

E. Sonstige Angaben

Es bestehen keine, nicht in der Bilanz ausgewiesene oder zu vermerkende finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung wären (z.B. Miet-, Pacht-, Leasingverpflichtungen aus laufenden Bauvorhaben etc.).

Zukünftige Instandhaltungsmaßnahmen können unternehmensüblich mit eigenen Mitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden eigen- bzw. branchenüblich fremdfinanziert.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

Kaufmännische Mitarbeiter	1 Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	1 Vollzeitbeschäftigte
Mitarbeiter im Regiebetrieb	5 Teilzeitbeschäftigte

Mitgliederbewegung 2023

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2023	308	646
Zugang	20	40
Abgabg	-19	-38
Stand 31.12.2023	309	648

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr verringert um 273,20 €.

Die Mitglieder haften mit ihrem Geschäftsguthaben. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres EUR 8.356,44 € (Vorjahr 8.070,12 €).

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Organmitgliedern.

Mitglieder des Vorstandes:

Patricia Greiner	(ab 01.01.2023)
Johannes Wilgenbus	(bis 07.06.2023)
Barbara Studinski	
Barbara Kinkel	

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus-Peter Neumann	Vorsitzender
Hans-Georg Hoffmeister	stellv. Vorsitzender
Andreas Dombrowski	
Manuel Grube	
Ulrike Kahla	(bis 10.12.2023)
Kai Schütze	

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, den Jahresüberschuss in Höhe von 235.030,89 € einen Betrag von 23.600,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage einzustellen.

Außerdem wurden 80.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage sowie 117.500,00 € in die anderen Ergebnismrücklagen eingestellt.

Eine Dividendenausschüttung erfolgt für das Jahr 2023 nicht. Diese Gelder sollen wie in den vergangenen Jahren in die Fenstersicherung von Erdgeschoss Wohnungen fließen.

Die Auszahlung der Auseinandersetzungsguthaben für ausgeschiedene Mitglieder erfolgt nach der Feststellung des Jahresabschlusses 2023 durch Aufsichtsrat und den Vorstand.

Prüfungsverband

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

Witten, 07.05.2024

Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim eG
Der Vorstand

Patricia Greiner

Barbara Studinski

Barbara Kinkel

