



Geschäftsbericht 2022

Siedlungsgenossenschaft
Arbeiterheim e. G.

Josefstraße 7 · 58455 Witten
Tel. 02302 91 25 30 · Fax 02302 91 25 32
anfrage@saw.nrw · www.saw.nrw



Geschäftsbericht 2022



Der vorliegende Geschäftsbericht informiert über den Jahresabschluss 2022 sowie die laufende wirtschaftliche Entwicklung der Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e. G.

Witten, im Mai 2023

Hauptamtl. Vorstand
Patricia Greiner

Geschäftsführung
Johannes Wilgenbus

nebenamtl. Vorstand
Barbara Studinski

nebenamtl. Vorstand
Barbara Kinkel

Inhalt

Rechtliche Grundlagen	7
Organe der Genossenschaft	8
Vorstand	8
Aufsichtsrat	9
Bericht des Vorstandes	11
Abschlussbericht VdW 2021	11
Mitgliederbewegung	12
Lage des Wohnungsmarktes	13
Finanzlage	14
Entwicklung des Bestandes	14
Wirtschaftliche Entwicklung und Risiken	15
Aussichten und " Danke Schön "	16
Vorschlag zur Gewinnverwendung	17
Bericht des Aufsichtsrates	18
Totengedenken	19
Anhang A	21
A. Allgemeine Angaben	23
B. Erläuterungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	26
D. Gewinn- und Verlustrechnung	29
E. Sonstige Angaben	30
Anhang B	31
Bilanz zum 31.12.2022	32
Gewinn- und Verlustrechnung	34
Entwicklung der Bilanzsumme	35

Rechtliche Grundlagen

Gründung	02. Juli 1949
Eintragung in das Genossenschaftsregister	Amtsgericht Bochum Nr. 239
Prüfungsverband	Die gesetzliche Prüfung erfolgt durch den VdW Rheinland-Westfalen, Goltsteinstr. 29, 40211 Düsseldorf.
Satzung	Neufassung der Satzung – gültig ab 01.09.2018 –
Geschäftsanteile	Der Geschäftsanteil beträgt 450,00 €. Jedes Mitglied hat 2 Pflichtanteile zu übernehmen. Es ist eine Aufnahmegebühr zu zahlen.
Mitgliedschaften	Westdeutscher Verband der Wohnungsunternehmen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland-Westfalen e.V., Düsseldorf ARGE der Wohnungsunternehmen des EN-Kreises ARGE der Wittener Wohnungsunternehmen Förderverein des Ausbildungswerks der Wohnungswirtschaft e.V., Bochum Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft.

Organe der Genossenschaft

Vorstand

	Tag der ersten Bestellung	Amtszeit	Bestellt bis
Patricia Greiner Kaufm. Angestellte	01.01.2023	1	31.12.2027
Johannes Wilgenbus Kfm. Angestellter	08.04.2013	2	30.06.2023
Barbara Studinski Kfm. Angestellte	31.05.2017	2	30.05.2027
Barbara Kinkel Kfm. Angestellte	01.01.2020	1	31.12.2024

Gemäß § 21 Abs. 4 der Satzung werden Vorstandsmitglieder vom Aufsichtsrat für die Dauer von max. 5 Jahren bestellt.

Frau Patricia Greiner und Herr Johannes Wilgenbus sind hauptamtliche Vorstandsmitglieder, Frau Barbara Studinski und Frau Barbara Kinkel sind als nebenamtliche Vorstände bestellt. Die Bestellungen sind im Genossenschaftsregister eingetragen.

Der Vorstand führt die Geschäfte unter Beachtung des genossenschaftlichen Grundauftrages.

Dabei hat er

- den Mitgliedern gegenüber den Gleichbehandlungsgrundsatz im Rahmen des Möglichen zu wahren,
- die erwirtschafteten Leistungen den Mitgliedern unter Beachtung wirtschaftlicher Vernunft zur Verfügung zu stellen,
- die wirtschaftliche Basis des Unternehmens zu erhalten und zu festigen und damit die Erfüllung des Förderauftrages dauerhaft zu sichern.

Bei ihrer Geschäftsführung haben die Vorstandsmitglieder die Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters einer Genossenschaft anzuwenden.

Sitzungen

Vorstand und Aufsichtsrat hielten im Geschäftsjahr 2022 **drei** gemeinsame Sitzungen ab. Der Aufsichtsrat hielt **zwei** Sitzungen ab. Darüber hinaus haben sich Aufsichtsrat und Vorstand regelmäßig und ausführlich (mind. 4 Mal) über wichtige Themen und Ereignisse ausgetauscht. Der Prüfungsausschuss nahm **drei** angemeldete und **eine** unangemeldete Kassenprüfung vor.

Aufsichtsrat

Nach der Satzung der Genossenschaft gehört es zu den Aufgaben des Aufsichtsrates, den Vorstand in seiner Geschäftstätigkeit zu fördern, zu beraten und zu überwachen.

Die Rechte und Pflichten des Aufsichtsrates werden durch Gesetz und Satzung bestimmt.

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 (ab 05.09.22)	2017 – 2023	2017	Bauausschuss
Angelika Kordel stv. Vorsitzende (bis 05.09.22)	2019 – 2022	2010	Bauausschuss
Ulrike Kahla	2017 – 2023	2011	Prüfungsausschuss
Andrea Dombrowski	2021 – 2024	2021	Prüfungsausschuss
Bibiana Troost (bis 05.09.22)	2019 – 2022	2016	Prüfungsausschuss
Manuel Grube	2022 – 2027	2022	Prüfungsausschuss
Kai Schütze	2017 – 2027	2022	Bauausschuss

Nach dreijähriger Amtszeit können sich Aufsichtsratsmitglieder durch Wiederwahl erneut für 3 Jahre in den Aufsichtsrat wählen lassen. Nach § 24 Abs. 4 der Satzung ist eine Wiederwahl möglich.

In diesem Jahr stellen sich Frau Kahla und Herr Hoffmeister zur Wiederwahl zur Verfügung.

Bericht des Vorstandes

Abschlussbericht Prüfung 2021

VdW Rheinland Westfalen

RW-91765-0101-2021

- 13 -

F. Zusammengefasstes Prüfungsergebnis

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 Wohnversorgung 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€ 229 (Vorjahr: T€ 215) aus. Die Ertragslage wird maßgeblich beeinflusst durch deutlich über dem Durchschnitt vergleichbarer Genossenschaften liegende Verwaltungskosten je Bewirtschaftungseinheit von rd. € 890,00 (Vorjahr: rd. € 883,00).

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, 7. Dezember 2022

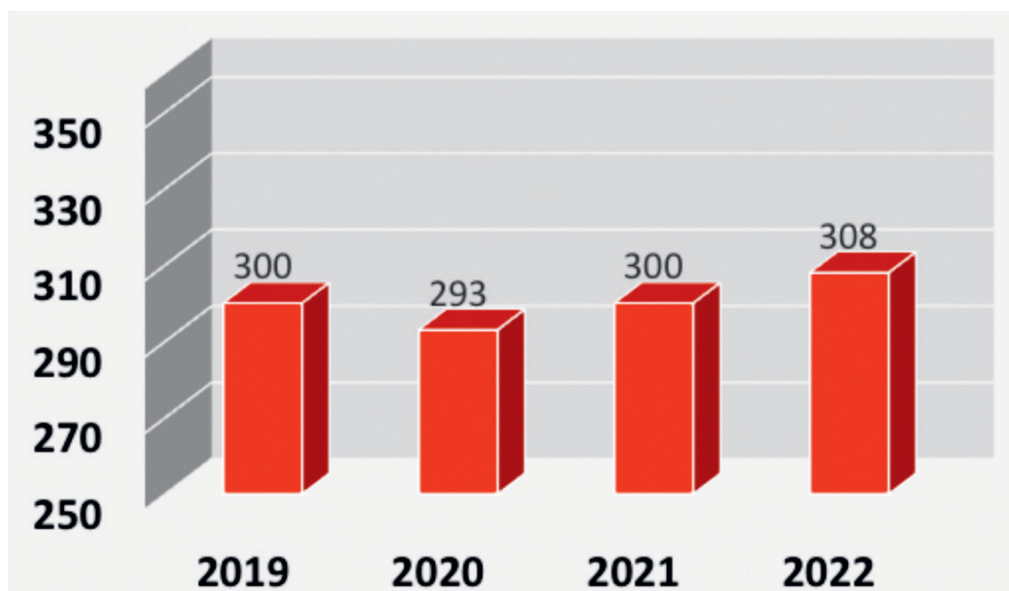
Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Rheinland Westfalen e.V.



Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2022	300	622
Zugang	20	48
Abgang	-12	-24
Stand 31.12.2022	308	646

Mitgliederentwicklung von 2019 bis 2022



Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 6.050,- € erhöht.

Die Mitglieder haften mit ihren Geschäftsanteilen. Sie haben keine Nachschusspflicht zu leisten.

Die rückständigen fälligen Mindestzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Schluss des Geschäftsjahres 8.070,12 € (Vorjahr 3.320,12 €).

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegenüber Organmitgliedern.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Rheinland Westfalen e.V. · Goltsteinstraße 29 · 40211 Düsseldorf

Lage des Wohnungsmarktes

Gesamt Wirtschaftliche Lage

Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine belastet die Aussichten auf die Weltwirtschaft und bringt politische Unsicherheiten mit sich.

Unverändert hohe Preise für Energie, Rohstoffe und Lebensmittel belasten die Menschen und die Wirtschaft. Hohe Abhängigkeiten von den russischen Energieimporten stellen ein beträchtliches Risiko für die Europäische Union dar. Dennoch sind die schlimmsten Prognosen nicht wahr geworden. Dazu haben viele energie- und sozialpolitische Maßnahmen beigetragen. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2022 um 1,8% gestiegen und wird im Jahr 2023 um 3,6% zulegen.

Die Bundesregierung geht mit dem Ziel voran, in der Legislaturperiode jährlich 400.000 Wohnungen zu errichten. Durch die Schaffung neuen Wohnraumes soll der **Wohnungsmarkt** Entspannung zeigen. Die Baukonjunktur ist Ende September 2021 mit einem Auftragsbestand von fast 13 Milliarden Euro gestartet. Ein Zuwachs zum Vorjahrswert um fast 20%. Die Steigerung des Wohnungsbaus soll durch modulares und serielles Bauen verstärkt werden. Die Nachfrage nach Bauleistungen ist enorm, jedoch die Entwicklung der Einkaufspreise bei wichtigen Baumaterialien erreicht einen Gipfel der Preiserhöhungen. Der Index der Erzeugerpreise zeigt z.B. für Bauholz aktuell (Oktober 2022) immer noch ein fast doppelt so hohes Preisniveau wie im Vorjahreszeitpunkt. Bei Kunststoffprodukten wie Rohren und Dämmstoffen liegen die Preise um 30 Prozent über dem Vorjahreszeitniveau, bei Stahl sind es fast 70 Prozent.

Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes waren im November 2022 in Deutschland 45,99 Millionen Personen erwerbsfähig. Das waren saisonbereinigt 50.000 mehr als im Oktober und 498.000 mehr als im Jahr davor. Die **Arbeitslosenquote** lag im Dezember 2022 bei 5,4 Prozent. Der deutsche Arbeitsmarkt blieb trotz der Belastungen aufgrund des russischen Krieges gegen die Ukraine stabil.

Die **Inflationsrate** in Deutschland lag 2022 so hoch wie noch nie seit der deutschen Wiedervereinigung. Insgesamt stiegen die Verbraucherpreise im Jahr 2022 im Jahresdurchschnitt um 6,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Vor dem Hintergrund des Ukraine-Krieges standen im letzten Jahr besonders Preissteigerungsraten für Nahrungsmittel und Energie im Fokus. So mussten die Verbraucher in Deutschland 2022 durchschnittlich 29,7 Prozent mehr für die gleiche Menge Energie (wie Gas, Heizöl, Kraftstoffe oder Strom) zahlen als noch im Jahr 2021. Die Nahrungsmittel verteuerten sich im Jahr 2022 überdurchschnittlich mit +13,4 Prozent gegenüber dem Vorjahr.

Die **Wohnungsmieten** in Deutschland zeigten im vergangenen Jahr einen Anstieg der Wohnungsmieten von 2022 zu 2021 um 5 Prozent. Der stärkste Anstieg ist in 75 von 79 Städten um 13 Prozent zu verzeichnen. Zu einem sind die Bauzinsen stark gestiegen. Viele Menschen können sich folglich einen Immobilienkauf nicht mehr leisten und die Nachfrage nach Mietwohnungen steigt. Nicht zuletzt ist der Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine ebenfalls ein Kostentreiber. Neben den steigenden Kaltmieten werden die Mieter auch durch die wachsenden Nebenkosten stärker belastet.

Finanzlage

Das Geschäftsjahr 2022 hat mit einem Jahresüberschuss von 161,2 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 2022 nachgekommen.

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 Zuhause anzubieten. Die gepflegten Außenanlagen mit einer großzügigen Gartengemeinschaftsfläche tragen zusätzlich zu einer guten Wohn- und Lebensqualität bei.

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

Die Planungen für die Großmodernisierung an der Josefstraße 2/4 schreiten durch den beauftragten Architekten voran. Wir verfolgen bestehenden Wohnraum energetisch und klimafreundlich zu modernisieren. Hierzu werden mögliche Fördermittel abgerufen.

Im kommenden Jahr unterstützt die Genossenschaft den Ausbau der elektronischen Ladesäulen. Dazu soll es eine Kooperation mit den Stadtwerken Witten geben. Zusätzlich unterstützen wir das geplante Projekt Metropolradruhr Witten. Hier wird ein Bike Sharing angeboten.

Wir beabsichtigen auch weiterhin künftige Dividendenausschüttungen in einen höheren Sicherheitsstandard der Mietwohnungen einzusetzen.

Auch ein wichtiges Thema im Vorstand ist die Erfüllung der Klimaziele. Hierzu müssen viele Tausende Euro in die eigenen Wohnungsbestände investiert werden, um energetisch in die Zukunft zu kommen. Wir stehen vor sehr großen Herausforderungen.

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

Da mit einer grundlegenden Änderung der Situation auf dem Wohnungsmarkt kurz- und mittelfristig nicht zu rechnen ist, sind weiterhin intensive Bemühungen zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes notwendig.

Es wird eine der vordringlichen Aufgaben sein, den Standard des Wohnungsbestandes den Anforderungen des heutigen Marktes anzupassen, nicht zuletzt, um Leerstände und die damit verbundenen Mietausfälle zu vermeiden bzw. gering zu halten.

Unsere Geschäftspolitik ist auf eine dauerhafte Bewirtschaftung unseres Wohnungsbestandes ausgelegt.

Das Anlagevermögen ist langfristig finanziert. Bei den Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um langfristige Annuitätendarlehen. Alle Zinsänderungsrisiken sind in den letzten Jahren abgebaut worden.

Bei unvorhergesehenen größeren Sanierungsmaßnahmen stehen freie Grundschulden zur Verfügung. Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Jahresverlauf jederzeit gegeben und ist auf Basis der Finanzplanung auch für das Jahr 2022 gesichert.

Insgesamt ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage als geordnet und stabil zu bezeichnen. Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem 31.12.2021 sind nicht eingetreten.

Die Ertragslage der Genossenschaft wird überwiegend durch den Hauptleistungsbereich, die Hausbewirtschaftung, bestimmt.

Als Risiken werden die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland, sowie die teilweise geringer werdenden verfügbaren Nettoeinkommen gesehen; dies insbesondere vor dem Hintergrund weiter enorm steigender öffentlicher Abgaben und Energiekosten und somit rasant steigender Nebenkosten. Dank einer gemeinsamen Verhandlung von mehreren Wohnungsgesellschaften mit den Stadtwerken Witten, konnte die Energieversorgung im Bereich Gas und Wasser für weitere zwei Jahre gesichert werden. Trotzdem ist die Lage äußerst schwierig und kein Mensch kann diese weitere Kostenentwicklung abschätzen.

An dieser Stelle möchte der Vorstand noch einmal an die explodierenden Kosten aufmerksam machen. Jeder noch so kleine Handgriff, den wir selbst machen können, senkt die Betriebskosten. Hierfür gibt es genügend Beispiele.

Aussichten und „Danke schön“

Der Vorstand sieht die Zukunft der SAW, unserer kleinen feinen Genossenschaft, als gesichert an. Um diese Perspektive weiter beibehalten zu können, muss eine überlegte Ausgabenpolitik getätigt werden. Denn dadurch wird der Bestand gestärkt und die ausstehenden notwendigen Sanierungen können erfolgen.

Dazu gehört auch ein funktionierendes mitdenkendes Team. Hier ein großes Dankeschön an alle Mitarbeiter.

Leider kann das Team 65+ immer noch nicht so planen und handeln wie gewünscht. Wir sind jedoch zuversichtlich, dass dieses Team demnächst seine neuen Ideen verwirklichen kann.

Auch möchten wir unseren langjährigen Geschäftspartnern und Handwerkern „Danke“ sagen, vor allem für ihre Zuverlässigkeit.

Zum Schluss: Nur durch das Engagement der Mitglieder kann erst der Genossenschaftsgedanke als Weltkulturerbe sichtbar gemacht werden.

Bleiben Sie gesund!

Ihr Vorstand

Vorschlag zur Gewinnverwendung

Aufsichtsrat und Vorstand haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, von dem Jahresüberschuss i.H.v. 161.249,35 € einen Betrag von 16.200,00 € im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Außerdem wurden 50.000,00 € in die Bauerneuerungsrücklage sowie 80.700,00 € in die anderen Ergebnisrücklagen eingestellt.

Die Dividendenzahlung soll auch in diesem Jahr nicht erfolgen, sondern wie in den letzten Jahren weiterhin in die Fenstersicherungen der Parterrewohnungen fließen.

Die Auszahlung der Geschäftsanteile an die ausgeschiedenen Mitglieder erfolgte nach der Feststellung des Jahresabschlusses 2022 durch den Aufsichtsrat und den Vorstand.

Witten, im Mai 2023

Der Vorstand



Patricia Greiner



Johannes Wilgenbus



Barbara Studinski



Barbara Kinkel

Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 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 2022 wurde von den Mitgliedern des Aufsichtsrates geprüft und wird vom Aufsichtsrat den Mitgliedern zur Annahme empfohlen
- Der Wirtschafts-, und Finanzplan für das Jahr 2023 wurde in einer gemeinsamen Sitzung mit dem Vorstand beraten und beschlossen
- Der Kassenprüfungsausschuss prüfte die Buchführung der Genossenschaft

Der Jahresabschluss 2021 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 10.05.2023 wurde das Prüfergebnis dem Aufsichtsrat zur Verfügung gestellt. Es ergaben sich keinerlei Einwendungen. Der Aufsichtsrat beschließt das Prüfergebnis anzunehmen.

Ulrike Kahla und Hans-Georg Hoffmeister stellen sich zur Wiederwahl. Die Wahlen werden für eine Amtszeit von 3 Jahren durchgeführt.

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 2023

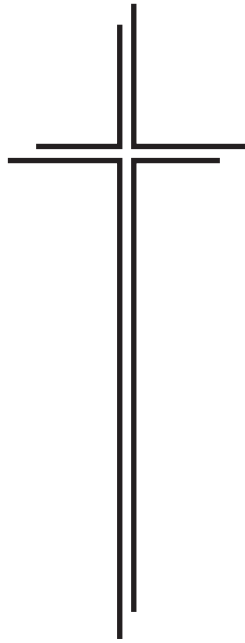
Der Aufsichtsrat der SAW



gez. Klaus-Peter Neumann
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Totengedenken

Leider verstorbene Mitglieder seit der letzten Versammlung:



Beate Heidbüchel	10.07.2022
Erich Theesfeld	21.07.2022
Karl Steinkirchner	16.08.2022
Helmut Schacht	27.04.2023

Anhang A

des Jahresabschlusses 31.12.2022

(Genossenschaften)

der
Siedlungsgenossenschaft Arbeiterheim e. G.
Josefstraße 7 · 58455 Witten

Anhang des Jahresabschlusses 2022

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 2022 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG), sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17. Juli 2015 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

Die immateriellen Vermögensgegenstände werden mit den Anschaffungs-/Herstellungskosten, 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:

- **Immaterielle Vermögensgegenstände**
linear mit 25 % Abschreibungssatz
- **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 und im Anlagespiegel als Abgang gezeigt.

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 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.

Geldbeschaffungskosten werden aktiviert und über die Laufzeit der Darlehen, längstens 10 Jahre, abgeschrieben.

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, Rückstellung für VBG und Urlaubsverpflichtungen, sowie Verpflichtungsrückstellungen.

Rückstellungen für unterlassene Instandhaltungsaufwendungen, die in den ersten drei Monaten nachgeholt werden, wurden im Jahr 2022 nicht gebildet.

Verbindlichkeiten

Die ausgewiesenen Verbindlichkeiten sind sämtlich zu ihrem Erfüllungsbetrag bewertet.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens stellt sich wie folgt dar:

Entwicklung des Anlagevermögens zum 31.12.2022

AK/HK 01.01.2022	Veränderungen 2022			AK/HK 31.12.2022	Kumulierte Abschrei- bungen 01.01.2022	Zugang Abschrei- bungen 2022	Abgang kumulierte Abschrei- bungen	Kumulierte Abschrei- bungen 31.12.2022	Buchwerte 31.12.2022
	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

12.365.916,03	177.860,19	0,00	0,00	12.543.776,22	7.481.442,15	227.444,77	0,00	7.708.886,92	4.834.889,30
---------------	------------	------	------	---------------	--------------	------------	------	--------------	--------------

Grundstücke mit anderen Bauten

245.185,01	0,00	0,00	0,00	245.185,01	158.394,61	8.656,51	0,00	167.051,12	78.133,89
------------	------	------	------	------------	------------	----------	------	------------	-----------

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

98.052,30	8.501,89	521,52	0,00	106.032,67	62.058,30	8.503,89	521,52	70.040,67	35.992,00
-----------	----------	--------	------	------------	-----------	----------	--------	-----------	-----------

Bauvorbereitungskosten

8.864,99	18.136,36	0,00	0,00	27.001,35	0,00	0,00	0,00	0,00	27.001,35
----------	-----------	------	------	-----------	------	------	------	------	-----------

13.271.050,43	204.498,44	521,52	0,00	13.475.027,35	7.701.895,06	244.605,17	521,52	7.945.978,71	5.529.048,64
---------------	------------	--------	------	---------------	--------------	------------	--------	--------------	--------------

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

13.284.067,16	204.498,44	521,52	0,00	13.488.044,08	7.711.910,79	244.605,17	521,52	7.955.994,44	5.532.049,64
---------------	------------	--------	------	---------------	--------------	------------	--------	--------------	--------------

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht mit den Mietern abgerechnete Betriebskosten und Kosten für Sammelheizungsanlagen in Höhe von 506.760,64 € enthalten (Vorjahr 535.738,24 €).

Leerständen wird durch eine Wertberichtigung Rechnung getragen.

Von den Forderungen aus Vermietung in Höhe von 9.383,78 € haben 1.411,63 € eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr (Vorjahr 0,00 €).

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

Es bestehen keine Verpflichtungen aus zugesagten Pensionen an frühere Mitglieder der Geschäftsführung und deren Hinterbliebene.

Sonstige Rückstellungen

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

Rückstellungen für Prüfungskosten, Jahresabschlusshilfe	18.500,00 €
Unterlassene Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten nachgeholt wird	0,00 €
Urlaubsrückstellung	14.927,10 €
Sonstige Verwaltungskosten	0,00 €
Verpflichtungsrückstellungen	90.000,00 €
Rückstellung für Altersteilzeitverpflichtungen	<u>0,00 €</u>
	<u>123.427,10 €</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					Art der Sicherung
		Restlaufzeit			gesichert		
		unter 1 Jahr	1 – 5 Jahre	über 5 Jahre			
€							
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.256.920,92	317.222,59	1.769.963,58	1.169.734,75	3.256.920,92	Grundpfandrechte	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Grundpfandrechte	
Erhaltene Anzahlungen	542.342,71	542.342,71					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.820,92	15.820,92	0,00	0,00	0,00		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.440,50	119.440,50	0,00	0,00	0,00		
Sonstige Verbindlichkeiten	12.384,40	12.384,40	0,00	0,00	0,00		
Gesamtbetrag	3.946.909,45	1.007.211,12	1.769.963,58	1.169.734,75	3.256.920,92		

Von den Verbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zu einem Jahr:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	317.222,59 €	447.781,15 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00 €	0,00 €
Erhaltene Anzahlungen	542.342,71 €	527.141,72 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.820,92 €	12.894,18 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.440,50 €	186.504,02 €
Sonstige Verbindlichkeiten	12.384,40 €	14.560,12 €
	1.007.211,12 €	1.188.881,19 €

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 Anlagenabgängen	0,00 €	0,00 €
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.118,44 €	53,83 €
Auflösung von Einzel- und Pauschalwertberichtigungen	1.672,41 €	776,05 €
Sonstige Erträge früherer Jahre	<u>373,06 €</u>	<u>311,67 €</u>
	<u>4.163,91 €</u>	<u>1.141,55 €</u>

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen ist kein Betrag von außergewöhnlicher Größenordnung 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 Bauinstandhaltungen können unternehmensüblich mit eigenen Mitteln aus dem Jahresergebnis finanziert werden. Zukünftige Modernisierungen werden ebenfalls eigen- bzw. branchenüblich fremdfinanziert.

Die Genossenschaft besitzt keine Kapitalanteile.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

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

Mitglieder des Vorstandes:

Patricia Greiner	(ab 01.01.2023)
Johannes Wilgenbus	(bis 30.06.2023)
Barbara Studinski	
Barbara Kinkel	

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Klaus-Peter Neumann	Vorsitzender
Hans-Georg Hoffmeister	stellv. Vorsitzender (ab 05.09.2022)
Angelika Kordel	stellv. Vorsitzende (bis 05.09.2022)
Ulrike Kahla	
Bibiana Troost	(bis 05.09.2022)
Andreas Dombrowski	
Manuel Grube	(ab 05.09.2022)
Kai Schütze	(ab 05.09.2022)

Witten, im Mai 2023



Patricia Greiner



Johannes Wilgenbus



Barbara Studinski



Barbara Kinkel

Anhang B

des Jahresabschlusses 31.12.2022

(Genossenschaften)

1. Aktiva
2. Passiva
3. Gewinn- und Verlustrechnung
4. Entwicklung der Bilanzsumme

Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		1,00	1,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke mit Wohnbauten	4.834.889,30		4.884.473,88
2. Grundstücke mit anderen Bauten	78.133,89		86.790,40
3. Grundstücke ohne Bauten	553.032,10		553.032,10
4. Betriebs- und Geschäftsausstattung	35.992,00		35.994,00
5. Bauvorbereitungskosten	27.001,35	5.529.048,64	8.864,99
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		3.000,00	3.000,00
Anlagevermögen insgesamt		<u>5.532.049,64</u>	<u>5.572.156,37</u>
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen		506.760,64	535.738,24
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	9.383,78		3.842,71
2. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>14.755,31</u>	24.139,09	9.999,89
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	104.713,98		50.123,43
2. Bausparguthaben	<u>272.248,41</u>	376.962,39	293.996,41
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
Andere Rechnungsabgrenzungskosten		366,32	361,76
Bilanzsumme		<u><u>6.440.278,08</u></u>	<u><u>6.466.218,81</u></u>

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	10.800,00		7.385,24
2. der verbleibenden Mitglieder	282.629,88		276.579,88
3. aus gekündigten Anteilen	<u>0,00</u>	293.429,88	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 8.070,12 € (3.320,12 €)			
II. Gewinnrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	377.670,00		361.470,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 16.200,00 € (0,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	665.000,00		615.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 50.000,00 € (0,00 €)			
3. Andere Ergebnismrücklagen	<u>1.015.472,30</u>	2.058.142,30	932.324,98
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 14.379,03 € (14.379,03 €)			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 80.700,00 € (0,00 €)			
davon für das Geschäftsjahr entnommen: 0,00 € (15.000,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	0,00		0,00
Jahresüberschuss	161.249,35		-12.552,68
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	146.900,00	<u>14.349,35</u>	<u>15.000,00</u>
Eigenkapital insgesamt		<u>2.365.921,53</u>	<u>2.195.207,42</u>
B. Rückstellungen			
Steuerrückstellungen	4.020,00		0,00
Sonstige Rückstellungen	<u>123.427,10</u>	127.447,10	70.292,69
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3.256.920,92		3.459.618,66
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	0,00		0,00
3. Erhaltene Anzahlungen	542.342,71		527.141,72
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	15.820,92		12.894,18
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	119.440,50		186.504,02
6. Sonstige Verbindlichkeiten	<u>12.384,40</u>	3.946.909,45	14.560,12
davon aus Steuern: 3.474,99 € (3.505,89 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (0,00 €)			
Bilanzsumme		<u>6.440.278,08</u>	<u>6.466.218,81</u>

Gewinn- und Verlustrechnung

für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		1.689.300,58	1.552.329,08
2. Verminderung (im Vorjahr Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen		-28.977,60	87.086,61
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		5.727,67	3.900,23
4. Sonstige betriebliche Erträge		60.907,80	17.234,01
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		856.761,86	973.426,62
Rohergebnis		870.196,59	687.123,31
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	203.468,79		197.811,60
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	46.596,69	250.065,48	43.439,82
davon für Altersversorgung			
	0,00 €	(0,00 €)	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		244.605,17	238.001,40
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		76.133,72	83.931,84
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	15,50		
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	278,49	293,99	285,45
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		59.762,26	65.992,40
12. Erstattete Steuern vom Einkommen und Ertrag (im Vorjahr Steuern)		2.586,65	-2.051,03
Ergebnis nach Steuern		237.337,30	60.282,73
13. Sonstige Steuern		76.087,95	72.835,41
Jahresfehlbetrag (im Vorjahr Jahresüberschuss)		161.249,35	-12.552,68
Gewinnvortrag		0,00	0,00
Einstellung in Ergebnisrücklagen		146.900,00	0,00
Entnahmen aus Ergebnisrücklagen		0,00	15.000,00
Bilanzgewinn		14.349,35	2.447,32

Entwicklung der Bilanzsumme von 2019 – 2022

