

WBG



WOHNUNGSBAU-GENOSSENSCHAFT
ROTENBURG (WÜMME) eG

Geschäftsbericht 2022

Bericht des Vorstandes

Vermögens-, Finanz- u. Ertragslage

Bericht des Aufsichtsrates

Bilanz

Gewinn- und Verlustrechnung

Anhang

Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2022

Bestandsbewirtschaftung

Zum 31.12.2022 bewirtschaftete die WBG 468 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 27.130 m² sowie 69 Garagen und 3 Sondermieteinheiten. Die jährliche Ertragsmiete (Sollmieten ohne Betriebskosten) beliefen sich im Jahr 2022 auf insgesamt € 1.920.623,55 (2021; 1.892.888,25 €). Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2022 rd. € 5,91/m² (2020; rd. € 5,81/ m²).

Die positive Entwicklung der letzten Jahre ist im Wesentlichen auf den Rückbau unwirtschaftlicher Objekte (Angerburger Straße und Porstweg) und die anschließende Neubautätigkeiten (Zunahme der vermietbaren Wohnfläche von rd. 2.600 m²) zurück zu führen. Allgemeine Mieterhöhungen wurden 2022 nicht durchgeführt.

Das Kerngeschäft der WBG, Verwaltung und Vermietung des eigenen Wohnungsbestandes, war auch im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 erfolgreich. Die Anzahl der Wohnungskündigungen lag bei 53 wobei 5 Mieter innerhalb des eigenen Wohnungsbestandes umgezogen sind. Damit liegt die Fluktuation auf gleichbleibendem Niveau wie in den vergangenen Jahren. Der Mietausfall durch Leerstände betrug im Berichtsjahr € 31.905,37 (2021 € 25.950,01). Daraus ergibt sich eine Erlösschmälerungsquote von rd. 1,6 % was weiterhin einen sehr guten Wert darstellt. Dieser Wert ergibt sich im Wesentlichen aus Renovierungstätigkeiten in den Wohnungen und der sich daraus verzögernde Anschlussvermietung.

Für Instandhaltung (z.B. neue Badezimmer, Heizungsanlagen Reparaturen usw.) wurden im Geschäftsjahr 2022 insgesamt t€ 421.042,06 (2021; € 429.701,54) ausgegeben. Die aktivierungspflichtigen Investitionen ergeben sich innerhalb des Bestandes im Wesentlichen aus der Modernisierungen von Wohnungen bei Mieterwechsel und betragen 2022 rd. 383 TEUR.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft wurde von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt. Die Zahl der am 31.12.2022 beschäftigten Mitarbeiter stellt sich wie folgt dar:

Büro: 2 Teilzeitbeschäftigte

Regiebetrieb: 2 Vollzeitbeschäftigte

Bestätigungsvermerk des gesetzlichen Prüfungsverbandes (auszugsweise)

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen e.V. hat den Prüfungsbericht vom 23.09.2022 gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz für das Geschäftsjahr 2021 vorgelegt. Im Rahmen der Prüfung wurde festgestellt, dass die von der WBG ausgeübte Geschäftstätigkeit den satzungsgemäßen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat und die wirtschaftlichen Verhältnisse eine geordnete Vermögens- und Finanzlage aufweisen. Die Buchführung entsprach den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsgemäßer Buchführung. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität. Im Ergebnis haben die Prüfungshandlungen ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsgemäßen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Mitgliederversammlung 2022

Die Mitgliederversammlung fand am 14.07.2022 statt. Das Geschäftsjahr 2021 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 260.967,86 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei der Aufstellung des Jahresabschlusses € 27.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 100.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt. Die Mitgliederversammlung hat den Gewinnverteilungsvorschlag aus dem Jahresabschluss 2021 in der Mitgliederversammlung genehmigt und dem Vorstand wie auch dem Aufsichtsrat Entlastung erteilt. Herr Wehmeyer und Frau Hesebeck scheiden turnusgemäß aus dem Aufsichtsrat aus. Frau Hesebeck wurde in Abwesenheit wiedergewählt. In Stellvertretung mit Vollmacht ausgestattet, hat Frau Hesebeck die Wahl angenommen. Herr Wehmeyer wurde ebenfalls zum Aufsichtsrat wiedergewählt und hat die Wahl angenommen.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand veränderte sich im Geschäftsjahr 2022 von 614 auf 597. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um € 5.400,00 verringert. Dieser Rückgang ist ein Stück weit auf geplante Entmietung für Neubautätigkeiten zurückzuführen. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Darüber hinaus besteht keine Nachschusspflicht.

Nachtragsbericht

Ein Vorgang von besonderer Bedeutung, der nach Schluss des Geschäftsjahres eingetreten ist, hat sich nicht ereignet.

Risikobericht

Unsere Genossenschaft hat ein für die Unternehmensgröße angemessenes Risikomanagement eingerichtet. Eine systematische Dokumentation des Risikofrühwarnsystems, insbesondere hinsichtlich der Beobachtungsfelder und der Risikoindikatoren, ist vorhanden. Bestandsgefährdende Risiken, die einen wesentlichen Einfluss auf die Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage haben könnten, wurden im Berichtsjahr nicht festgestellt. Unsere besonderen Aufgaben sind weiterhin die Beobachtung der allgemeinen Wohnungsmarktentwicklung.

Die allgemein wirtschaftlichen Auswirkungen des am 24.02.2022 ausgebrochenen Krieges in der Ukraine führen zu erheblichen gesellschaftlichen wie auch wirtschaftlichen Herausforderungen und können auch zu einem Anstieg von Mietausfällen führen. Insbesondere die Entwicklung der Energiepreise hat unmittelbare Auswirkung auf die Wohnungswirtschaft. Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich die weitere Entwicklung nicht hinreichend voraussagen. Erschwerend kommt die Kostenentwicklung auf dem Bausektor hinzu. Diese gilt sowohl für die Instandhaltungs – wie auch für die Neubautätigkeiten. Ungeachtet dieser Unwägbarkeiten konnte die WBG 2023 die energetische Modernisierung des Wohnhauses in der "Großen Gartenstraße" durchführen. Die anschließenden Mietanpassungen erfolgten moderat und unterhalb der für Sanierungen vorgesehenen, gesetzlichen Erhöhungen. Noch im Herbst 2023 wird mir der vollumfänglichen energetischen Modernisierung der Wohnhäuser in der "Freudenthalstraße" begonnen.

Gewinnverwendung

Der Jahresüberschuss beträgt	€ 261.335,72
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	€ 89.028,52
Gesetzliche Rücklage in Höhe von	€ - 27.000,00
und in die Bauerneuerungsrücklage in Höhe von	€ - 100.000,00
verbleibt ein Bilanzgewinn von	€ 223.364,24

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Jahresabschluss 2022 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 223.364,24 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 % auf die Dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2022 von € 421.260,00	€ 16.850,40
Einstellung in die freie Rücklage	€ 130.000,00
Gewinnvortrag	€ 76.513,84
	€ 223.364,24

Prognosebericht

Die Vermietungssituation der WBG ist auch in weiterhin geprägt von einem ausgeglichenen Wohnungsmarkt. Neben der Pflege und Modernisierung des Bestandes wird es für die Zukunft ebenso wichtig sein, den Wohnungsbestand weiter zu entwickeln, um konkurrenzfähig zu bleiben. Hierbei kommt mittel- und langfristig auch einer Verjüngung des Bestandes durch Neubautätigkeit, wie zuletzt 13 Wohnungen in der Angerburger Straße und weitere 29 Wohnungen im Porstweg/Heideweg, eine besondere Bedeutung zu. Für das Geschäftsjahr 2023 sind erhebliche Aufwendungen für die Modernisierung innerhalb des Bestandes vorgesehen. Die energetische Sanierung unseres Objektes in der Großen Gartenstraße wurde unter Inanspruchnahme von geringfügigen Fördermitteln durchgeführt. Die für 2022 geplante energetische Komplettmodernisierung unserer Wohnanlage in der Freudenthalstraße wurde aufgrund der unkalkulierbaren Kosten-Situation zunächst aufgeschoben und soll unter Inanspruchnahme einer bereits erteilten Förderzusage noch im Herbst 2023 begonnen werden. Ein sinnvoller Ausbau der Dachböden mit weiteren Wohnungen lässt sich wirtschaftlich nicht darstellen und verbleibt.

Geplante Investitionen in Neubautätigkeit sind unter den gegebenen Umständen (Kosten- und Zinsentwicklung) gegenwärtig nicht zu realisieren und werden weiterhin aufgeschoben.

Insgesamt sind die Risiken für den künftigen Geschäftsverlauf als gering einzuschätzen. Die Geschäftsentwicklung der nächsten Jahre wird, trotz erschwerender Umstände, als positiv und stabil bewertet.

Der Vorstand bedankt sich bei seinen Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen und den Beschäftigten der WBG für die engagierte und erfolgreiche Mitarbeit. Ferner gilt unser Dank dem Aufsichtsrat für die konstruktive und vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Rotenburg, 29.09.2023


W u-Genossenschaft
Rotenburg (Wümme) eG

VERMOGENSLAGE

	31.12.2022			31.12.2021			Veränderungen T€
	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	gesamt T€	%	davon kurzfristig T€	
Anlagevermögen							
Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	17.746,8	93,8	0,0	17.813,5	94,2	0,0	-66,7
Finanzanlagen	0,3	0,0	0,0	0,3	0,0	0,0	0,0
	17.747,1	93,8	0,0	17.813,8	94,2	0,0	-66,7
Umlaufvermögen							
Unfertige Leistungen und andere Vorräte	720,9	3,9	720,9	636,5	3,4	636,5	84,4
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	95,5	0,5	95,5	22,2	0,1	22,2	73,3
Flüssige Mittel	250,4	1,3	250,4	325,1	1,7	325,1	-74,7
	1.066,8	5,7	1.066,8	983,8	5,2	983,8	83,0
Rechnungsabgrenzungsposten	98,3	0,5	17,8	106,5	0,6	13,2	-8,2
VERMOGEN	18.912,2	100,0	1.084,6	18.904,1	100,0	997,0	8,1
Eigenmittel							
Geschäftsguthaben	453,2	2,4	37,7	453,4	2,4	32,9	-0,2
Rücklagen	6.654,0	35,2	0,0	6.427,0	34,0	0,0	227,0
Bilanzgewinn	223,4	1,2	16,9	205,7	1,1	16,6	17,7
	7.330,6	38,8	54,6	7.086,1	37,5	49,5	244,5
Fremdmittel							
Rückstellungen	52,2	0,3	52,2	50,7	0,3	50,7	1,5
Erhaltene Anzahlungen	799,8	4,2	799,8	639,3	3,4	639,3	160,5
Übrige Verbindlichkeiten	10.706,1	56,6	291,0	11.105,7	58,7	278,4	-399,6
	11.558,1	61,1	1.143,0	11.795,7	62,4	968,4	-237,6
Rechnungsabgrenzungsposten	23,5	0,1	23,5	22,3	0,1	22,3	1,2
KAPITAL	18.912,2	100,0	1.221,1	18.904,1	100,0	1.040,2	8,1

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	<u>GJ 2022</u> T€	<u>GJ 2021</u> T€
+/- Jahresergebnis	261,3	261,0
+ Abschreibungen auf Gegenstände des Anlagevermögens	520,8	498,2
+/- Zunahme/Abnahme langfristiger Rückstellungen	0,0	0,0
-/+ Gewinn/Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	-3,3
= Cashflow nach DVFA/SG	782,1	755,9
-/+ Zunahme/Abnahme sonstiger Aktiva	-150,2	-73,8
+/- Zunahme/Abnahme sonstiger Passiva	173,8	-111,9
+/- Zunahme/Abnahme kurzfristiger Rückstellungen	1,5	7,3
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	149,7	157,4
+/- Ertragssteueraufwand/-ertrag	0,5	0,0
-/+ Ertragssteuerzahlungen	0,1	0,0
= Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	957,5	734,9
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Anlagevermögens	0,0	26,4
- Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-454,1	-643,8
= Cashflow aus Investitionstätigkeit	-454,1	-617,4
+/- Veränderung des Geschäftsguthabens	-0,2	4,0
+ Einzahlungen aus der Aufnahme von Krediten	0,0	1.187,4
- Auszahlung aus der planmäßigen Tilgung von Krediten	-411,7	-401,7
- Auszahlung aus der außerplanmäßigen Tilgung von Krediten	0,0	-787,4
- Gezahlte Zinsen	-149,7	-157,4
- Gezahlte Dividenden	-16,5	-15,8
= Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-578,1	-170,9
= Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-74,7	-53,4

Zusammengefasste Kapitalflussrechnung:		
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	325,1	378,5
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	957,5	734,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-454,1	-617,4
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-578,1	-170,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	250,4	325,1

Zusammensetzung Finanzmittelfonds:	<u>GJ 2022</u>	<u>GJ 2021</u>
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	250,4	325,1
Jederzeit fällige Verbindlichkeiten	0,0	0,0
	250,4	325,1

ERTRAGSLAGE

	<u>GJ 2022</u>		<u>GJ 2021</u>		<u>Verände-</u> <u>rungen</u>
	T€	%	T€	%	T€
Umsatzerlöse	2.517,1	95,9	2.407,3	95,5	109,8
Bestandsveränderungen	84,3	3,2	87,8	3,5	-3,5
Gesamtleistung	2.601,4	99,1	2.495,1	99,0	106,3
Andere betriebliche Erträge	22,6	0,9	25,1	1,0	-2,5
Betriebsleistung	2.624,0	100,0	2.520,2	100,0	103,8
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-1.124,6	-42,9	-1.039,9	-41,3	-84,7
Personalaufwand	-356,1	-13,6	-369,9	-14,7	13,8
Abschreibungen	-520,7	-19,8	-498,2	-19,8	-22,5
Andere betriebliche Aufwendungen	-144,8	-5,5	-135,5	-5,4	-9,3
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-149,8	-5,7	-157,4	-6,2	7,6
Sonstige (gewinnunabhängige) Steuern	-66,2	-2,5	-64,5	-2,6	-1,7
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-2.362,2	-90,0	-2.265,4	-90,0	-96,8
Betriebsergebnis	261,8	10,0	254,8	10,0	7,0
Finanzergebnis	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Neutrales Ergebnis		0,0	6,2	0,2	-6,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	261,8	10,0	261,0	10,2	0,8
Ertragsteuern	-0,5	0,0	0,0	0,0	-0,5
Jahresüberschuss	261,3	10,0	261,0	10,2	0,8

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat ist vom Vorstand im Berichtsjahr 2022 eingehend über die Lage der Genossenschaft, ihre Pläne und wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet worden. Es fanden vier Sitzungen des Aufsichtsrates statt, davon drei Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand.

Die Erstellung des Jahresabschlusses 2022 erfolgte durch die DOMUS Steuerberatungs-AG und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft aus Hannover. Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 schloss mit einer Bilanzsumme von € 18.912.170,57 ab und weist einen Jahresüberschuss von € 261.335,72 aus. Das Geschäftsjahr 2022 wurde im Wesentlichen durch die Verwaltung, Instandhaltung und Modernisierung des eigenen Wohnungsbestandes geprägt.

Die vom Gesetzgeber vorgesehene Prüfung des Geschäftsjahres 2021 erfolgte durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen und Bremen eV, Hannover in seiner Eigenschaft als gesetzlicher Prüfungsverband in der Zeit vom 12.09.2022 bis 23.09.2022. Die Prüfung ergab, dass die Geschäftsführung und das Rechnungswesen ordnungsgemäß waren. Die Bilanz, nebst Gewinn- und Verlustrechnung, entsprachen den gesetzlichen Bestimmungen. Die Vermögens- und Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. und die Zahlungsbereitschaft jederzeit vorhanden war. Die Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Der Verband der Wohnungs – und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen eV, Hannover hat der Genossenschaft am 23.09.2022 die Prüfungsbescheinigung gemäß § 59 GenG erteilt.

Aufgrund der epidemischen Lage wurden die Genossenschaften für 2022 von der Frist zur Durchführung der Mitgliederversammlung innerhalb der ersten 6 Monate befreit. Die ordentliche Mitgliederversammlung hat am 14.07.2022 stattgefunden. Hierbei hat die Mitgliederversammlung den Jahresabschluss 2021 festgestellt. Der von Aufsichtsrat und Vorstand vorgeschlagenen Gewinnverwendung wurde zugestimmt.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit im letzten Geschäftsjahr sowie für das entgegengebrachte Vertrauen.

Rotenburg (Wümme), den 29.09.2023

Der Aufsichtsrat

Jürgen Wehmeyer

Vorsitzender

Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG
Rotenburg (Wümme)

2 Bilanz zum 31. Dezember 2022

AKTIVA

	€	€	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		0,00	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.521.254,01		17.631.152,23
2. Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	910,51		910,51
3. Grundstücke ohne Bauten	72.270,00		72.270,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	98.126,40		103.996,00
5. Bauvorbereitungskosten	54.214,46	17.746.775,38	5.125,33
III. Finanzanlagen			
Andere Finanzanlagen		300,00	300,00
		17.747.075,38	17.813.754,07
8. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	712.633,42		628.356,12
2. Andere Vorräte	8.238,76	720.872,18	8.157,76
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	29.013,48		20.088,22
2. Sonstige Vermögensgegenstände	66.499,04	95.512,52	2.064,62
III. Flüssige Mittel			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		250.398,97	325.112,99
		1.066.783,67	983.779,71
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Andere Rechnungsabgrenzungsposten		98.311,52	106.530,32
		18.912.170,57	18.904.064,10

PASSIVA

	€	€	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	37.740,00		32.884,80
2. der verbleibenden Mitglieder	415.480,00		420.580,00
3. aus gekündigten Anteilen	0,00		0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 0,00 (Vorjahr: € 0,00)		453.220,00	
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 27.000,00 (Vorjahr: € 27.000,00)	834.000,00		807.000,00
2. Bauerneuerungsrücklage davon aus dem Jahresüberschuss im Geschäftsjahr eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00)	2.870.000,00		2.770.000,00
3. Andere Ergebnisrücklagen davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: € 100.000,00 (Vorjahr: € 100.000,00)	2.950.000,00		2.850.000,00
		6.654.000,00	
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	89.028,52		71.693,46
2. Jahresüberschuss	261.335,72		260.967,86
3. Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-127.000,00	223.364,24	-127.000,00
		7.330.584,24	7.086.126,12
8. RÜCKSTELLUNGEN			
Sonstige Rückstellungen		52.154,00	50.709,00
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.400.605,27		10.811.833,61
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	11.180,17		11.689,72
3. Erhaltene Anzahlungen	799.806,87		639.288,54
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	42.038,36		28.333,93
5. Verbindlichkeiten aus anderen Lieferungen und Leistungen	163.031,26		165.433,68
6. Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern: € 68,70 (Vorjahr: € 0,00)	89.280,39		88.386,13
		11.505.942,32	11.744.965,61
D. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
Rechnungsabgrenzungsposten		23.490,01	22.263,37
		18.912.170,57	18.904.064,10

Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG
Rotenburg (Wümme)

**3 Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022**

	€	€	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		2.517.069,50	2.407.356,75
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		84.277,30	87.799,55
3. Sonstige betriebliche Erträge		22.639,19	32.959,02
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.124.626,26	1.039.876,36
5. Rohergebnis		1.499.359,73	1.488.238,96
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	293.134,43		301.953,87
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: € 2.616,00 (Vorjahr: € 2.566,0)	<u>62.957,37</u>		67.936,02
		356.091,80	
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		520.742,71	498.242,55
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		144.743,25	137.196,35
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		6,00	6,00
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		149.757,13	157.417,98
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		512,90	-0,50
12. Ergebnis nach Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		327.517,94	325.498,69
13. Sonstige Steuern		66.182,22	64.530,83
14. Jahresüberschuss		261.335,72	260.967,86
15. Gewinnvortrag		89.028,52	71.693,46
16. Einstellungen in Ergebnisrücklagen		-127.000,00	-127.000,00
17. Bilanzgewinn		223.364,24	205.661,32

Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG
Rotenburg (Wümme)

4 Anhang für das Geschäftsjahr 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnungsbau-Genossenschaft Rotenburg (Wümme) eG hat ihren Sitz in Rotenburg (Wümme) und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Walsrode (Reg. Nr. 60102).

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches in der Fassung des Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetzes (BilRUG). Der Abschluss umfasst die Bilanz, die Gewinn- und Verlustrechnung und den Anhang (einschließlich Anlagespiegel, Rücklagenspiegel, Verbindlichkeitspiegel). Die Gewinn- und Verlustrechnung wird nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 5. Juli 2021 wurde beachtet.

Die in der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung angegebenen Vorjahreszahlen sind vergleichbar. Die Darstellungs- und Bewertungsmethodenstetigkeit ist gegeben.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden/Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

Bilanz

Zur Entwicklung der immateriellen Vermögensgegenstände sowie der Sach- und Finanzanlagen wird auf den Anlagespiegel verwiesen.

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Entgeltlich erworbene immaterielle Vermögensgegenstände werden bei Zugang mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und planmäßig linear über eine Nutzungsdauer von drei Jahren abgeschrieben.

Die Bewertung des Sachanlagevermögens erfolgte zu den historischen Anschaffungs-/Herstellungskosten, vermindert um die kumulierten planmäßigen Abschreibungen. Zinsen für Fremdkapital wurden nicht aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer. Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten 80 Jahre
- Garagen 20 Jahre
- Außenanlagen 10 - 15 Jahre
- Fahrzeuge 6 Jahre
- Betriebs- und Geschäftsausstattungen 3 – 13 Jahre

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 60,00 bis € 250,00 werden in Anlehnung an § 6 Abs. 2 Satz 1 EStG im Anschaffungsjahr voll abgeschrieben. Für geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von € 250,00 bis € 1.000,00 wird ein Sammelposten gebildet, der in Anlehnung an § 6 Abs. 2a EStG über fünf Jahre linear gewinnmindernd aufgelöst wird.

Finanzanlagen

Finanzanlagen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Umlaufvermögen

In der Position „Unfertige Leistungen“ sind noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten in Höhe von € 712.633,42 (Vorjahr: € 628.356,12) enthalten. „Andere Vorräte“ werden zu Anschaffungskosten unter Beachtung des Niederstwertprinzips bewertet, wobei die Ermittlung der Anschaffungskosten der anderen Vorräte (Reparaturmaterialien) nach der Durchschnittsbewertung vorgenommen wurde.

Forderungen sind mit ihrem Nominalbetrag angesetzt. Erkennbaren Risiken wird durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen. Als uneinbringlich eingeschätzte Forderungen werden abgeschrieben. Sämtliche Forderungen haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr.

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

Flüssige Mittel

Flüssige Mittel sind zum Nennwert bzw. Nominalbetrag angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten

Ausgewiesen werden Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Bilanzstichtag darstellen.

Eigenkapital

Das Geschäftsguthaben beträgt € 453.220,00 (Vorjahr: € 453.464,80).

Rücklagen

Die Entwicklung der Rücklagen zeigt der folgende Rücklagenspiegel:

	Stand am Ende des Vorjahres €	Einstellung aus Bilanzgewinn des Vorjahres €	Einstellung / Entnahme (-) aus dem Jahresüber- schuss des Geschäftsjahres €	Stand am Ende des Geschäftsjahres €
Gesetzliche Rücklage	807.000,00	0,00	27.000,00	834.000,00
	(780.000,00)	(0,00)	(27.000,00)	(807.000,00)
Bauerneuerungs- rücklage	2.770.000,00	0,00	100.000,00	2.870.000,00
	(2.670.000,00)	(0,00)	(100.000,00)	(2.770.000,00)
Freie Rücklage	2.834.661,24	100.000,00	0,00	2.934.661,24
	(2.734.661,24)	(100.000,00)	(0,00)	(2.834.661,24)
Mietausfall- rücklage	15.338,76	0,00	0,00	15.338,76
	(15.338,76)	(0,00)	(0,00)	(15.338,76)
	6.427.000,00	100.000,00	127.000,00	6.654.000,00
	(6.200.000,00)	(100.000,00)	(127.000,00)	(6.427.000,00)

Sonstige Rückstellungen

Die sonstigen Rückstellungen berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Der Ansatz erfolgt in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Dotierung der sonstigen Rückstellungen erfolgt für die Erstellung und Prüfung des Jahresabschlusses, für die Steuerberatung sowie für Ansprüche aus bis zum Bilanzstichtag noch nicht genommenem Urlaub.

Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten sind mit ihren Erfüllungsbeträgen bewertet.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und gegenüber anderen Kreditgebern sind in Höhe von € 10.411.785,44 (Vorjahr: € 10.823.523,33) durch Grundpfandrechte besichert. Zu den Verbindlichkeiten, deren Laufzeiten und Sicherheiten wird auf den Verbindlichkeitspiegel verwiesen. Bei der Festlegung der Restlaufzeiten wurde von den vertraglich vorgesehenen Restlaufzeiten ausgegangen.

Die Verbindlichkeiten enthalten keine Beträge, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen.

Gewinn- und Verlustrechnung

In den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen (-) sind folgende wesentlichen periodenfremde Erträge (> € 1.000,00) enthalten:

	€	Vorjahr €
Erträge aus		
der Ausbuchung von Verbindlichkeiten	7.416,34	4.595,49
der Auflösung von Wertberichtigungen zu Mietforderungen	3.991,46	1.911,96
Zuführung zu Wertberichtigungen auf Forderungen	-4.848,14	-1.477,85
Abschreibungen auf Forderungen aus Vermietung und Sonstige Vermögensgegenstände	-1.730,08	-16,46
Aufwendungen frühere Jahre	-1,94	-1.715,13

C. Sonstige Angaben

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

In der Bilanz nicht enthaltene finanzielle Verpflichtungen, die zur Beurteilung der Finanzlage der Genossenschaft von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus aus Verträgen und erteilten Aufträgen für Modernisierungsvorhaben in Höhe von T€ 584,4. Dieser Betrag ist durch vorhandene Liquiditätsreserven und Darlehenszusagen gedeckt.

Im Bereich der Hausbewirtschaftung bestehen zum 31. Dezember 2022 Verpflichtungen aus Verträgen zur Versorgung mit Kabelsignalen, für die Abrechnung von Heiz- und Wasserkosten, für die Wartung von Heiz-, Rauchmelde- und Aufzugsanlagen und sonstige Zähleranlagen. Die Verpflichtungen aus diesen Verträgen werden aus den umlagefähigen Heiz- und Betriebskosten refinanziert.

Weiterhin bestehen zum 31. Dezember 2022 Verpflichtungen aus Erbpachtverträgen. Im Geschäftsjahr 2023 sind Erbbauzinsen von € 11.891,42 zu leisten. Die bis zum Ende der Vertragslaufzeit ausstehende Erbpacht beträgt insgesamt € 457.976,93.

Haftungsverhältnisse im Sinne des § 251 HGB bestehen in Höhe von € 300,00 (Vorjahr: € 300,00).

Geschäfte mit nahestehenden Personen

Geschäfte mit nahestehenden Personen werden lediglich mit Genossenschaftsmitgliedern in Form von Miet-, Dienstleistungs-, Anstellungsverträgen etc. zu unter Dritten üblichen Konditionen getätigt. Mit den Aufsichtsratsmitgliedern bestehen keine nicht zu marktüblichen Bedingungen zustande gekommenen wesentlichen Geschäfte.

Zahl der Arbeitnehmer

Die Genossenschaft beschäftigte im Geschäftsjahr 2022 neben den haupt- und nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern im Durchschnitt vier (Vorjahr: fünf) Arbeitnehmer (davon zwei Teilzeitbeschäftigte). Es wurden keine Auszubildenden beschäftigt.

Mitgliederbewegung

Der Mitgliederbestand hat sich wie folgt entwickelt:

Stand 1. Januar 2022	614
Zugänge	44
Abgänge	<u>61</u>
Stand 31. Dezember 2022	<u>597</u>

Die Mitglieder waren am Bilanzstichtag mit 1.222 Geschäftsanteilen zu je € 340,00 an der Genossenschaft beteiligt.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich zum 31.12.2022 um € 5.100,00 (Vorjahr € 2.380,00 - Erhöhung) vermindert. Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
in Niedersachsen und Bremen e.V.
Leibnizufer 19, 30169 Hannover

Mitglieder des Vorstandes

Michael Otten	hauptamtlich
Barbara Dietrich	nebenamtlich (bis 10.05.2023)
Nils Neumann	nebenamtlich (ab 01.03.2023)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Jürgen Wehmeyer	Vorsitzender	Obergerichtsvollzieher
Karen Floss	stellv. Vorsitzende	Projektfachfrau Webdesign
Jens Hagemann		Bankkaufmann
Annika Hesebeck		Polizistin
Nils Neumann	(bis 28.02.2023)	Dipl.-Ing. (FH) Bauingenieurwesen / MBA

Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen gegen Mitglieder des Vorstands oder des Aufsichtsrates.

Nachtragsbericht

Nach der Corona-Pandemie sind derzeit - insbesondere ausgelöst durch den Ukrainekrieg - gleich mehrere Krisenbereiche zu beobachten, die zu neuen Risiken für die Wohnungsunternehmen führen. Aktuell sind das vor allem die dramatisch gestiegenen Energiekosten und die deutlich steigenden Baukosten und Zinsen. Diese Rahmenbedingungen können sich negativ auf die Vermögens- Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft auswirken. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Der Vorstand beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und definiert unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens angemessene und wirksame Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss in Höhe von € 261.335,72 ab. Gemäß § 40 der Satzung wurden bei Aufstellung des Jahresabschlusses € 27.000,00 in die gesetzliche Rücklage und € 100.000,00 in die Bauerneuerungsrücklage eingestellt.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den beiliegenden Jahresabschluss 2022 gemäß § 48 Genossenschaftsgesetz festzustellen und den verbleibenden Bilanzgewinn von € 223.364,24 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die dividendenberechtigten Geschäftsguthaben am 01.01.2022 von € 421.260,00	€ 16.850,40
Einstellung in die freie Rücklage	€ 130.000,00
Gewinnvortrag	<u>€ 76.513,84</u>
	<u>€ 223.364,24</u>

Rotenburg, 29. September 2023

Vorstand:



**Wohnungsbau-Genossenschaft
Rotenburg (Wümme) eG**