

GESCHÄFTSBERICHT

2022



INHALTSVERZEICHNIS

Lagebericht 2022	4
1. Gegenstand des Unternehmens	4
2. Geschäftsverlauf	4
2.1 Entwicklungen im Wohnungsbestand	5
Bestandsentwicklung	5
Fluktuation	5
Vermietungsstand	6
Mietenentwicklung	6
Instandhaltung und Modernisierung	7
Neubautätigkeit	9
2.2 Entwicklung des Mitgliederbestandes	9
2.3 Entwicklung der Wirtschaftlichen Lage der Genossenschaft	9
Geschäftsergebnis	9
Ertragslage	10
Vermögenslage	12
Finanzanlage	14
Finanzielle Leistungsindikatoren	14
3. Risikobericht	16
3.1 Risikomanagement	16
3.2 Risiken der Künftigen Entwicklung	16
3.3 Chancen der Künftigen Entwicklung	18
4. Finanzinstrumente	19
5. Prognosebericht	19
Bilanz zum 31. Dezember 2022	21
Aktiva	21
Passiva	22
Gewinn- und Verlustrechnung	23

Anhang zum Jahresabschluss	24
A. Allgemeine Angaben	24
B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	25
C. Erläuterungen zur Bilanz	26
Entwicklung des Anlagevermögens	28
Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten	29
D. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	30
E. Sonstige Angaben	30
Arbeitnehmer	30
Mitgliederbewegung	30
Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes	31
Vorstand	31
Aufsichtsrat	31
F. Weitere Angaben	31
Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses	31



LAGEBERICHT 2022

1. GEGENSTAND DES UNTERNEHMENS

Gegenstand der WohnBau eG ist die Errichtung und Bewirtschaftung sowie der Erwerb und die Betreuung von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Kerntätigkeit ist die Errichtung und Vermietung von Wohnungen und Wohnhäusern für die Mitglieder. 



2. GESCHÄFTSVERLAUF

Das Jahr 2022 war geprägt vom Einmarsch russischer Truppen in die Ukraine und den damit einhergehenden Folgen. Die Weltwirtschaft befand sich in weiten Teilen im Abschwung. In der ersten Jahreshälfte schwächte sich die Weltkonjunktur spürbar ab. Die Entwicklung ist regional von unterschiedlichen Problemen geprägt. Hohe Inflationsraten haben die US-Notenbank und viele weitere Zentralbanken veranlasst, ihre Geldpolitik entschieden zu straffen. Die Inflation stieg besonders im Euroraum stark an. Sie wird in 2023 sehr hoch bleiben und dürfte sich erst im Jahr 2024 wieder spürbar verringern.

Seit Beginn des Krieges in der Ukraine sind insbesondere die Preise für Energie merklich angestiegen. Über alle Engergiearten wurde allein von Mitte 2021 bis Juli 2022 eine Preissteigerung von 44 % erreicht. Langfristig betrachtet sind die Energieträger die größten Preistreiber bei den Wohnkosten.

Die krisenhafte Zuspitzung auf den Gasmärkten belastet die deutsche Wirtschaft schwer. Sie verstärken den Preisauftrieb, der bereits in der Corona-Pandemie eingesetzt hat. Durch die Störungen internationaler Lieferketten stiegen die Preise für Rohstoffe exorbitant. Mit nachlassenden Lieferengpässen und der rückläufigen Teuerung dürfte die Wertschöpfung in den kommenden beiden Jahren wieder ausgeweitet werden. Trotzdem wird das Bruttoinlandsprodukt voraussichtlich erst 2024 wieder steigen. 



2.1. ENTWICKLUNGEN IM WOHNUNGSBESTAND

Bestandsentwicklung

Am 31.12.2022 setzte sich der immobilienwirtschaftliche Bestand unserer Genossenschaft wie folgt zusammen:

	Wohnungen	Garagen	TG-Stellplätze	Gewerbe
Goch	441	125	44	1
Kalkar	91	19	0	0
Uedem	125	41	0	0
Kleve	164	10	113	3
Gesamt	821	195	157	4

Hinzu kommen Außenstellplätze.

Die Gewerbeeinheit in Goch betrifft die Geschäftsstelle.

Im Verlauf des Geschäftsjahres fanden keine Bestandsveränderungen im Immobilienvermögen statt.

Die Wohnflächen betragen zum Bilanzstichtag somit 57.576,07 m². (Vj. 57.576,07 m²).

Die Miet-Gewerbeflächen für drei vermietete Lokale (ohne Geschäftsstelle) betragen 654,50 m².

Fremdverwaltungen für Dritte wurden nicht durchgeführt.



Fluktuation

Die Anzahl der Beendigungen von Mietverhältnissen für Wohnungen und die entsprechende Fluktuationsquote stellten sich im Berichtszeitraum und in den Vorjahren wie folgt dar:

	2022	2021	2020	2019	2018
Auszüge	66	82	96	81	91
Fluktuationsquote	8,0%	10,0%	9,9%	10,1%	11,3%

Die Fluktuation befindet sich im Berichtsjahr somit im mehrjährigen Vergleich auf einem unterdurchschnittlichen Niveau.



Vermietungsstand

Zum Ultimo des Berichtsjahres ist die Zahl der Leerstände im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegen, befindet sich dennoch auf einem niedrigen Niveau. Von den insgesamt 9 unvermieteten Wohnungen waren zum Stichtag zwei Einheiten modernisierungs- bzw. renovierungsbedingt nicht vermietet und eine Einheit stand aufgrund von Veräußerungsabsicht leer. Somit standen zum Stichtag 6 vermietbare Wohnung marktbedingt leer. Das entspricht einer bereinigten Leerstandsquote von 0,7%.

Die Entwicklung des Leerstands zum jeweiligen Bilanzstichtag der vergangenen Jahre stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021	2020	2019	2018
Leerstände, absolut (WE)	9	5	9	3	6
Leerstandsquote	1,1%	0,6%	1,1%	0,4%	0,7%

Die durch die Leerstände verursachten Erlösschmälerungen (Einnahmeausfall von Nettomieten) betragen 0,53%. 

Mietenentwicklung

Die durchschnittliche monatliche Sollmiete des verbleibenden Bestandes ohne Betriebskosten belief sich im Geschäftsjahr auf € 6,43/m² (Vj. € 6,42). Garagen- und Gewerbemieten sowie Mietzuschläge etc. wurden nicht in die Berechnung einbezogen. Der Wert bezieht sich auf reine Grundmieten für Wohnräume. Innerhalb des Bestandes sind deutliche Unterschiede in Abhängigkeit von Standort, Lage, Wohnungsgröße, Ausstattung, Modernisierungsstand und Baualter zu verzeichnen. 

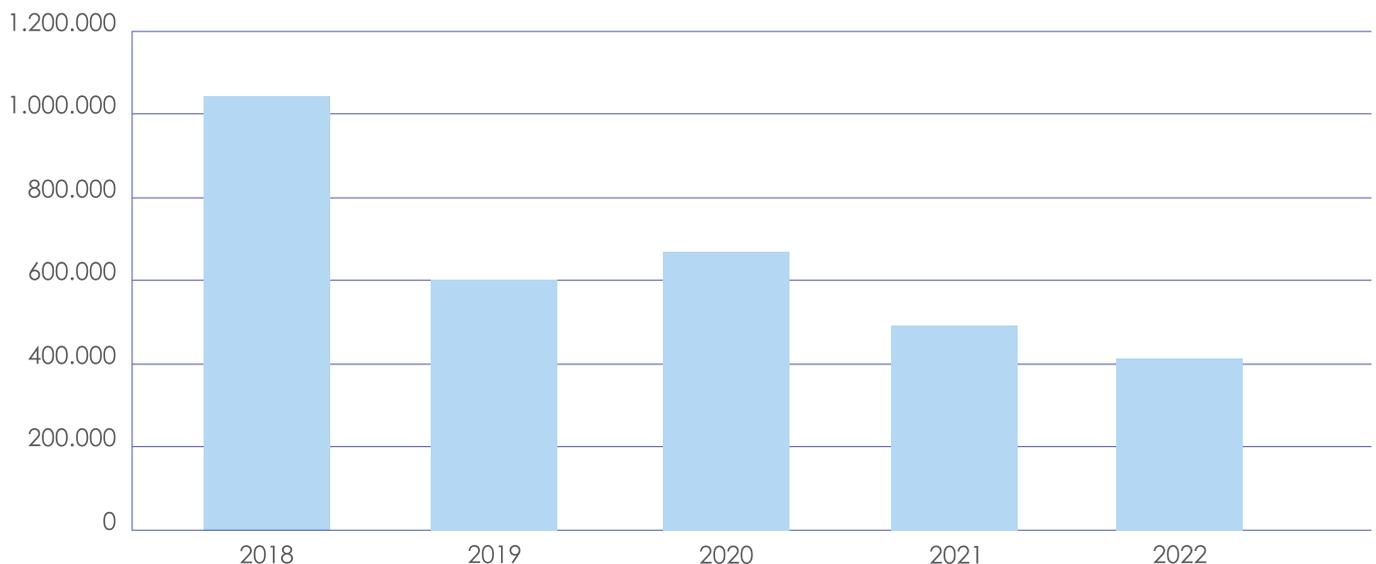


Instandhaltung und Modernisierung

Die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung bzw. Ausrichtung des Wohnungsbestandes bildet weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten unserer Genossenschaft. Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2022 für die Instandsetzung T€ 417 (Vj. T€ 490) aufgewendet.

Damit wurden 8,9% der erlösten Nettomieten für die laufende Instandhaltung des Hausbestandes aufgewendet (Vj. 10,4%). Die Instandhaltungskosten haben sich im Vergleich der letzten Jahre wie folgt entwickelt:

Instandhaltungsaufwand



Nicht in den Instandhaltungsaufwendungen enthalten sind aktivierte Ausgaben für nachträgliche Herstellungskosten. Alle übrigen Maßnahmen, also auch viele Einzelmodernisierungen von Wohnungen, wurden als Instandhaltungsaufwand ergebniswirksam gebucht. Der Aufwand für die Einzelmodernisierung von Wohnungen hat im Berichtsjahr rund T€ 111 betragen, also ca. 26% der gesamten Instandhaltungsaufwendungen ausgemacht. Obwohl diese Aufwendungen für Einzelmodernisierungen im Geschäftsjahr voll ergebniswirksam gebucht wurden, so haben sie doch einen hohen investiven Charakter, da hierdurch wieder langfristig eine Qualität nahe dem Neubaustandard geschaffen wird.

Die in den vergangenen Jahren vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen begünstigen tendenziell eine abfallende Entwicklung der Instandhaltungskosten. Dem stehen tendenziell

steigende Aufwendungen für die Einzelmodernisierung zu vermietender Wohnungen (Bäder, Türen, Fußböden, Elektroanlagen) gegenüber. Im Durchschnitt der kommenden Jahre werden diese (aktivierte und im Aufwand verbuchte) Einzelmodernisierungsaufwendungen – unter Schwankungen – voraussichtlich auf dem durchschnittlichen Niveau der vergangenen Jahre liegen.

Größere Einzelmaßnahmen zur Instandhaltung waren nicht zu verzeichnen. Im Gesamtbild der getätigten Instandhaltungs- und der Modernisierungsmaßnahmen werden die sehr großen Anstrengungen unserer Genossenschaft in der Objektpflege zur langfristigen Erhaltung der Vermietbarkeit deutlich. Diese Bemühungen werden in der Zukunft nach den jeweiligen Erfordernissen unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit weiter fortgesetzt.





Neubautätigkeit

Das geplante Neubauvorhaben in Rees mit 33 seniorengerechten Wohnungen und einer Tiefgarage wurde Mitte 2022 aufgrund des Ukrainekriegs und der anherrschenden Baukostensteigerung sowie dem abrupten Wegfall einer hinreichenden

Förderkulisse für Neubauten Anfang 2022 auf unbestimmte Zeit verschoben. Die bis zur Entscheidung angefallenen Bauvorbereitungskosten wurden nahezu vollständig wertberichtigt.



2.2. ENTWICKLUNGEN DES MITGLIEDERBESTANDES

Die Mitgliederentwicklung im Jahr 2022 stellt sich wie folgt dar:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2022	1.573	13.189
Zugänge	88	448
Abgänge	-99	-1.395
Stand 31.12.2022	1.562	12.242
Veränderung	-11	-947

Der Mitgliederbestand hat sich im Jahr 2022 mit einer Reduzierung von 0,7% nur unwesentlich verändert. Die gezeichneten Geschäftsanteile verminderten sich deutlich um 7,2%.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um € 233.548,66 verringert.



2.3. ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN LAGE DER GENOSSENSCHAFT

Geschäftsergebnis

Insgesamt hat die Genossenschaft im Geschäftsjahr 2022 einen Jahresüberschuss in Höhe von € 1.185.854,13 (Vj. EUR 1.370.046,73) erzielt. Das entspricht einer Eigenkapitalrentabilität von rund 4,9% (Vj. 6,0%).

Gegenüber dem Vorjahr fielen im Jahr 2022 deutlich geringere Verwaltungskosten an, was wesentliche Auswirkungen auf das Jahresergebnis zur Folge hat. Im Vorjahresvergleich sind in sämtlichen Leistungsbereichen die Aufwendungen geringer.

Per Saldo liegt der Jahresüberschuss etwas unter dem Niveau des Vorjahres. Wesentlicher Faktor sind die gestiegenen Abschreibungen.

Insgesamt betrachtet der Vorstand das Geschäftsergebnis als sehr gut.

Das Jahresergebnis ermöglicht neben der über Jahrzehnte hinweg konstanten Gewinnausschüttung von 4% auf die Geschäftsguthaben eine erhebliche Stärkung der Eigenkapitalbasis durch eine hohe Rücklagenzuführung.



Ertragslage

Der im Geschäftsjahr 2022 erzielte Jahresüberschuss setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (inkl. Bestandsveränderung)	6.202	6.167	35
Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen & Leistungen	12	0	12
Andere betriebliche Erträge	48	49	-1
Betriebsleistung	6.262	6.216	46
Aufwendungen Hausbewirtschaftung	1.680	1.852	-172
Personalaufwand	412	697	-285
Abschreibungen	1.068	1.085	-17
Andere betriebliche Aufwendungen	232	196	36
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	912	953	-41
Gewinnunabhängige Steuern	125	127	-2
Aufwendungen für Betriebsleistungen	4.429	4.910	-481
Betriebsergebnis	1.833	1.306	527
Neutrales Ergebnis	-627	72	-699
Finanzergebnis	-3	0	-3
Ertragsteuern	-17	-8	-9
Jahresüberschuss	1.186	1.370	-184

Das Betriebsergebnis erhöht sich um T€ 527 auf T€ 1.833. Es setzt sich aus der um T€ 46 gesteigerte Betriebsleistung und den um T€ 481 geringeren Aufwendungen für Betriebsleistungen zusammen.

Die Veränderungen bei den Umsatzerlösen aus der Hausbewirtschaftung ergaben sich hauptsächlich aus geringfügig gestiegenen Erlösen aus Sollmieten.

Die niedrigeren Aufwendungen aus der Hausbewirtschaftung basieren auf geringeren Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie gesunkenen Kapitalkosten, im Wesentlichen jedoch auf deutlich geringeren Verwaltungskosten.

Der geringere Zinsaufwand beruht hauptsächlich auf einem im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr niedrigeren Darlehensbestand aufgrund von Tilgungen.

Der Personalaufwand im Berichtsjahr ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gesunken. Wesentlicher Einflussfaktor war das Ausscheiden eines Vorstandsmitgliedes im vorangegangenen Geschäftsjahr und des damit gewährten Übergangsgeldes im Zuge einer Aufhebungsvereinbarung.

Ansonsten waren keine wesentlichen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.



Die sonstigen Positionen bewegen sich im Rahmen einer üblichen Schwankungsbreite.

Das Jahresergebnis wird im Wesentlichen durch das Betriebsergebnis und durch das neutrale Ergebnis bestimmt.

Das negative neutrale Ergebnis von T€ 627 wird maßgeblich durch die außerplanmäßige Abschreibung der Bauvorbereitungskosten des geschobenen Neubauvorhabens in Rees in Höhe von T€ 678 beeinflusst.

Zusammenfassend stellen wir fest, dass die Ertragslage gesichert ist. Leerstände – zum Teil bedingt durch Modernisierungsmaßnahmen – verursachten aber auch im Geschäftsjahr 2022 Erlösschmälerungen. Sie waren jedoch auf dem gleichen, moderat niedrigen Niveau. Im Vergleich sind im geringen



Umfang Zahlungsrückstände und Zahlungsausfälle zu verzeichnen. Es wurde eine entsprechende Risikovorsorge in das Jahresergebnis eingerechnet. Zweifelhaften Mietforderungen steht in adäquater Höhe eine pauschale Wertberichtigung gegenüber. Die von uns durchgeführte vorsichtige Vermietungspraxis hält die Zahlungsausfälle auf einem niedrigen Niveau. 🇩🇪



Vermögenslage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur stellte sich zum Bilanzstichtag wie folgt dar:

AKTIVA

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Anlagevermögen			
Sachanlagen	63.112	64.369	-1.257
Umlaufvermögen			
Kurzfristig			
Unfertige Leistungen/Andere Vorräte	1.446	1.413	33
Flüssige Mittel	2.767	1.881	886
Übrige Aktiva	103	33	70
	4.316	3.327	989
Gesamtvermögen	67.428	67.696	-268

PASSIVA

	2022 T€	2021 T€	Veränderung T€
Eigenkapital			
Langfristig			
Geschäftsguthaben	2.725	2.959	-234
Ergebnisrücklagen	22.096	21.029	1.067
	24.821	23.988	833
Kurzfristig			
Geschäftsguthaben ausscheidende Mitglieder	335	149	186
Bilanzgewinn	118	118	0
	453	267	186
Fremdkapital			
Langfristig			
Verbindlichkeiten	40.104	41.358	-1.254
Kurzfristig			
Rückstellungen	56	102	-46
Erhaltene Anzahlungen	1.615	1.578	37
Übrige Verbindlichkeiten	379	403	-24
	2.050	2.083	-33
Gesamtkapital	67.428	67.696	-268

Das Anlagevermögen beträgt 93,6% der Bilanzsumme und hat sich gegenüber dem Vorjahr um 2,0% reduziert.

Den Investitionen von insgesamt T€ 490 stehen Abschreibungen von T€ 1.747 gegenüber. Davon entfallen T€ 679 auf außerplanmäßige Abschreibungen für das verschobene Neubauvorhaben in Rees.

Das Umlaufvermögen hat sich gegenüber dem Vorjahr um 29,7% erhöht. Diese Entwicklung wird im Wesentlichen durch die Erhöhung des Finanzmittelbestandes um T€ 886 beeinflusst.

Das langfristige Eigenkapital hat sich durch die Reduzierung des Geschäftsguthabens von T€ 234 sowie der Vorwegzuweisung in andere Ergebnisrücklagen von T€ 949 und Einstellung in die gesetz-

liche Rücklage von T€ 119 um 3,5% auf T€ 24.821 erhöht und entspricht 36,8% der Bilanzsumme.

Das langfristige Fremdkapital hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 1.254 auf T€ 40.104 reduziert. Es entspricht 59,5% des Gesamtkapitals. Die Veränderung ist im Wesentlichen durch die planmäßige Tilgung zu begründen.

Der Anteil des kurzfristigen Kapitals beträgt 3,7% und hat sich gegenüber dem Vorjahr um T€ 153 erhöht. 🇩🇪



Finanzlage

	2022 T€		2021 T€	
Langfristiger Bereich				
Anlagevermögen		63.112		64.369
Finanzierungsmittel				
Eigenkapital	24.821		23.988	
Langfristiges Fremdkapital	40.104	64.925	41.358	65.346
Überdeckung (+)/Unterdeckung (-)		1.813		977
Kurzfristiger Bereich				
Umlaufvermögen		4.316		3.327
Kurzfristiges Kapital		2.503		2.350
Überdeckung (+)/Unterdeckung (-)		1.813		977

Zum Bilanzstichtag ist das Anlagevermögen vollständig durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital abgedeckt.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen neuen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie bestehenden Verpflichtungen gegenüber den finanzierenden Instituten termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass neben einer als langfristig angemessen Dividende von 4% weiter Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Tilgung von fällig werdenden

Darlehen oder die Fortentwicklung des Wohnungs- und Grundstücksbestandes z. B. durch Neubau, Erwerb oder Modernisierung zur Verfügung stehen.

Über die in Anspruch genommenen festen Kredite (langfristige Objektfinanzierungen) hinaus, verfügte unsere Genossenschaft zum Bilanzstichtag und zum Zeitpunkt der Berichtslegung für kurzfristige Inanspruchnahmen über freie Kreditlinien auf Kontokorrentbasis.

Die Liquiditätssituation war im Berichtsjahr und zum Bilanzstichtag sehr gut. Die Zahlungsfähigkeit war jederzeit gegeben. 

Finanzielle Leistungsindikatoren

Im Vergleich zu den Vorjahren stellen sich die finanziellen Leistungsindikatoren unserer Genossenschaft wie folgt dar:

	2022	2021	2020	2019	2018
EK-Quote	37,5 %	35,8 %	34,1 %	32,3 %	31,1 %
Instandhaltungsquote	7,17 €/m ²	8,42 €/m ²	11,47 €/m ²	10,56 €/m ²	18,30 €/m ²
EK-Rentabilität	4,9 %	6,0 %	5,6 %	6,0 %	7,3 %
Durchschnittsmiete mtl.	6,73 €/m ²	6,71 €/m ²	6,56 €/m ²	6,51 €/m ²	6,48 €/m ²
Leerstandsquote	1,1 %	0,6 %	1,1 %	0,4 %	0,7 %
Fluktuationsquote	8,0 %	10,0 %	11,7 %	10,1 %	11,3 %



3. RISIKOBERICHT

3.1. RISIKOMANAGEMENT

Unser Risikomanagementsystem ist auf die Größe und Risikostruktur unserer Geschäftstätigkeit abgestimmt. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Wir haben deshalb in internen Arbeitsabläufen

der Unternehmensgröße angepassten Kontrollen und Sicherheitsmechanismen eingerichtet.

Risiken (z. B. Zinsänderungsrisiko) werden angemessen und jährlich fortlaufend gewichtet und einbezogen. Des Weiteren befindet sich ein kennzahlenbasiertes Risikofrüherkennungssystem im Aufbau. 

3.2. RISIKEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Schwerpunkte der Beobachtung liegen auf den Bereichen Leerstände, Marktpreis, Außenstände bzw. Zahlungsausfälle, Bevölkerungsentwicklung und das Zinsänderungsrisiko.

Die Gesamtleerstände bzw. leerstandsbedingten Erlösschmälerungen befinden sich auch im Berichtsjahr auf einem niedrigen Niveau. Der Vermietungsstand ist derzeit gut.

Eine besondere Herausforderung stellt die zunehmende Anzahl der Seniorenhaushalte im Kreis Kleve. Bereits ab 2030 wird der Anteil an Seniorenhaushalten über 30% liegen. Insofern ist langfristig mit einer zunehmenden Fluktuation zu rechnen, wenn die Bestandswohnungen nicht in ausreichender Anzahl zumindest seniorengemütlich umgestaltet werden.

Die Auswirkungen durch den russischen Angriffskrieg auf die Ukraine sind zweifelsfrei die Verteuerung der Energiekosten wie für Gas und Strom. Trotz Einführung einer Strom- und Gaspreisbremse liegen die Kosten pro Bezugseinheit deutlich über

dem Durchschnittspreis der Vorjahre. Obwohl langfristige Verträge mit unseren Energielieferanten bestehen, ist für kommende Abrechnungsperioden mit erhöhten Kosten zu rechnen. Auch das Ziel der Bundesregierung bis 2045 treibhausgasneutral zu werden, erfordert bis 2030 die CO₂-Emissionen gegenüber 1990 um 65% zu senken. Die in diesem Zusammenhang eingeführte Preisung für CO₂, welche kontinuierlich steigt, lässt die Heizkosten künftig ansteigen.

Sollte sich diese Entwicklung in gleicher Weise fortsetzen, besteht das Risiko, dass



sich die Mieter die Bruttowarmmiete nicht mehr leisten können.

Zur Erreichung der ambitionierten Klimaziele 2045 wird es notwendig werden, die Bestände hinsichtlich energetischer Ausstattung zu analysieren und ein Modernisierungskonzept zu entwickeln. Welche Auswirkungen dies auf die Genossenschaft haben wird ist zur Zeit unklar. Die aktuellen Entwicklungen der steigenden Baukosten und der hohen Inflation lassen jedoch darauf schließen, dass die erforderlichen Maßnahmen einen hohen Investitionsbedarf erfordern.

Die Errichtung von Neubauten sind durch das aktuell hohe Niveau der Baukosten und ansteigender

Zinsen für die Neuaufnahme von Fremdkapital sowie der unzuverlässigen Förderpolitik der Bundesregierung nicht wirtschaftlich darzustellen.

Die langfristigen Verbindlichkeiten der Genossenschaft sind über Grundpfandrechte abgesichert. Durch die Anhebung des Leitzinses der Europäischen Zentralbank und der damit einhergehenden Zinsentwicklung am Kapitalmarkt wird durch künftige Prolongationen das Jahresergebnis stärker belastet.

Nach Bewertung der Risikolage zum Zeitpunkt der Berichterstattung liegen keine Risiken vor, die den Fortbestand der Genossenschaft gefährden. 🇩🇪



3.3. CHANCEN DER KÜNFTIGEN ENTWICKLUNG

Grundsätzlich bietet jede Lage auch Chancen. Vor diesem Hintergrund gehen wir davon aus, dass die erheblichen Anstrengungen der Genossenschaft zur Bestandsentwicklung und -modernisierung zu einer weiteren Verbesserung der Marktposition gegenüber dem Wettbewerb führen wird. Steigende Preise für Heizenergie (z. B. durch CO₂-Steuern) würden diese Entwicklung in besonderem Maße fördern, da bereits ca. 2/3 des Bestandes nach den jeweils gültigen KfW-Standards energiesparend modernisiert oder in den letzten Jahren errichtet wurden.

Es hat sich gezeigt, dass die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen im Durchschnitt dämpfend auf die weiteren Instandhaltungskosten einwirken. Wir haben Grund zur Annahme, dass dieser kostendämpfende Effekt noch mehrere Jahre anhalten wird.



Es bestehen außerdem Chancen, dass durch die Zuwanderungsentwicklung die Wohnungsnachfrage erhöht und der Wohnungsmarkt seinen Aufwärtszyklus fortsetzt. In der Folge wäre mit sinkenden Leerständen und entsprechendem Steigerungspotential für die Ertragslage zu rechnen.

Die zunehmende Digitalisierung bietet die Chance, die Geschäftsbeziehung und das Angebot für unsere Mitglieder zu verbessern und eine erhöhte Bindung an die Genossenschaft zu erreichen. Dazu wird eine digitale Agenda in den nächsten Jahren aufgestellt.

Ergebnisverbesserungspotential besteht ebenfalls mit dem Ablauf der Mietpreisbindung bei einem Teil unserer Bestandswohnungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau.

Durch die vorgeschriebenen Klimaziele und der Einsparung von CO₂ ist es unerlässlich, die durch eigenes Handeln entstehenden Emissionen zu kennen und zu bewerten. Die mit Abstand größte Menge der verursachten Emissionen im Gebäude-Sektor entsteht im Rahmen der Bewirtschaftung durch die Beheizung und durch die Bereitstellung von Warmwasser. Durch den Vergleich von bereits durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen können Rückschlüsse auf erfolgreiche Maßnahmen und deren Einsparpotentiale erkannt werden.

CO₂ Bilanzierung ist dabei die Grundlage für die Klimastrategie, bei der die CO₂ Emissionen überwacht und Handlungsansätze zur Reduzierung erarbeitet werden.



4. FINANZINSTRUMENTE

In der ersten Jahreshälfte 2022 wurde von der Möglichkeit zur Sicherung der Einstandszinsen durch sogenannte Forward-Darlehen Gebrauch gemacht,

wodurch der größte Teil der in 2024 anstehenden Umschuldungen abgedeckt wurde. 

5. PROGNOSEBERICHT

Unter Würdigung und Abwägung der geschilderten Einflussfaktoren gehen wir zusammenfassend davon aus, dass unsere Genossenschaft in den kommenden Jahren eine insgesamt gefestigte, solide und gute wirtschaftliche Entwicklung nehmen wird und der Bestand des Unternehmens langfristig gesichert ist.

Wir erwarten im Schnitt der kommenden Jahre positive und gute Jahresergebnisse. Damit wird der erforderliche Handlungsrahmen geschaffen, um in den kommenden Jahren abgewogen nach den jeweiligen Erfordernissen und Prioritäten den Verschuldungsgrad zu reduzieren, die Bestandsmodernisierung fortzusetzen oder Portfolioergänzungen vorzunehmen.

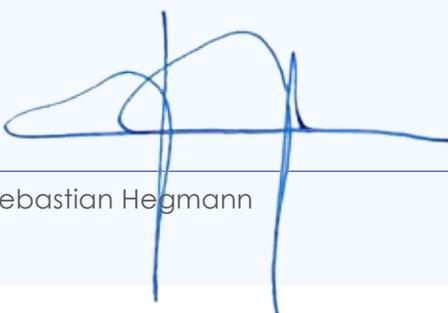
Für das Geschäftsjahr 2023 gehen wir von einem Jahresüberschuss in Höhe von T€ 1.300 bis T€ 1.400 aus.

Die EK-Quote wird sich voraussichtlich aufgrund des Jahresergebnisses sowie den planmäßigen und außerplanmäßigen Tilgungen um ca. 2 %-Punkte erhöhen.

Es sind weiterhin Investitionen in den Bestand vorgesehen, weshalb wir von einem Instandhaltungskostensatz auf vergleichbarem Niveau des Vorjahres ausgehen.

Für die Eigenkapitalrentabilität gehen wir von einer Steigerung von 0,5 – 1,0 %-Punkte gegenüber 2022 aus. 

Goch, den 14.04.2023



Sebastian Hegmann



Emanuel Mackenbach



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

Aktiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Anlagevermögen			
immaterielle Vermögensgegenstände			
Entgeltlich erworbene Lizenzen		3,00	3,00
Sachanlagen			
Grundstücke mit Wohnbauten	61.457.606,16		62.478.327,43
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	437.700,81		446.909,24
Grundstücke ohne Bauten	1.025.678,83		1.025.678,83
Technische Anlagen und Maschinen	162.840,02		173.952,50
Betriebs- und Geschäftsausstattung	15.041,47		10.269,69
Bauvorbereitungskosten	12.739,09	63.111.606,38	233.850,11
Summe Anlagevermögen		63.111.609,38	64.368.990,80
Umlaufvermögen			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
Unfertige Leistungen	1.374.075,52		1.362.175,83
Andere Vorräte	71.774,66	1.445.850,18	50.906,93
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
Forderungen aus Vermietung	6.944,04		3.522,80
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	285,60		285,60
Sonstige Vermögensgegenstände	95.995,63	103.225,27	29.330,36
Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.767.062,28	1.880.730,27
Summe Umlaufvermögen		4.316.137,73	3.326.951,79
Bilanzsumme		67.427.747,11	67.695.942,59



BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

Passiva

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Eigenkapital			
Geschäftsguthaben			
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	292.717,86		128.139,98
aus gekündigten Geschäftsanteilen	41.600,00		20.800,00
der verbleibenden Mitglieder	2.725.440,52	3.059.758,38	2.958.989,18
rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 65.736,94 (Vj. € 79.370,86)			
Ergebnisrücklagen			
Gesetzliche Rücklage	2.611.000,00		2.492.000,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 119.000,00 (Vj. € 137.000,00)			
Andere Ergebnisrücklagen	19.484.935,17	22.095.935,17	18.536.440,61
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: € 948.494,56 (Vj. € 1.114.658,28)			
Bilanzgewinn			
Jahresüberschuss	1.185.854,13		1.370.046,73
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-1.067.494,56	118.359,57	-1.251.658,28
Summe Eigenkapital		25.274.053,12	24.254.758,22
Fremdkapital			
Rückstellungen			
Sonstige Rückstellungen		56.138,76	101.771,92
Verbindlichkeiten			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.970.378,81		40.165.401,84
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.149.099,90		1.200.941,91
Erhaltene Anzahlungen	1.614.469,79		1.578.340,17
Verbindlichkeiten aus Vermietung	164.081,95		156.398,17
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.903,79		184.236,80
Sonstige Verbindlichkeiten davon aus Steuern € 1.311,12 (Vj. € 1.370,41)	102.620,99	42.097.555,23	54.093,56
Summe Fremdkapital		42.153.693,99	43.441.184,37
Bilanzsumme		67.427.747,11	67.695.942,59



GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG

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

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
Umsatzerlöse			
aus der Hausbewirtschaftung	6.190.241,34		6.072.949,89
aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.289,97	6.202.531,31	9.842,56
Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		11.899,69	84.691,79
Sonstige betriebliche Erträge		111.575,07	130.530,29
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		1.680.294,01	1.852.285,02
Rohergebnis		4.645.712,06	4.445.729,51
Personalaufwand			
Löhne und Gehälter	339.938,53		617.672,30
soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: € 2.152,13	72.182,60	412.121,13	79.102,20 (1.195,71)
Abschreibungen auf Sachanlagen		1.746.718,49	1.084.902,22
Sonstige betriebliche Aufwendungen		244.862,68	206.631,94
Zinsen und ähnliche Aufwendungen		913.488,98	952.939,17
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		16.987,77	7.524,00
Ergebnis nach Steuern		1.311.533,01	1.496.957,68
Sonstige Steuern		125.678,88	126.910,95
Jahresüberschuss		1.185.854,13	1.370.046,73
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		-1.067.494,56	-1.251.658,28
Bilanzgewinn		118.359,57	118.388,45



ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS

zum 31. Dezember 2022

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die WohnBau eG, Goch, ist beim Amtsgericht Kleve unter der Nummer GnR 116 eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.

Die WohnBau eG ist eine kleine Genossenschaft i. S. d. § 267 HGB i. V. m. § 336 Abs. 2 HGB. Die Genossenschaft nimmt die größenabhängigen Erleichterungen der § 274a und 288 Abs. 1 HGB in Anspruch. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren gem. § 275 Abs. 2 HGB aufgestellt.

Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung wurde beachtet.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang dargestellt.

Im Berichtsjahr wurden gegenüber der Vorperiode keine Abweichungen von den angewandten Darstellungs-, Bilanzierungs- und/oder Bewertungsmethoden vorgenommen. 



B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Entgeltlich von Dritten erworbene **Immaterielle Vermögensgegenstände** des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von drei bis fünf Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden die EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250 netto; diese werden sofort in voller Höhe aufwandswirksam erfasst.

Sachanlagen sind mit den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger linearer Abschreibungen bewertet. Die Abschreibungen auf Zugänge des Sachanlagevermögens erfolgen zeitanteilig. Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen.

Aufwendungen für die umfassende Modernisierung von Gebäuden wurden als nachträgliche Herstellungskosten aktiviert, soweit sie zu einer über den ursprünglichen Zustand hinausgehenden wesentlichen Verbesserung führten. Die nachträglichen Herstellungskosten wurden auf die Restnutzungsdauer der Gebäude abgeschrieben. Bei umfassenden Modernisierungen wird die Restnutzungsdauer der Gebäude nach Abschluss der jeweiligen Maßnahme auf einen Zeitraum von 60 Jahren neu festgelegt.

Anteilige Kosten der Allgemeinen Verwaltung und Zinsen für Fremdkapital,

die zur Finanzierung der Herstellung von Gebäuden verwendet wurden, wurden nicht als Herstellungskosten aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear über die voraussichtliche wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Den planmäßigen Abschreibungen liegen folgende Nutzungsdauern zugrunde:

- Wohnbauten bis Baujahr 1953 und zugekaufte Altbauten (nicht modernisiert): 50 Jahre (2%)
- Wohnbauten: 80 Jahre (1,25%)
- Umfassend modernisierte Wohnbauten: 60 Jahre (1,67%)
- Geschäfts- und andere Bauten: 80 Jahre (1,25%)
- Garagen: 20 Jahre (5%)
- Außenanlagen: 10 Jahre (10%)
- Technische Anlagen und Maschinen: 5 Jahre (20%)
- Betriebs- und Geschäftsausstattung: 3 bis 20 Jahre (5 bis 33%)



Abnutzbare bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbständigen Nutzung fähig sind, werden im Wirtschaftsjahr der Anschaffung in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten für den einzelnen Vermögensgegenstand € 800,00 netto nicht übersteigen.

Unter den **Unfertigen Leistungen** sind noch nicht abgerechnete Betriebskosten ausgewiesen. Sie wurden mit den voraussichtlich abrechenbaren Kosten angesetzt.

Andere Vorräte bestehen aus den Heizölvorräten, den Beständen an Holzpellets sowie Materialbeständen für Badmodernisierungen. Die Ermittlung der Anschaffungskosten erfolgt nach der FiFo-Methode.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegenden niedrigeren Wert

angesetzt. Bei Forderungen deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, werden angemessene Wertabschläge vorgenommen; uneinbringliche Forderungen werden abgeschrieben.

Die **Flüssigen Mittel** sind zum Nennwert angesetzt.

Die **Sonstigen Rückstellungen** sind so bemessen, dass die erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen berücksichtigt sind. Die Bewertung erfolgt jeweils in Höhe des Erfüllungsbetrags, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen abzudecken. Zukünftige Preis- und Kostensteigerungen werden berücksichtigt, sofern ausreichende objektive Hinweise für deren Eintritt vorliegen.

Die **Verbindlichkeiten** sind zu ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.



ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

Aus Gründen der Klarheit und Übersichtlichkeit des Anhangs werden zusammengehörige Angaben, die sich sowohl auf Bilanz- als auch auf GuV-Posten beziehen, generell bei den zugehörigen Bilanzposten dargestellt.

Außerplanmäßige Abschreibungen sind vorgenommen worden auf Vermögensgegenstände des Sachanlagevermögens (Bauvorbereitungskosten) in Höhe von € 678.674,51 (Vorjahr € 0,00).





ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten €	Zugänge	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen (+/-)	Zuschrei- bungen	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert am 31.12.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres
	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermö- gensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	42.168,61	0,00	0,00	0,00	0,00	42.165,61	3,00	0,00
Sachanlagen								
Grundstücke mit Wohnbauten	81.114.803,52	19.500,19	0,00	0,00	0,00	19.676.697,55	61.457.606,16	1.040.221,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	628.202,21	0,00	0,00	0,00	0,00	190.501,40	437.700,81	9.208,43
Grundstücke ohne Bauten	1.025.678,83	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.025.678,83	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	209.830,36	0,00	0,00	0,00	0,00	46.990,34	162.840,02	11.112,48
Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	183.642,75	12.279,39	7.157,43	0,00	0,00	173.723,24	15.041,47	7.501,61
Bauvorbereitungskosten	233.850,11	457.563,49	0,00	0,00	0,00	678.674,51	12.739,09	678.674,51
	83.396.007,78	489.343,07	7.157,43	0,00	0,00	20.766.587,04	63.111.606,38	1.746.718,49
Anlagevermögen insgesamt	83.438.176,39	489.343,07	7.157,43	0,00	0,00	20.808.752,65	63.111.609,38	1.746.718,49

Unfertige Leistungen

Im Posten Unfertige Leistungen sind € 1.374.075,52 (Vorjahr € 1.362.175,52) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Sämtliche Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind wie im Vorjahr innerhalb eines Jahres fällig.



DIE AUFGLIEDERUNG DER VERBINDLICHKEITEN NACH RESTLAUFZEITEN

sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitspiegel:

Verbindlichkeiten	insgesamt €	davon				gesichert	
		Restlaufzeiten				€	Art der Sicherung
		bis zu 1 Jahr €	mehr als 1 Jahr €	1 bis 5 Jahre €	mehr als 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	38.970.387,81	1.262.343,41	37.708.035,40	6.770.146,07	30.937.889,33	38.970.378,81	Grundpfand- rechte
<i>Vorjahr</i>	40.165.401,84	1.210.708,29	38.954.693,55	5.195.282,81	33.759.410,74	40.165.401,84	
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	1.149.099,90	45.912,23	1.103.187,67	204.583,44	898.604,23	1.149.099,90	Grundpfand- rechte
<i>Vorjahr</i>	1.200.941,91	43.992,01	1.156.949,90	196.026,94	953.072,90	1.200.941,91	
erhaltene Anzahlungen	1.614.469,79	1.614.469,79					
<i>Vorjahr</i>	1.578.340,17	1.578.340,17					
Verbindlichkeiten aus Vermietung	164.081,95	164.081,95					
<i>Vorjahr</i>	156.398,17	156.398,17					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.903,79	96.903,79					
<i>Vorjahr</i>	184.236,80	184.236,80					
sonstige Verbindlichkeiten	102.620,99	102.620,99					
<i>Vorjahr</i>	54.093,56	54.093,56					
Gesamtbeitrag	42.097.555,23	3.286.332,16	38.811.223,07	6.974.729,51	31.836.493,56	40.119.478,71	
<i>Vorjahr</i>	43.339.412,45	3.227.769,00	40.111.643,45	5.391.309,75	34.712.483,64	41.366.343,75	





ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind keine wesentlichen periodenfremden Aufwendungen oder Erträge enthalten.



SONSTIGE ANGABEN

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft gemäß § 267 Abs 5 HGB sieben Arbeitnehmer. Organmitglieder (Vorstand) wurden nicht mitgezählt.

Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiter zuzüglich haupt- und nebenamtlicher Vorstandsmitglieder betrug:



	Vollzeit	Teilzeit
Vorstandsmitglieder	1,5	0,0
kaufmännische Mitarbeiter	2,0	2,0
technische Mitarbeiter, Hauswarte	0,0	3,0
gesamt	3,5	5,0

Mitgliederbewegung

Anfang 2022	1.573 Mitglieder
Zugang 2022	88 Mitglieder
Abgang 2022	99 Mitglieder
Ende 2022	1.562 Mitglieder

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermindert um:
€ 233.548,66

Satzungsgemäß haften die Mitglieder nur mit Ihren Geschäftsanteilen.

Eine Nachschusspflicht besteht nicht.



Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

VdW Rheinland Westfalen

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

Goltsteinstraße 29

40211 Düsseldorf

Vorstand

Sebastian Hegmann (Vorsitzender)

Emanuel Mackenbach (ab 01.06.2022)

Aufsichtsrat

- Stefan Eich (Vorsitzender)
- Stefan Jaspers
- Klaus de Klein (bis 24.06.2022)
- Tom de Klein (ab 24.06.2022)
- Karl-Heinz Moll
- Thomas Neumann
- Jürgen Willutzki



WEITERE ANGABEN

Vorschlag für die Verwendung des Jahresergebnisses

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von € 1.185.854,13 einen Betrag von € 1.067.494,56 im Rahmen einer Vorwegzuweisung in die Ergebnismrücklagen einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von € 118.359,57 an die Mitglieder auszuschütten.

Der Vorstand schlägt demgemäß folgende Verwendung des Bilanzgewinnes 2022 vor:

4% Dividende auf das dividendenberechtigte Kapital von € 2.958.989,18 = 118.359,57 €



Goch, den 14.04.2023

Sebastian Hegmann

Emanuel Mackenbach

**WOHN
BAU**
EG

Gut und sicher wohnen.

WOHNBAU EG

Marienwasserstraße 91
47574 Goch

Tel.: 02823/9730-0

www.wohnbau-goch.de

