Geschäftsbericht

für das Geschäftsjahr 2022

Siemensstr. 38 – Dach und Fassade wurden 2022 saniert

Wohnstättengenossenschaft Siegen eG
An der Alche 7
57072 Siegen

Telefon: 0271/33587 - 0
Fax: 0271/33587 - 23
Email: info@wgseg.de
Internet: www.wgseg.de

Wohnungsunternehmen: gegründet 14.06.1909
bis 1988 gemeinnütziges Wohnungsunternehmen
seit 1989 Vermietungsgenossenschaft
Eingetragen im Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Siegen unter der Nr. 113

Inhaltsverzeichnis

I. Vorwort des Vorstandes

II. Bericht des Vorstandes

III. Bericht des Aufsichtsrates

IV. Jahresabschluss 2022

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

I.
Vorwort des Vorstandes:

In Ihren Händen halten Sie den Geschäftsbericht der Wohnstättengenossenschaft für das Jahr 2022. Das Jahr war geprägt vom schrecklichen Ukrainekrieg und seinen Auswirkungen. Unsere Genossenschaft unterstützt die Kommunen und ehrenamtlichen Helfer bei der Suche von Wohnraum für Kriegsflüchtlinge. Viele Familien aus der Ukraine haben ein (temporäres) Heim in einer unserer Wohnungen gefunden.

Für alle Genossenschaftsmitglieder spürbar waren die Turbulenzen auf dem Energiemarkt. Glücklicherweise haben sich die düstersten Prophezeiungen im Winter 2022/23 nicht bewahrheitet. Nichtsdestotrotz sind Europa und ganz besonders Deutschland noch nicht über den Berg, wie man umgangssprachlich sagt. Gerade der Winter 2023/24, wenn auch in den Speicherbeständen kein günstiges (vor dem Krieg eingekauftes) russisches Gas mehr lagert, wird noch einige Schwierigkeiten parat halten.

Auch vor diesem Hintergrund ist das Handeln der Ampelregierung zu betrachten, die u.a. ein Verbot des Neueinbaus von Öl- und Gasheizungen plant. Reparaturen an bestehenden Anlagen sind weiterhin möglich, bei einer Havarie soll aber innerhalb einer vergleichsweise kurzen Frist umgeplant werden und das neue Heizsystem soll mindestens zu 65% mit erneuerbaren Energien arbeiten.

Es stellt sich aber die Frage, ob das falsche bzw. nicht ausreichende Handeln der letzten 20 Jahre nun mit einer Hau-Ruck-Aktion geheilt werden kann. Wir sehen das Vorgehen der Bundesregierung skeptisch, vor allem wegen des Mangels an Fachhandwerkern im Sanitär- und Heizungsbereich, die die gewünschte „Wärmewende“ auch in die Tat umsetzen können. Trotz alledem werden wir unseren bereits eingeschlagenen Weg der maßvollen Umrüstung der Heizungsanlagen in unserem Bestand gemäß den gesetzlichen und marktwirtschaftlichen Rahmenbedingungen fortsetzen.

Weitere Belastungen kommen auf unsere Wohnungsgenossenschaft aus der CO^2 Bepreisung zu. Diese greift erstmals ab dem Abrechnungsjahr 2023, wird also im Jahr 2024 spürbare Auswirkungen haben. Auf den ersten Blick erscheint dies aus Mietersicht eine gute Lösung, da durch dieses Gesetz der Vermieter einen Teil der CO^2 Kosten übernimmt – dieses Geld fehlt dann aber auf unserer Seite zur schnellen Modernisierung der Bestände.

Damit aber nicht genug: Auch die EU plant Verschärfungen für Hauseigentümer – Stichwort Sanierungspflicht. Diese Pläne sind bis jetzt nur in der Diskussionsphase, könnten aber weitere Verschärfungen der geltenden technischen Normen bringen. Die Entwicklungen in diesem Thema werden wir weiter aufmerksam verfolgen und in unsere Modernisierungsplanung einfließen lassen.

Vor diesem Hintergrund gestaltet es sich für unsere Genossenschaft (und andere Marktteilnehmer) aktuell schwierig, zuverlässig Neubauprojekte am Markt zu platzieren und zu vermarkten. Das steigende Zinsniveau, die hohe allgemeine Inflation und die geforderten Baunormen resultiert in einer Kostensituation, die sich nur schwerlich refinanzieren lässt. Dies gilt auch und insbesondere für Bauvorhaben für öffentlich geförderten Wohnraum, wie er oft in der politischen Diskussion (auch in Siegen) gefordert wird. Die in diesem Bereich geltenden Mietstufen lassen aber aktuell ein wirtschaftliches Neubauvorhaben nicht zu.

Wie schon im letzten Geschäftsbericht dargelegt, haben wir im Laufe des Jahres 2022 unseren Regiebetrieb erweitert. Mit Nico Schirmer und Janik Zöller konnten wir zwei Fachleute in unser Team aufnehmen, die uns von externen Handwerksbetrieben unabhängiger machen und wir somit schneller Reparaturen und Sanierungen umsetzen können.

Im Geschäftsbericht finden Sie eine umfassende Darstellung unserer Geschäftsentwicklung sowie der finanziellen Kennzahlen. Wir sind stolz darauf, dass wir trotz der herausfordernden Umstände ein gutes Jahresergebnis verzeichnen und weiterhin in die Modernisierung unserer Bestandsimmobilien investieren konnten, um unseren Mietern ein modernes und attraktives Wohnangebot zu bieten.

Wir bedanken uns bei unseren Mitarbeitern, unseren Geschäftspartnern und vor allem bei unseren Mitgliedern, die uns weiterhin ihr Vertrauen geschenkt haben. Wir sind zuversichtlich, dass wir auch in Zukunft erfolgreich sein werden und freuen uns darauf, unseren Beitrag zur Schaffung von bezahlbarem und qualitativ hochwertigem Wohnraum in der Stadt Siegen zu leisten.

Ihr Vorstand

Björn Bathen	Tobias Haut	Hans-Georg Haut

II.
Bericht des Vorstandes

Branchenspezifische Angaben unserer Genossenschaft

Fluktuation / Wohnungswechsel

Grund	Mieter GJ	Mieter VJ
Alter/gesundheitl. Gründe	8	11
Auflösung WG	4	6
Einzug zum Partner	5	4
Erwerb Eigentum	10	7
Mängel in der Wohnung	3	0
Mieterhöhung	0	0
Ortswechsel	19	19
Probleme Hausgemeinschaft	1	6
Probleme Vermieter	0	0
Sonstige Gründe	5	5
Tod	16	12
Trennung vom Partner	1	3
Wohnqualität/Wohnumfeld	2	7
Wohnung zu groß	2	3
Wohnung zu klein	6	18
Wohnung zu teuer	4	6
Hausverkauf WGS	11	0
Zwangsräumung, fristlose Kündigung	5	5
Gesamt	102	112

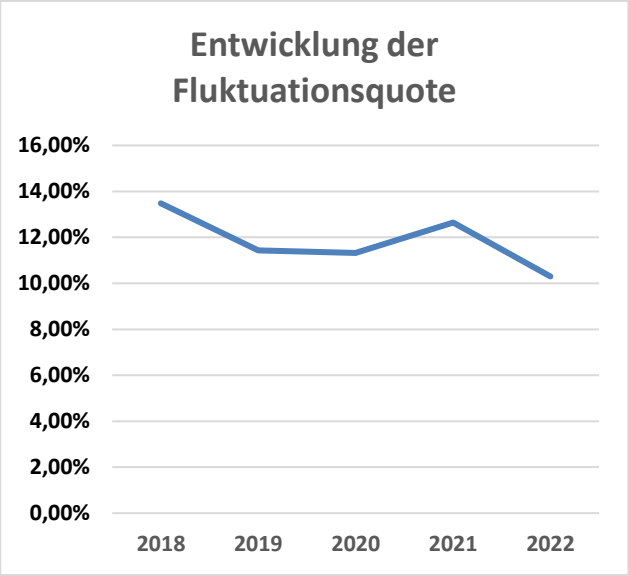
Wohnungskündigungen 2022/2021 mit Kündigungsgrund

Im Berichtsjahr 2022 fanden 102 Wohnungswechsel statt. Im Vorjahr waren noch 112 Wechsel zu verzeichnen. Acht Mieter sind innerhalb des Bestandes umgezogen. Am 31.12.2022 standen insgesamt 32 Wohnungen leer, davon 18 Wohnungen modernisierungsbedingt. Am 31.12.2021 waren es insgesamt 31 Wohnungen, die leer standen. Die Quote des Leerstandes beträgt am Bilanzstichtag 3,66 % (im Vorjahr 3,50 %). Die Leerstandsquote der Unternehmen im Sieger- und Sauerland beläuft sich laut des vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. erstellten Betriebsvergleichs für das Jahr 2021 auf 4,1% und liegt daher über dem für unser Unternehmen ermittelten Wert. Meistens können die gekündigten Wohnungen wieder zügig vermietet werden. Freiwerdende Wohnungen werden, wenn nötig, umfassend modernisiert und somit auf einen modernen Stand gebracht. Hierdurch erreichen wir nahezu eine Vollvermietung des Bestandes und steigern gleichzeitig die Mieteinnahmen. Die durchschnittliche monatliche Miete je m² Wohn- und Nutzfläche stieg zum 31.12.2022 um 0,06 €/m² auf 5,97 €/m², im Vorjahr lag diese bei 5,91 €/m². Wir passen die Miete bei einer Neuvermietung an die Siegener Vergleichsmietentabelle an. Nach einer erfolgten Modernisierung lässt sich ebenfalls eine höhere Vergleichsmiete erzielen. Aufgrund der unklaren Energiekostensituation in Folge des Ukrainekrieges haben wir anstehende Mietanpassungen wegen Modernisierung teilweise ins Jahr 2023 verschoben.

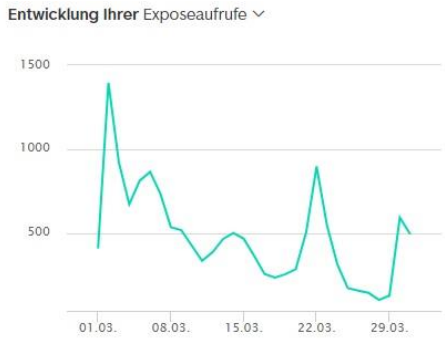
Gemäß dem weiter oben bereits erwähnten Betriebsvergleich beträgt im Dezember 2021 die durchschnittliche Miete im Sieger- und Sauerland 5,25 €/m². Niedrige Mieten in den ländlichen Bereichen von Sieger- und Sauerland beeinflussen natürlich negativ die durchschnittliche Miete in der Region. Da sich der Wohnungsbestand unserer Genossenschaft ausschließlich in der Stadt Siegen befindet, liegt die durchschnittliche Miete in unserem Unternehmen verständlicherweise höher als der Durchschnitt in der Region. Selbstverständlich beeinflussen auch die erheblichen Investitionen die Miethöhe.

Wohnungsbewerber

Die Fluktuation im Geschäftsjahr 2022 lag bei 10,3 % (Vorjahr 12,6%). Gemäß dem Betriebsvergleich des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. für 2021 liegt die durchschnittliche Fluktuationsquote bei den Unternehmen im Sieger- und Sauerland bei 10,8 %. Die höchste Fluktuationsquote in der Region liegt bei 17,4 %, die niedrigste bei 7,7 %. Das zeigt, dass die Mieterfluktuation in unserem Unternehmen sich im Rahmen der Fluktuation in der Region bewegt.



Nach wie vor ist die Wohnungsnachfrage sehr groß. Internetportale wie zum Beispiel ImmobilienScout24 haben sich zu unserem Hauptvertriebsweg entwickelt. Hieraus ergeben sich monatlich ca. 60-100 Interessentenkontakte. Hauptsächlich nachgefragt werden Wohnungen mit zwei bis drei Zimmern.



Exposéaufrufe beim Immobilienportal ImmoScout24 im März 2023

Wir gehen davon aus, dass der Bedarf an Wohnungen für Ein- oder Zweipersonenhaushalte, aufgrund der demografischen Entwicklung und der allgemeinen Schnelllebigkeit in der Gesellschaft, noch weiter steigen wird. Wir werden unser Wohnungsportfolio auf die Nachfragesituation hin ausrichten.

Wenn wir ein Bestandsgebäude sanieren, versuchen wir einen hohen ökologischen Standard hinsichtlich der energetischen Ertüchtigung eines Gebäudes zu erreichen. Gleichzeitig liegt ein Schwerpunkt auf einer altengerechten Gestaltung von Wohnungen, wenn diese saniert werden. Regelmäßig sind wir bei Wohnungssanierungen im Bestand bemüht, zumindest eine Barrierearmut in den Wohnungen zu erreichen. Leider ist dies nicht immer in allen Fällen möglich.

Geschäftsentwicklung

Bestandsentwicklung

Anzahl	Gebäude	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl
01.01.2022	157	886	250	3	165
Johanneshütte 14-18	-3	-12			
31.12.2022	**154**	**874**	**250**	**3**	**165**

Flächen in m²	Grundstück	Wohnungen	Garagen	Gewerbe	Park-/Stellpl
01.01.2022	97.355,00 m²	55.887,23 m²	3.889,25 m²	499,91 m²	2.158,00 m²
Leimbachstr. 144/146	18,00 m²				
Johanneshütte 14-18	-1.956,00 m²	-602,34 m²			
diverse (durch Neuaufmaß)		14,71 m²			
31.12.2022	**95.417,00 m²**	**55.299,60 m²**	**3.889,25 m²**	**499,91 m²**	**2.158,00 m²**

Wohn- und Nutzfläche per	**31.12.2022**	**61.846,76 m²**

Die in den Vorjahren begonnene Modernisierung der Gebäude in der Siemensstraße konnte im Berichtsjahr fortgesetzt werden. Die Treppenhäuser in den Gebäuden Siemensstr. 33 und 35 wurden im Laufe des Jahres 2022 fertiggestellt. An den Häusern Siemensstr. 38 und 40 konnten Dach und Fassade umfassend saniert werden.

Blick auf die Siemensstr. 40, im Hintergrund haben die Bauarbeiten am Haus Siemensstr. 42/44 begonnen

Der Schwerpunkt unserer Arbeit liegt nach wie vor in der zukunftsgerechten und nachhaltigen Entwicklung unseres Wohnungsbestandes.
Insbesondere bei einem Mieterwechsel ergreifen wir die Gelegenheit, eine Wohnung vollständig zu modernisieren. Neben der Entkernung (incl. Wasserleitung und der Abflüsse) einer Wohnung wird auch der Grundriss verändert, wenn sich dies als notwendig herausstellt. Insgesamt werden bei einer solchen Maßnahme die Sanitäranlagen, die Heizung, die Elektrik, die Türen sowie die Fußböden erneuert. Durch die deutlich gestiegenen Baukosten müssen wir inzwischen je nach Wohnung zwischen 80-100 T€ für diese Maßnahmen aufwenden. Da durch unser Vorgehen aber ein de facto Neubaustandard erreicht wird, halten wir die Vorgehensweise weiterhin für angebracht. Die neue Wohnungsmiete wird durch Anwendung des Mietspiegels für die Stadt Siegen in der jeweils gültigen Fassung ermittelt. Bei den entstandenen Modernisierungskosten handelt es sich grundsätzlich um aktivierungspflichtige Baukosten, die unser Anlagevermögen erhöhen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt sechs Wohnungen umfangreich – wie zuvor beschrieben –

saniert. Zudem konnte die Modernisierung von sechs Wohnungen im Jahr 2022 begonnen und in 2023 fertiggestellt werden. Die modernisierten Wohnungen werden gemäß dem für die Stadt Siegen geltenden Mietspiegel eingestuft und lassen sich meist innerhalb weniger Tage und Wochen neu vermieten. Diese Tatsache bekräftigt uns, weiter auf das Angebot von hochwertig modernisierten Wohnungen zu setzen und entsprechende Investitionen vorzunehmen.

Ebenfalls konnten wir die Neugestaltung unserer Treppenhäuser fortsetzen. Die Modernisierung dieser in der Giersbergstr. 84 und 88 sowie in der Siemensstraße 33/35 konnte im Berichtsjahr realisiert werden.

Im Rahmen einer Wohnungsmodernisierung statten wir die Wohnungen, soweit dies technisch möglich ist, mit einer Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung aus. Innerhalb der Wohnung wird dadurch ein angenehmes Raumklima geschaffen. Gleichzeitig wird die Bausubstanz geschützt, indem überschüssige Feuchtigkeit durch die Lüftungsanlage ins Freie geblasen wird. So wird die Entstehung von Schimmelpilzen in der Wohnung weitestgehend verhindert.

Durch die Wärmerückgewinnung spart der Mieter in der Heizperiode bares Geld, da über 90% der abgesaugten Wärme der frischen, gefilterten Luft wieder zugeführt werden. Ein vielfaches, tägliches Stoßlüften entfällt damit.

Sobald in einem Mehrfamilienhaus die erste Wohnung modernisiert worden ist, erneuern wir auch zeitnah das Treppenhaus. Eine Treppenhaussanierung umfasst die komplette Erneuerung der Elektrik. Diese wird in diesem Zusammenhang bis zu den Wohnungen neu installiert. Neben dem Austausch aller Wohnungseingangstüren erhält das Treppenhaus einen neuen Anstrich sowie einen neuen Bodenbelag, wenn es nötig ist.

Die Ausgaben für Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen bei Wohngebäuden und anderen Bauten setzen sich wie folgt zusammen:

	Geschäftsjahr	Vorjahr
Aktivierte Baukosten	1.625.744,00	1.902.378,15
davon aus Vorjahren (Anlagen im Bau)	158.580,21	204.225,04
Zugang Baukosten im Geschäftsjahr	**1.467.163,79**	**1.698.153,11**
davon für Wohngebäude	1.129.525,82	1.128.584,51
davon für andere Bauten	9.747,29	410.988,39
davon für Anlagen im Bau	327.890,68	158.580,21
Instandhaltungskosten (Fremdleistung)	**813.295,73**	**607.117,60**

Haus- und Grundstücksgeschäfte 2022/2023

Im Geschäftsjahr 2022 hat die Wohnstättengenossenschaft den Verkauf der Häuser in der Johanneshütte 14-18 zum 31.07.2022 realisieren können. Es wurde ein Verkaufspreis in Höhe von 715.000 € vereinbart; bei einem Restbuchwert in Höhe von 7.235,68 €. Die WGSeG hat sich nach Abschluss dieses Verkaufs von ihrem kompletten Immobilienbestand in diesem Wohngebiet getrennt. Die Erlöse sollen in die Entwicklung der vorhandenen Bestände sowie in Neubauprojekte investiert werden.

Für das Jahr 2023 sind keine Immobilienverkäufe vorgesehen. Von der KSG Siegen konnte im ersten Halbjahr 2023 das Haus „An der Alche 5“ mit zwei Wohneinheiten zu einem Preis in Höhe von 290.000 € zzgl. Nebenkosten erworben werden.

Unbebaute Grundstücke

Die in der Bilanz ausgewiesenen unbebauten Grundstücke haben einen Buchwert in Höhe von 517.854,44 €. Die im Berichtsjahr entstandenen Kosten für die beabsichtigte Renaturierung der Bürbach in Höhe von 4.353,62 € erhöhten die Buchwerte des Grundstücks in der Rathenaustraße 30 und sind in dem Gesamtbetrag bereits enthalten. Die Grundstücksfläche beträgt insgesamt 5.845,00 m². Pro Quadratmeter entspricht dies einem durchschnittlichen Betrag von rund 89,00 €. Für gute Wohnlagen liegt der Bodenrichtwert in Siegen bei baureifen Grundstücken inzwischen bei bis zu 250,00 €, mittlere Wohnlagen sind mit 150,00 € bewertet und einfache Wohnlagen mit 110,00 €. Nimmt man für die unten genannten Grundstücke eine mittlere Wohnlage an, so belaufen sich die im Buchwert nicht enthaltenen „Stillen Reserven“ auf ca. 360 T€.

3 Splissparzellen	In der Winchenbach (Erinnerungswert)	3,00 €
806 m²	Volnsberger Weg 1	108.788,20 €
5.039 m²	Rathenaustraße 30	409.063,24 €
5.845 m²	**Gesamt**	**517.854,44 €**

Unabhängig von den unbebauten Grundstücken sind bei den bebauten Grundstücken weitere bebaubare Flächen vorhanden. Diese sind bei den jeweiligen Grundstücken aktiviert.

Mietentwicklung

Im Dezember 2022 betrug die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete (bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche) 5,97 €/m² gegenüber 5,91 €/m² im Vorjahr. Diese Erhöhung lässt sich vor allem auf neuvermietete Wohnungen mit höherem Ausstattungsstandard als vorher zurückführen.

Im Rahmen unseres Miet- und Mahnmanagements bemühen wir uns die Zahlungsausfälle bei unseren Mietern zu begrenzen. Leider müssen wir aber auch regelmäßig gerichtliche Schritte gegen Schuldner einleiten. Im schlimmsten Fall hat dies zur Folge, dass wir eine Räumungsklage einreichen müssen. Im Berichtsjahr ist dies in fünf Fällen notwendig geworden. Im Vorjahr waren es zwei Räumungsklagen. Zusätzlich ist es immer wieder notwendig, Mahnbescheide zu beantragen. Die abzuschreibenden Forderungen stiegen von 16,6 T€ im Vorjahr auf 22,4 T€.

1. Geschäftsergebnis

Aus der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2022 ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 1.380,6 T€ gegenüber 1.058,4 T€ im Vorjahr.
Die Sollmieten für Wohnungen stiegen um 30,5 T€ von 4.246,1 T€ auf 4.276,6 T€ (ohne Erlösschmälerung), die Umsatzerlöse für Heiz- und Betriebskosten stiegen, ebenfalls ohne Erlösschmälerungen, von 1.611,5 T€ um 119,2 T€ auf 1.730,7 T€. Die Steigerung der Nettomiete ist auf die ganzjährige Auswirkung der vorgenommen Mietanpassungen an den Siegener Mietspiegel nach durchgeführten Modernisierungen, bzw. bei Neuvermietung von frei finanzierten Wohnungen zurückzuführen. Der hier gezeigte Umsatzerlös entsteht durch die periodengerechte und rechtsgültige Abrechnung mit den Mietern. Die Umsatzerlöse aus der Vermietung von Garagen, Stellplätzen und gewerblichen Einheiten konnten im Berichtsjahr von 171,1 T€ auf 179,7 T€ gesteigert werden. Hier wirkt sich die Vermietung der neu errichteten Garagen in der Leimbachstraße 144/146 (ganzjährige Auswirkung) sowie eine Mietanpassung in der Charlottenstraße aus.

Im Berichtsjahr stiegen die Ertragsausfälle (Erlösschmälerungen für Miet-, Betriebs- und Heizkosten) um 50,4 T€ von im Vorjahr 156,5 T€ auf 206,9 T€. Der größte Teil der Erlösschmälerungen entfällt auf Leerstände, bedingt durch Modernisierungen von Wohnungen. Eine größere Anzahl von Wohnungskündigungen zum Ende des Jahres 2021 bedingte viele Mieterwechsel und Modernisierungsmaßnahmen im Berichtsjahr, was zu entsprechenden Erlösschmälerungen führte.

1.1 Entwicklung unserer Genossenschaft

Wir beurteilen die Entwicklung unserer Genossenschaft weiterhin positiv. Mit einer sorgfältigen und in die Zukunft ausgerichteten Planung und nicht zuletzt einer vertrauensvollen Zusammenarbeit der Gremien und der Mitarbeiter, blicken wir nach wie vor optimistisch in die Zukunft, auch wenn sich die politischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen verschlechtert haben.

Die Erträge aus unseren PV-Anlagen und des BHKW's in der Charlottenstraße sind von 75,0 T€ auf 101,5 T€ gestiegen. Im Vergleich zu 2021 standen im Berichtsjahr wieder deutlich mehr Sonnenstunden zur Stromproduktion via Photovoltaik zur Verfügung. Diese Erträge sind in der Position „Umsatzerlöse aus anderen Lieferungen und Leistungen" enthalten.

Die Erträge aus Provisionen und Gestattungsverträgen für überwiegend Mobilfunkantennen und Werbetafeln blieben im Berichtsjahr mit 16,8 T€ konstant (im Vorjahr 16,8 T€). Ausgewiesen sind diese Einnahmen ebenfalls unter den „Umsatzerlösen aus anderen Lieferungen und Leistungen". Insgesamt betrugen die Erträge aus anderen Lieferungen und Leistungen 128,1 T€ (im Vorjahr 92,2 T€).

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die sonstigen betrieblichen Erträge von 453,2 T€ um 384,1 T€ auf 837,3 T€. Wesentlicher Faktor hierfür sind die Verkaufserlöse der Gebäude Johanneshütte 14-18. Durch diese Transaktionen stiegen die Erlöse aus dem Verkauf von Anlagevermögen gegenüber dem Vorjahr von 294,0 auf 690,7 T€. Die Erlöse aus Versicherungserstattungen sanken von 117,5 T€ auf 107,7 T€.

Trotz einer Dividendenausschüttung von 4 % trägt das gute Geschäftsergebnis zu einer langfristigen Eigenkapitalerhöhung bei. Vorstand und Aufsichtsrat haben im Mai 2023 beschlossen, 139 T€ der gesetzlichen Rücklage und eine Vorwegzuweisung in Höhe von 500 T€ der freien Rücklage zuzuführen. Die Mitgliederversammlung soll diese Vorwegzuweisung bestätigen.

1.2 Finanzielle Leistungsindikatoren

Die Höhe der Instandhaltungskosten (Fremdleistungen) beeinflusst maßgeblich das Betriebsergebnis und die Rentabilität. Der für die Instandhaltungskosten aufgewendete Betrag ist im Berichtsjahr von 607,1 T€ auf 813,3 T€ gestiegen. Notwendige Instandhaltungsmaßnahmen lassen sich schwer steuern und können nur in geringem Maße beeinflusst werden. Versicherungsschäden beeinflussen unsere Instandhaltungskosten. Unseren am Anfang des Jahres 2022 aufgestellten und mit dem Aufsichtsrat beschlossenen Investitionsplan konnte eingehalten werden; alle notwendigen Ausgaben konnten mit dem Planungsbudget geleistet werden.

Kennzahlen

Die nachfolgende Kennzahlenübersicht gibt einen Überblick über die durchaus positive Entwicklung der letzten fünf Jahre und macht deutlich, dass unsere Geschäftspolitik und unser Einsatz zum Wohle der Mitglieder und Mieter aufgegangen sind.

	in	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Bilanzsumme	T€	54.481	52.982	52.677	51.467	50.716	50.030
Anlagevermögen	T€	51.112	50.998	50.903	49.644	48.620	47.763
Planmäßige Abschreibungen auf Sachanlagen	T€	1.473	1.440	1.373	1.329	1.283	1.258
Eigenkapital (langfristig)	T€	22.485	21.133	20.015	19.252	18.632	17.617
Eigenkapitalquote (lfr.)	%	41,3%	39,9%	38,0%	37,4%	36,7%	35,2%
Eigenkapitalrentabilität	%	6,2%	5,0%	3,7%	2,6%	3,2%	4,3%
Gesamtkapitalrentabilität	%	3,4%	2,9%	2,4%	2,0%	2,3%	2,8%
Langfristiges Fremdkapital (Darlehen)	T€	29.466	29.229	30.028	29.611	29.738	30.153
Anlagendeckung	%	101,6%	98,8%	98,3%	98,4%	99,5%	100,0%
Fremdkapitalquote (Darl.)	%	54,1%	55,2%	57,0%	57,5%	58,6%	60,3%
Jahresüberschuss	T€	1.382	1.058	745	498	602	774
Umsatzerlöse	T€	6.109	5.965	5.879	5.801	5.741	5.562
Instandhaltungskosten	T€	1.026	803	815	1.061	854	884
je m² Wohn- und Nutzfl.	€/qm	16,59	12,86	19,61	17,04	13,7	14,19
Cashflow	T€	2.872	2.520	2.144	1.877	1.928	2.075
Durchschnittliche Wohnungmiete (nur bezogen auf die Wohnfläche)	€/m²/Monat	6,34	6,30	6,20	6,11	6,03	5,84
Durchschnittliche Sollmiete, bezogen auf die Wohn- und Nutzfläche	€/m²/Monat	5,97	5,91	5,76	5,72	5,63	5,46
Fluktuationsquote	%	10,3%	12,6%	11,3%	11,3%	11,4%	13,5%
Leerstandsquote	%	3,7%	3,5%	3,0%	3,6%	2,0%	2,8%

2. Darstellung der Lage

2.1 Ertragslage

Aufgrund höherer Umsatzerlösen, Erlösen aus dem Verkauf von Immobilien konnten wir trotz höherer Aufwendungen für Instandhaltung gegenüber dem Vorjahr im Berichtsjahr einen um 323 T€ gestiegenen Überschuss verzeichnen.

	2022	2021	Veränderung	
Umsatzerlöse Hausbewirtschaftung (einschl Bestandsveränderung)	6.186 T€	5.993 T€	3,22%	193 T€
Andere aktivierte Eigenleistungen	176 T€	162 T€	8,64%	14 T€
Gesamtleistung	**6.362 T€**	**6.155 T€**	**3,36%**	**207 T€**
Andere betriebliche Erträge	837 T€	453 T€	84,77%	384 T€
Betriebsleistung	**7.199 T€**	**6.608 T€**	**8,94%**	**591 T€**
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen	-2.457 T€	-2.271 T€	8,19%	-186 T€
Personalaufwand	-1.016 T€	-955 T€	6,39%	-61 T€
Abschreibungen	-1.491 T€	-1.459 T€	2,19%	-32 T€
Andere betriebliche Aufwendungen	-264 T€	-272 T€	-2,94%	8 T€
Zinsaufwand	-460 T€	-489 T€	-5,93%	29 T€
Gewinnabhängige Steuern	-112 T€	-101 T€	10,89%	-11 T€
Aufwendungen für die Betriebsleistung	**-5.800 T€**	**-5.547 T€**	**4,56%**	**-253 T€**
Betriebsergebnis	**1.399 T€**	**1.061 T€**	**31,86%**	**338 T€**
Finanzergebnis	-1 T€	-5 T€	-80,00%	4 T€
neutrales Ergebnis	0 T€	0 T€	0,00%	0 T€
Gesamtergebnis vor Ertragssteuern	**1.398 T€**	**1.056 T€**	**32,39%**	342 T€
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-17 T€	2 T€	100,00%	-19 T€
Jahresüberschuss	**1.381 T€**	**1.058 T€**	**30,53%**	**323 T€**

2.2 Finanzlage

Sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr einschließlich der Annuitäten an die finanzierenden Banken kommen wir termingerecht nach. Das Ausschöpfen von möglichen Rabatten und Skonti ist zentrales Element unseres Finanzmanagements. Der Aufbau von Eigenmitteln dient der zukünftigen Finanzierung von Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Dividendenausschüttung von 4 % an unsere Mitglieder wird dabei berücksichtigt und soll auch in Zukunft unverändert bestehen bleiben.

Neben den in Anspruch genommenen Kreditmitteln haben uns unsere Hausbanken im Bedarfsfall 800 T€ (ohne dingliche Absicherung) zur Verfügung gestellt. Zum Bilanzstichtag musste diese Kreditlinie nicht in Anspruch genommen werden.

Im gesamten Berichtsjahr war die Zahlungsfähigkeit gegeben. Die erforderliche Liquidität wird regelmäßig durch den Vorstand überprüft, damit genügend flüssige Mittel zur Verfügung stehen, um die kurz- und mittelfristigen Zahlungsverpflichtungen der Genossenschaft termingerecht zu erfüllen. Die Finanzlage der Genossenschaft ist geordnet.

2.3 Vermögenslage

Die finanziellen Transaktionen wirkten sich wie folgt auf die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens aus:

Vermögensstruktur:

	2022 T€	%	2021 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen					
immaterielle Vermögensgegenstände	86	0,16%	105	0,20%	-19
Sachanlagen inklusive Anlagen im Bau	51.024	93,65%	50.892	96,06%	132
Finanzanlagen	2	0,00%	2	0,00%	0
	51.112	93,81%	50.999	96,26%	113
Umlaufvermögen inkl. Rechnungsabgrenzungsposten					
Mittel- und langfristig					
Übrige Aktiva	18	0,03%	18	0,03%	0
Kurzfristig					
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	1.907	3,50%	1.698	3,19%	209
Flüssige Mittel	1.281	2,36%	155	0,29%	1.126
Übrige Aktiva	163	0,30%	112	0,21%	51
	3.351	6,16%	1.965	3,69%	1.386
Gesamtvermögen	**54.481**	**100,00%**	**52.982**	**100,00%**	**1.499**

Erläuterungen kurz- längerfristig

	2022			
	Gesamt	<1 Jahr	> 1 Jahr	Summe
Unfertige Leistungen / Andere Vorräte	**1.906.851,47**	**1.906.851,47**	**0,00**	**1.906.851,47**
Flüssige Mittel	**1.281.420,11**	**1.281.420,11**	**0,00**	**1.281.420,11**
Übrige AKTIVA				
Forderungen aus Vermietung	40.546,62	40.546,62		40.546,62
Forderungen aus and. L+L	25.815,42	25.815,42		25.815,42
Sonst. Vermögensgegenst.	84.668,17	84.668,17		84.668,17
Geldbeschaffungskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere ARAP	30.025,28	11.646,63	18.378,65	30.025,28
	181.055,49	**162.676,84**	**18.378,65**	**181.055,49**

Kapitalstruktur:

	2022 T€	%	2021 T€	%	Veränderung T€
Eigenkapital					
Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder	3.823	7,02%	3.705	6,99%	118
Ergebnisrücklagen	18.067	33,16%	16.997	32,08%	1.070
Bilanzgewinn (o. Dividende)	593	1,09%	431	0,81%	162
	22.483	41,27%	21.133	39,88%	1.350
Fremdkapital					
Rechnungsabgrenzungsposten					
Langfristige Verbindlichkeiten aus Darlehen	27.590	50,64%	26.821	50,62%	769
Kurzfristige					
Rückstellungen	97	0,18%	74	0,15%	23
erhaltene Anzahlungen	1.771	3,25%	1.738	3,28%	33
übrige Verbindlichkeiten	2.540	4,66%	3.216	6,07%	-676
	4.408	8,09%	5.028	9,50%	-620
Gesamtkapital	**54.481**	**100,00%**	**52.982**	**100,00%**	**1.499**

Das Anlagevermögen in Höhe von 51.112 T€ entspricht 93,84 % der Bilanzsumme und ist zu 101,6 % durch Eigen- und langfristiges Fremdkapital finanziert.

Das in der Bilanz ausgewiesene Eigenkapital ist um 1.286 T€ auf 22.777 T€ (VJ 21.491 T€) gestiegen. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich um 1,4 % von 39,88 % auf nunmehr 41,28 %. Die positive Entwicklung der Eigenkapitalquote wird sich auch im Jahr 2023 fortsetzen. Durch

Mietanpassungen an die Siegener Vergleichsmiete bei Neuvermietungen im frei finanzierten Wohnungsbestand und eine nahezu erreichte Vollvermietung werden die Erlöse aus der Hausbewirtschaftung weiter steigen. Der Verkauf der Gebäude in der Johanneshütte 14-18 im Berichtsjahr hat wesentlich zur Steigerung des Eigenkapitals beigetragen. An diesen Verkaufserlösen, die weit über den Buchwerten liegen, wird überaus deutlich, dass unser Unternehmen über wesentliche „Stille Reserven“ verfügt.

Die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage ist nach wie vor geordnet und stabil. Nennenswerte negative Veränderungen sind in überschaubarer Zeit nicht zu erwarten.

3. Nachtragsbericht

Weitere Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts nicht ergeben. Über wesentliche Investitionen wurde berichtet.

4. Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Das interne Controlling und eine unterjährige Berichterstattung bilden im Wesentlichen unser Risikomanagementsystem ab. Insbesondere die Entwicklungen auf dem Kapital- und dem Wohnungsmarkt werden als externe Informationsquelle in die Gesamtbetrachtung einbezogen. Veränderungen sollen dabei so früh erkannt werden, dass negative Einflüsse auf die Entwicklung des Unternehmens rechtszeitig abgewendet werden können. Insbesondere wird darauf geachtet, dass der jeweilige Finanz- und Wirtschaftsplan eingehalten wird. Bei wesentlichen Veränderungen wird in den Gremien darüber berichtet und beraten.

Der Betriebsvergleich unseres Verbandes, an dem wir uns jährlich beteiligen, ist ebenfalls eine weitere externe Informationsquelle für die Beurteilung der Auswirkungen externer Einflüsse.

4.2 Risiken der künftigen Entwicklung

Wie wir in der Vergangenheit schon häufig berichtet haben, legen wir bei umfangreichen Sanierungsmaßnahmen und Neubauten besonders großen Wert auf zukunftsweisende Ausstattungen und Technologien der Wohngebäude. Insbesondere wollen wir damit dem demographischen Wandel sowie der Einsparung von Energiekosten Rechnung tragen. Somit sehen wir uns, was zukünftige Belastungen aus der – aus unserer Sicht notwendigen – Klimapolitik (Stichwort CO_2 Steuer) angeht gut aufgestellt, werden aber hier – trotz der umfangreichen Maßnahmen der letzten Jahre - Teile der Besteuerung übernehmen müssen. Diese Summen

stehen dem Unternehmen dann nicht mehr für direkte Investitionen in den Bestand zur Verfügung.

Externe Einflüsse wie der Ukrainekrieg und die damit verbundenen Unsicherheiten in Bezug auf die Versorgungssicherheit lassen sich für uns nur schwer beurteilen. Als Unternehmen ist es unsere Aufgabe, uns so aufzustellen, dass wir einerseits kurzfristig auf externe Schocks reagieren können, die Auswirkungen auf unsere Mitglieder aber auch möglichst geringhalten, z. B. durch langfristige Vereinbarungen mit Geschäftspartnern. Zusätzlichen Belastungen durch stark steigende Energiekosten für unsere Mieter wollen wir neben der Modernisierung unserer Gebäude u.a. durch einen weiterhin gemeinsam mit anderen Wohnungsunternehmen aus der Region organisierten Energieeinkauf entgegenwirken, der bereits in der Vergangenheit zu unterdurchschnittlichen Energiekosten je Verbrauchseinheit für unsere Mieter geführt hat.

Freiwerdende Wohnungen werden von uns grundsätzlich umfangreich saniert, so haben wir künftig keinen größeren Instandhaltungsstau zu erwarten. Der vorherrschende Handwerker- und Baustoffmangel wird für steigende Investitionskosten sorgen. Mit gezielter Planung und Nutzung von neuen, effizienten Ansätzen in der Realisierung wollen wir den Kostensteigerungen begegnen. Es bleibt abzuwarten, inwiefern sich das Neueinbauverbot von Öl- und Gasheizungen auf die Kapazitäten am Markt auswirkt. Positiv aus Sicht unserer Genossenschaft ist, dass wir bereits auf rund 20 Jahre Erfahrung mit dem Einsatz von Wärmepumpen zurückblicken können. Dies sollte sich bei Neueinbauten in den kommenden Jahren positiv auswirken.

Für alle unsere Darlehen haben wir langfristige Zinsbindungen (mind. 10 Jahre) mit unseren Banken vereinbart. Wir stellen derzeit fest, dass sich das Zinsniveau aus Investorensicht deutlich verschlechtert. Durch die Vereinbarung der langfristigen Zinsbindungen ist für unser Unternehmen aber kein abrupter Anstieg der Zinskosten zu erwarten. Durch unterschiedliche Laufzeiten wird das Risiko auf mehrere Jahre verteilt und die Gefahr einer „Klumpenbildung“ ist weitgehend ausgeschlossen. Zudem sind wir durch unsere nachhaltige, umweltschonende Bauplanung regelmäßig in der Lage, von der Förderprogrammen des Bundes oder des Landes NRW zu profitieren.

Die Nachfrage für unsere Wohnungen ist nach wie vor sehr groß. Unsere Geschäftspolitik sehen wir dadurch bestätigt. Aus diesem Grund vertreten wir die Auffassung, dass keine wesentlichen Risiken für die künftige Entwicklung erkennbar sind, welche die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage beeinflussen können.

Leider kam es auch im Berichtsjahr dazu, dass wir einige Räumungsklagen einreichen mussten. Um finanziellen Schaden von der Genossenschaft abzuwenden, muss bedauerlicherweise in einigen Fällen eine gerichtliche Entscheidung angestrebt werden. Unser Mahn- und Klagewesen wird weiterhin intensiv betrieben, um Räumungsklagen möglichst zu vermeiden.

4.3 Chancen der künftigen Entwicklung

Wir gehen davon aus, dass wir mit dem eingeschlagenen Weg der nachhaltigen, energie- und ressourcensparenden Bauweise im Umfeld von stark steigenden Energiepreisen besonders mit unseren modernisierten Objekten am Markt punkten können und steigende Nachfrage nach diesen Wohnungen verzeichnen werden.

Ebenso erwarten wir, dass langfristig unser Bestand an Wohnungen im Stadtgebiet von Siegen vergrößert werden kann. Dies kann durch Abriss nicht mehr marktfähiger Wohngebäude und gleichzeitigem Neubau geschehen, aber auch durch die Bebauung von vorhandenen Grundstücken. Soweit die Sanierung eines Gebäudes wirtschaftlich nicht mehr vertretbar ist, werden wir alternativ zu einem Abriss und Neubau auch Immobilien aus unserem Bestand verkaufen, so wie im Berichtsjahr mit den Gebäuden Johanneshütte 14-18 geschehen.

Seit vielen Jahren erzeugen wir Strom mit unseren Photovoltaik-Anlagen, die auf zahlreichen Dächern unserer Häuser und Garagen installiert sind. Dieser Strom wird größtenteils für Aufzugsanlagen, Allgemeinstrom, Lüftungs- und eigene SAT-Anlagen verbraucht. Den nicht verbrauchten Strom speisen wir in das Stromnetz ein und leisten damit einen wichtigen Beitrag für die Energiewende und den Klimaschutz. Außerdem reduzieren wir mit diesen Maßnahmen den Ausstoß von klimaschädlichem CO_2 unserer Wohngebäude. Gerne würden wir auch unseren Mietern die auf unseren Gebäuden erzeugte Energie als „Mieterstrom“ direkt anbieten. Die rechtliche und fiskalische Situation ist in diesem Zusammenhang – besonders für Wohnungsgenossenschaften – mit Unsicherheiten verbunden, die bisher nicht beseitigt wurden. Wir hoffen hier auf eine Initiative der Bundesregierung; erste Ansätze in Diskussions- und Strategiepapieren liegen vor, es bleibt aber abzuwarten, was tatsächlich Umsetzung findet.

4.4 Finanzinstrumente

Bei den zur Finanzierung des Anlagevermögens aufgenommenen Darlehen handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen mit langfristigen Zinsbindungen. Die im Berichtsjahr und im Jahr 2022 abgeschlossenen Verträge haben eine Laufzeit von mindestens 10 Jahren. Wegen der steigenden Tilgungsanteile und der relativ gleichmäßig verteilten Zinsbindungsfristen halten sich die Risiken der Zinsänderungen im beschränkten Rahmen. Auf dem Zinsmarkt ist seit Beginn des Jahres 2022 eine deutliche Verschärfung zu beobachten. Wir werden die höheren Zinssätze bei unserer Finanzierungsplanung berücksichtigen.

Besondere Finanzinstrumente oder Sicherungsgeschäfte sind nicht zu verzeichnen.

Zur Prolongation anstehende Darlehen wurden zum Teil zusammengefasst und deren Restlaufzeiten (s.o.) verlängert. Durch geringere Annuitäten erreichen wir hierdurch eine Entlastung der lfd. Liquidität.

Von Terminoptions- oder Swapgeschäften wird unter Risikoaspekten nach wie vor kein Gebrauch gemacht.

5. Prognosebericht

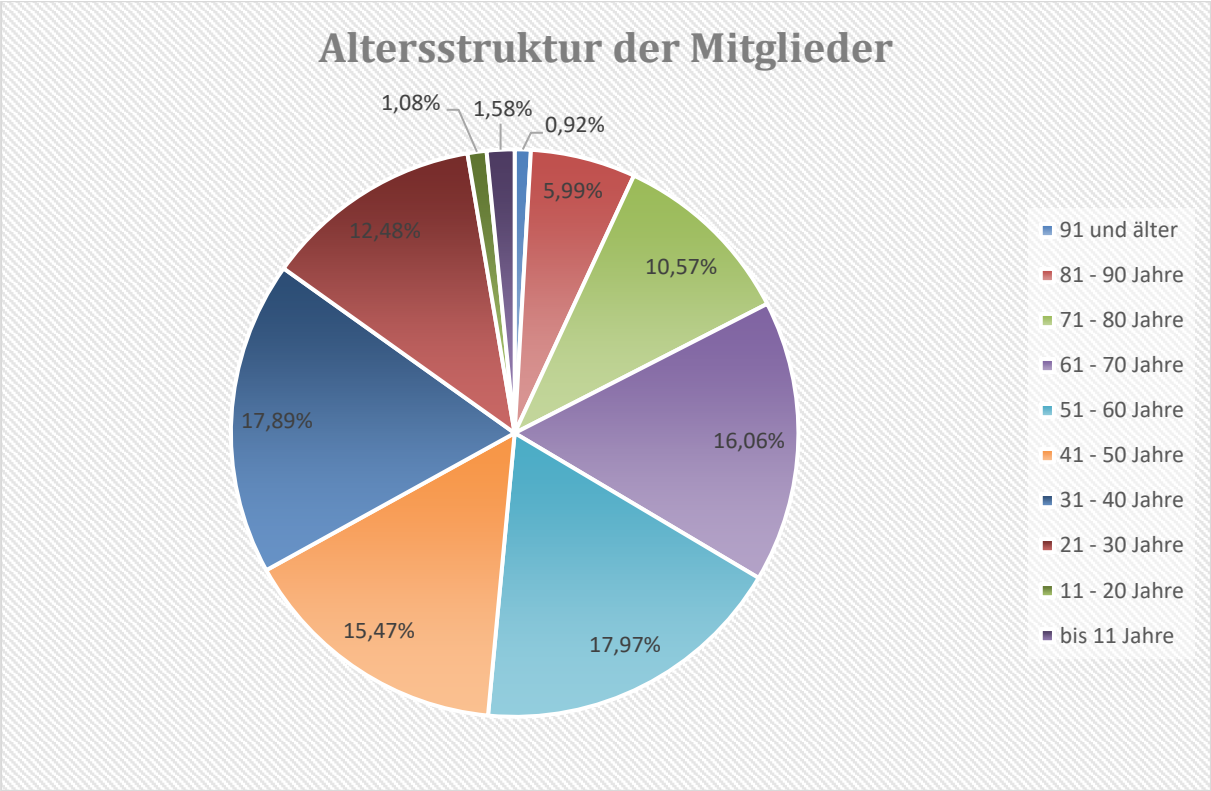
Die gute Lage unserer Immobilien in Verbindung mit unserem Bestreben, unsere Bestände nachhaltig und wirtschaftlich auf aktuellem Stand zu halten, wird nach unserer Auffassung für eine weiterhin stabile Nachfrage nach unseren Wohnungen sorgen.

Durch laufende Modernisierung, Neubau und evtl. Zukäufen verbessern wir den Gesamtzustand unseres Wohnungsbestandes und können damit attraktiven Wohnraum am Siegener Wohnungsmarkt zur Verfügung stellen. Die Rentabilität und die Vermietbarkeit dieser Investitionen erreichen wir durch eine angemessene Mietpreisgestaltung.

Dabei möchten wir neben der innovativen Gestaltung unserer Bestände auch nicht die Wirtschaftlichkeit unserer Maßnahmen aus den Augen verlieren und zuverlässiger Partner für unsere Mitglieder und Geschäftspartner bleiben. Den verschiedenen externen Unsicherheiten in Bezug auf die Energieversorgung Deutschlands wollen wir durch eine Beschleunigung unserer Maßnahmen zur Umstellung auf einen möglichst großen Anteil regenerativer Energie in unseren Beständen begegnen.

Den Risiken aus der **Altersstruktur** unseres Wohnungsbestandes und der Mieter versuchen wir durch zeitgemäßes Auftreten am Markt unter Nutzung der neuen Medien, durch die technische Ausstattung unserer Wohnungen bei Mieterwechsel und durch Komplett-Modernisierungen, entgegenzuwirken.

Die folgende Grafik zeigt, dass unser Mitgliederbestand sich aus allen Altersklassen nahezu gleichmäßig zusammensetzt.



Insgesamt erwarten wir eine positive wirtschaftliche Entwicklung sowie weiterhin positive Jahresergebnisse.

Es versteht sich von selbst, dass wir auch künftig für unsere Mitglieder und Mieter zukunftsorientiert planen und handeln.

Siegen, den 23. Mai 2023

Der Vorstand

Björn Bathen Tobias Haut Hans-Georg Haut

III.

Bericht des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat hat im Berichtsjahr 2022, gemäß dem ihm nach dem Gesetz und der Satzung obliegenden Aufgaben, die geschäftliche Lage und die Entwicklung der Genossenschaft aufgrund schriftlicher und mündlicher Berichte des Vorstandes in den Aufsichtsrats- und Ausschusssitzungen überwacht.
Darüber hinaus haben die Mitglieder des Aufsichtsrates geschäftspolitische Maßnahmen mit dem Vorstand regelmäßig erörtert. Der Jahresabschluss und der Geschäftsbericht für die Zeit vom 01.01.2022 – 31.12.2022 wurden unter Einbeziehung der Buchführung vom Prüfungsausschuss des Aufsichtsrates geprüft. Es ergaben sich keine Beanstandungen.
Von dem Prüfungsergebnis hat der Aufsichtsrat zustimmend Kenntnis genommen. Er ist mit dem Jahresabschluss, dem Geschäftsbericht und dem Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes einverstanden. Auch im Jahre 2022 wurden wieder, bedingt durch die zahlreichen Wohnungswechsel, Instandhaltungen und Modernisierungen in großem Umfang durchgeführt:

6 Wohnungsmodernisierungen: Giersbergstr. 88, 1. OG rechts, Fludersbach 92, 1. OG links, Fludersbach 106, 2. OG links, Charlottenstr. 51, 1. OG links, Effertsufer 46, EG und 1. OG links.

4 Treppenhäuser: Giersbergstr. 84 und 88, Siemensstraße 33 und 35.

Zudem wurden Dach und Fassade des Hauses Siemensstr. 38/40 erneuert. Trotz dieser sehr hohen Ausgaben ist die liquiditäts- und rentabilitätsmäßige Entwicklung der Genossenschaft mehr als zufriedenstellend.
An dieser Stelle möchte ich den Herren vom Vorstand und meinen Aufsichtsratskollegen für die überaus gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr 2022 herzlich danken.

Mein besonderer Dank gilt den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Geschäftsstelle, ohne die die vielen Aufgaben nicht hätten bewältigt werden können.

Siegen, 24. Mai 2023
Wohnstättengenossenschaft Siegen e.G.
Hans-Joachim Althaus
(Aufsichtsratsvorsitzender)

IV.
Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2022

(Genossenschaften)

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

der

Wohnstättengenossenschaft Siegen eG

An der Alche 7

57072 Siegen

1. Bilanz zum 31.12.2022

Aktivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Aktiva			
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen	86.207,55		104.585,92
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	86.207,55	0,00
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	48.081.785,94		48.163.724,25
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.603.088,16		1.629.760,57
3. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	517.854,44		513.500,82
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	351.247,52		346.216,71
5. Anlagen im Bau	328.588,10		159.277,63
6. Bauvorbereitungskosten	141.450,53	51.024.014,69	79.689,25
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		1.732,50	1.695,29
Anlagevermögen gesamt		51.111.954,74	50.998.450,44
B. Umlaufvermögen			
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.660.038,42		1.583.394,60
2. Andere Vorräte	246.813,05	1.906.851,47	114.636,21
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	40.546,62		47.414,90
2. Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	25.815,42		5.708,39
3. Sonstige Vermögensgegenstände	84.668,17	151.030,21	50.082,00
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		1.281.420,11	154.687,07
C. Rechnungsabgrenzungposten			
1. Geldbeschaffungskosten	0,00		0,00
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	30.025,28	30.025,28	27.291,64
Bilanzsumme		**54.481.281,81**	**52.981.665,25**

1. Bilanz zum 31.12.2022

Passivseite

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
Passiva			
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	137.750,00		218.250,00
2. der verbleibenden Mitglieder	3.823.129,39		3.705.417,02
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	8.000,00	3.968.879,39	0,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile	[EUR 52,89]		[EUR 107,51]
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen	2.055.564,03		1.916.564,03
2. Bauerneuerungsrücklagen	690.039,52		690.039,52
3. Andere Ergebnisrücklagen	15.321.170,87	18.066.774,42	14.389.986,18
III. Bilanzgewinn			
1. Jahresüberschuss	1.380.589,03		1.058.434,25
2. Einstellung in Ergebnisrücklagen	-639.000,00	741.589,03	-487.000,00
Eigenkapital insgesamt		22.777.242,84	21.491.691,00
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen	96.465,51	96.465,51	74.129,00
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.465.586,94		29.228.683,10
2. Erhaltene Anzahlungen	1.770.771,34		1.737.803,70
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.545,83		37.938,39
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	271.300,64		374.179,63
5. Sonstige Verbindlichkeiten	53.368,71	31.607.573,46	37.240,43
davon aus Steuern	[EURO 22.915,80]		[EURO 11.329,33]
Bilanzsumme		**54.481.281,81**	**52.981.665,25**

2. Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 01.01. - 31.12.2022

	EUR	Geschäftsjahr EUR	Vorjahr EUR
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	5.980.798,44		5.872.774,22
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	128.098,84	6.108.897,28	92.234,01
2. Veränderung des Bestandes an unfertigen Leistungen		76.643,82	27.578,66
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		175.542,99	162.206,20
4. Sonstige betriebliche Erträge		837.260,68	453.209,06
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		-2.456.730,44	-2.270.664,06
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	-828.724,10		-787.957,15
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	-187.505,11	-1.016.229,21	-167.503,12
davon für Altersversorgung [19.244,60]			[15.764,00]
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.491.030,25	-1.458.934,91
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		-263.721,17	-271.643,55
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		50,54	32,81
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-460.584,29	-493.614,96
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		**1.510.099,95**	**1.157.717,21**
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-17.438,20	2.002,74
13. Ergebnis nach Steuern		**1.492.661,75**	**1.159.719,95**
14. Sonstige Steuern		-112.072,72	-101.285,70
15. Jahresüberschuss		**1.380.589,03**	**1.058.434,25**
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		-639.000,00	-487.000,00
17. Bilanzgewinn		**741.589,03**	**571.434,25**

2. Anhang
des Jahresabschlusses 2022

(Genossenschaften)

der

Wohnstättengenossenschaft Siegen eG

An der Alche 7

57072 Siegen

A. Allgemeine Angaben

Die Wohnstättengenossenschaft Siegen eG ist beim Amtsgericht Siegen unter der Nummer GnR 113 eingetragen.
Der vorliegende Jahresabschluss wurde gemäß §§ 242 ff. und §§ 264 ff HGB in der aktuellen Fassung sowie den einschlägigen Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und den Regelungen der Satzung der Genossenschaft aufgestellt.
Die Wohnstättengenossenschaft Siegen 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 (Formblatt VO) findet Anwendung.
Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:
Entgeltlich von Dritten erworbene Immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens werden zu Anschaffungskosten aktiviert und entsprechend ihrer voraussichtlichen Nutzungsdauer linear, im Zugangsjahr zeitanteilig, abgeschrieben. Dabei werden entgeltlich erworbene EDV-Programme über eine betriebsgewöhnliche Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben. Eine Ausnahme bilden EDV-Programme mit Anschaffungskosten unter € 250,00 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 grundsätzlich zeitanteilig.
Soweit die beizulegenden Werte einzelner Vermögensgegenstände ihren Buchwert unterschreiten, werden zusätzlich außerplanmäßige Abschreibungen bei voraussichtlich dauernder Wertminderung vorgenommen. Dies ist bisher noch nicht eingetreten.
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 werden

mit den bisherigen Anschaffungs- und Herstellungskosten seit dem Berichtsjahr 2001 einheitlich mit den steuerlichen AfA-Sätzen des EStG mit 2 % bzw. 2,5 % (§7 Abs. 4 EStG) abgeschrieben.

Der angemessene Teil der Kosten der **Allgemeinen Verwaltung**, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen, wurde aktiviert.

Die Gebäude Am Galgenberg 2 und Frankfurter Str. 16 wurden mit 1,25 % abgeschrieben.

Die jährlichen Abschreibungen bei den anderen Gebäuden wurden mit 3% (unser Bürogebäude „An der Alche 7“), 5% bei Garagen und 10 % bei Spielplatzanlagen vorgenommen. Garagen, die fest in Wohngebäuden verbaut bzw. direkt mit dem Gebäude verbunden sind, werden gemeinsam mit dem Gebäude mit 2% abgeschrieben. Die Garagenanlage in der Leimbachstraße 144/146 wird aufgrund der aufwändigen Bauweise (auch zur Hangabsicherung) mit 2% abgeschrieben.

Bei anderen Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattungen sowie bei den immateriellen Vermögensgegenständen wurden die Abschreibungen entsprechend der amtlichen AfA – Tabelle vorgenommen.

Bewegliche Vermögensgegenstände des Anlagevermögens, die einer selbstständigen Nutzung unterliegen, werden im Jahr des Zugangs in voller Höhe als Aufwand erfasst, wenn die Anschaffungskosten 250,00 € netto nicht übersteigen. Für Vermögensgegenstände, deren Anschaffungskosten netto mehr als 250,00 € und bis zu 1.000,00 € betragen, wird ein jährlicher Sammelposten gebildet. Der jährliche Sammelposten wird über fünf Jahre gewinnmindernd aufgelöst und anschließend im Anlagespiegel als Abgang dargestellt.

Bei den Finanzanlagen sind die Anteile an verbundenen Unternehmen und die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Die Bewertung der Vorräte wurde grundsätzlich nach der FIFO - Methode vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden mit dem Nominalwert bzw. mit dem am Bilanzstichtag beizulegendem niedrigeren Wert angesetzt. Bei Forderungen, deren Einbringlichkeit mit erkennbaren Risiken behaftet ist, wurden pauschale Einzelwertberichtigungen vorgenommen; uneinbringliche Forderungen wurden abgeschrieben. Zur Abdeckung des allgemeinen Kreditrisikos wurde eine Pauschalwertberichtigung von 5,0 % auf die verbleibenden Forderungen gebildet.

Die Flüssigen Mittel sind zum Nennwert angesetzt.

Als Aktive Rechnungsabgrenzungsposten sind Auszahlungen vor dem Abschlussstichtag angesetzt, soweit sie Aufwand für einen bestimmten Zeitraum nach diesem Zeitpunkt darstellen.

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.

Verbindlichkeiten sind mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt.

I. Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt:

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022 EUR	Zugänge des Geschäftsjahres EUR	Abgänge des Geschäftsjahres EUR	Umbuchungen des Geschäftsjahres +/- EUR	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022 EUR	kumulierte Abschreibung 01.01.2022 EUR	Abschreibungen des Geschäftsjahres EUR	Änderung der Abschreibungen im Zusammenhang mit Abgängen EUR	kumulierte Abschreibung 31.12.2022 EUR	Buchwert am 31.12.2022 EUR	Buchwert am 31.12.2021 EUR
Immaterielle Vermögensgegenstände											
entgeltlich erworbene Lizenzen	423.966,15	0,00	0,00	0,00	423.966,15	319.380,23	18.378,37	0,00	337.758,60	86.207,55	104.585,92
Immaterielle Vermögens-gegenstände gesamt	**423.966,15**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**423.966,15**	**319.380,23**	**18.378,37**	**0,00**	**337.758,60**	**86.207,55**	**104.585,92**
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	71.550.579,20	1.133.426,90	196.851,61	107.739,72	72.594.894,21	23.386.854,95	1.315.869,25	189.615,93	24.513.108,27	48.081.785,94	48.163.724,25
Grundstücke und grundstücks-gleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	2.348.284,66	9.747,29	0,00	50.840,49	2.408.872,44	718.524,09	87.260,19	0,00	805.784,28	1.603.088,16	1.629.760,57
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte ohne Bauten	513.500,82	4.353,62	0,00	0,00	517.854,44	0,00	0,00	0,00	0,00	517.854,44	513.500,82
Betriebs- und Ge-schäftsausstattung	1.222.385,56	74.197,44	0,00	355,81	1.296.938,81	876.168,85	69.522,44	0,00	945.691,29	351.247,52	346.216,71
Anlagen im Bau	159.277,63	327.890,68	0,00	-158.580,21	328.588,10	0,00	0,00	0,00	0,00	328.588,10	159.277,63
Bauvorbereitungskosten	79.689,25	62.117,09	0,00	-355,81	141.450,53	0,00	0,00	0,00	0,00	141.450,53	79.689,25
Sachanlagen gesamt	**75.873.717,12**	**1.611.733,02**	**196.851,61**	**0,00**	**77.288.598,53**	**24.981.547,89**	**1.472.651,88**	**189.615,93**	**26.264.583,84**	**51.024.014,69**	**50.892.169,23**
Finanzanlagen											
Andere Finanzanlagen	1.695,29	37,21	0,00	0,00	1.732,50	0,00	0,00	0,00	0,00	1.732,50	1.695,29
Finanzanlagen gesamt	**1.695,29**	**37,21**	**0,00**	**0,00**	**1.732,50**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**1.732,50**	**1.695,29**
Anlagevermögen insgesamt	**76.299.378,56**	**1.611.770,23**	**196.851,61**	**0,00**	**77.714.297,18**	**25.300.928,12**	**1.491.030,25**	**189.615,93**	**26.602.342,44**	**51.111.954,74**	**50.998.450,44**

In der Position "Unfertige Leistungen" sind EUR 1.660.038,42 - ohne Ausfallwagnis - (Vorjahr EUR 1.583.394,60) noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.

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

Eine aktive Steuerabgrenzung nach § 274 Abs. 2 HGB wurde nicht vorgenommen.

Rücklagenspiegel:

Rücklagenspiegel

	Bestand am Ende des Vorjahres	Einstellung aus dem Bilanzgewinn des Vorjahres	Einstellung aus dem Jahresüber-schuss des Geschäfts-jahres	Entnahme für das Geschäfts-jahr	Bestand am Ende des Geschäfts-jahres
1. gesetzliche Rücklage	1.916.564,03		139.000,00		2.055.564,03
2. Bauerneuerungsrücklage	690.039,52				690.039,52
3. Andere Ergebnisrücklagen	14.389.986,18	431.184,69	500.000,00		15.321.170,87
Gesamte Rücklagen	**16.996.589,73**	**431.184,69**	**639.000,00**	**0,00**	**18.066.774,42**

Steuerrückstellungen waren nicht zu bilden.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

Zusammensetzung und Entwicklung

Rückstellungen für		Stand 01.01.2022	Verbrauch	Auflösung	Zuführung	Stand 31.12.2022
3900	a) unterlassene Instandhaltung	12.710,00	12.710,00		31.000,00	31.000,00
3960	b) Prüfungskosten	17.500,00	16.625,49		17.000,00	17.874,51
	c) eigene Jahresabschlusskosten	8.020,00	-	-	-	8.020,00
		25.520,00	16.625,49	-	17.000,00	25.894,51
3970	d) Urlaubsrückstellung	35.899,00		-	3.672,00	39.571,00
		74.129,00	**29.335,49**	**-**	**51.672,00**	**96.465,51**

Die Aufgliederung der Verbindlichkeiten nach Restlaufzeiten sowie die zu Sicherheit gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte ergeben sich aus dem nachfolgenden Verbindlichkeitsspiegel:

Verbindlichkeiten	Gesamt	Restlaufzeiten				gesichert	Art der Siche-rung
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon 1 bis 5 Jahre	davon mehr als 5 Jahre		
	€	€		€	€	€	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	29.465.586,94	1.875.763,70	27.589.823,24	7.177.032,65	20.412.790,59	29.465.586,94	GPR
(Vorjahr)	(29.228.683,10)	(2.407.462,77)	(26.821.220,33)	(6.875.532,71)	(19.945.687,62)	(29.228.683,10)	GPR
Erhaltene Anzahlungen	1.770.771,34	1.788.720,29	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(1.737.803,70)	(1.737.803,70)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Vermietung	46.545,83	46.545,83	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(37.938,39)	(37.938,39)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	258.282,65	258.282,65	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(374.179,63)	(374.179,63)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Sonstige Verbindlichkeiten	53.368,71	53.368,71	0,00	0,00	0,00	0,00	
(Vorjahr)	(37.240,43)	(37.240,43)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	(0,00)	
Gesamtbetrag	31.594.555,47	4.022.681,18	27.589.823,24	7.177.032,65	20.412.790,59	29.465.586,94	
(Vorjahr)	(31.415.845,25)	(4.594.624,92)	(26.821.220,33)	(6.875.532,71)	(19.945.687,62)	(29.228.683,10)	

GPR= Grundpfandrecht

D. Erläuterungen zu den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind Beträge enthalten, die das Jahresergebnis wesentlich positiv beeinflussen:

- Grundstücksverkäufe 690,7 T€ (VJ 294,0 T€)

Weitere außerordentliche Erträge oder Aufwendungen waren im Geschäftsjahr nicht zu verzeichnen.

Periodenfremde Erträge und Aufwendungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung nicht enthalten.

E. Sonstige Angaben

Mitgliederbewegung:

	Mitglieder	Anteile
Anfang des Geschäftsjahres 2022	1.220	14.858
Zugang	90	1.424
Abgang	-111	-923
Ende des Geschäftsjahres 2022	**1.199**	**15.359**

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 117.712,37 € erhöht. Gemäß unserer Satzung haften die Mitglieder nur mit ihren Geschäftsanteilen. Eine Nachschusspflicht besteht nicht.

Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Gem. § 285 Nr. 3a HGB bestehen für die in der Projektierung und Durchführung befindlichen Neubau-/Modernisierungsprojekte nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen in Höhe von bis zur Fertigstellung noch anfallende Fremdkosten in Höhe von T€ 176,4. Zur Finanzierung stehen entsprechende Eigenmittel bereit.

Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

Arbeitnehmer

Im Jahresdurchschnitt beschäftigte die Genossenschaft 12 Arbeitnehmer (im Vorjahr 10).

Mitglieder des Vorstandes:

Hans-Georg Haut
Tobias Haut
Björn Bathen

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Hans-Joachim Althaus	(Vorsitzender)
Christian Arps	
Thomas Ertel	
Hermann Mayenschein	(stellvertretender Vorsitzender)

Am Bilanzstichtag hatte die Genossenschaft keine Forderungen an die Mitglieder des Vorstandes oder des Aufsichtsrates.

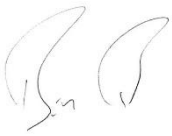
Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns:

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzungsregelungen beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 1.380.589,03 € gemäß § 40 der Satzung 139.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und im Rahmen der Vorwegzuweisung einen Betrag in Höhe von 500.000,00 € in die andere Ergebnisrücklage einzustellen. Der Mitgliederversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen. Es wird vorgeschlagen, den sich ergebenden Bilanzgewinn in Höhe von 741.589,03 € wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4,0 % auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022	148.216,68 €
Zuweisung des Restbetrages in die andere Ergebnisrücklage	593.372,35 €
Bilanzgewinn	**741.589,03 €**

Siegen, den 23. Mai 2023

Der Vorstand



Björn Bathen | Tobias Haut | Hans-Georg Haut