

GESCHÄFTSBERICHT 2022



Inhalt

Allgemeines	3
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022	4
Bericht über das Geschäftsjahr 2022	5
Allgemein.....	5
Geschäftsentwicklung	5
Instandhaltungen	6
Modernisierungstätigkeit.....	7
Neubautätigkeit.....	7
Grundstückbestand	8
Wohnungsverwaltung	9
Mietentwicklung.....	10
Vermietungssituation.....	11
Mieter-Altersstruktur	12
Kennzahlen im Vergleich	12
Vermögens- und Kapitallage	13
Finanzlage, Ertragslage, Risikomanagement.....	14
Jahresabschluss 2022	17
Aktivseite	18
Passivseite	19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	21
Erläuterungen zur Bilanz	23
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
Personalbestand.....	26
Mitgliederbewegung / Geschäftsguthaben.....	27
Ergebnisverwendungsvorschlag.....	28
Aufsichtsrat / Vorstand	29

Bauverein Werne eG

Stockumer Straße 29
59368 Werne

Telefon: 0 23 89 98 35-0

Fax: 0 23 89 98 35-10

Internet: bauverein-werne.de

E-Mail: info@bauverein-werne.de

Registergericht: Amtsgericht Dortmund

Registernummer: GnR 463

Allgemeines

Gründung der Genossenschaft

5. Juli 1909

Eintragung im Genossenschaftsregister

Am 12. Februar 1935 durch Beschluss des Regierungspräsidenten Münster mit Wirkung vom 29. Dezember 1933.

Satzung

Eine neue Satzung besteht seit dem 20. Juni 2018. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 20. August 2018. Der Geschäftsanteil beträgt 700,00 €. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

Gegenstand des Unternehmens

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

Veröffentlichung

Der Jahresabschluss 2021 wurde ordnungsgemäß nach §§ 325, 326 HGB offengelegt. Die Veröffentlichung durch den elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 28.02.2023.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

- » Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf
- » GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- » Volksbank Kamen-Werne eG
- » Marketing Initiative „Typisch Genossenschaften“ der ARGE Rheinland Westfalen
- » DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- » Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
- » Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Hamm, Lünen, Unna, Werne

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2022 vom Vorstand über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge regelmäßig und umfassend unterrichtet worden.

Gegenstand der Beratungen waren die Festlegung von Grundsätzen bei der Hausbewirtschaftung, der Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Neubautätigkeit, sowie die Öffentlichkeitsarbeit.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in sieben Aufsichtsratssitzungen und sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Er gab dem Vorstand in Beratungen Hinweise und Empfehlungen. Seiner nach dem Gesetz und Satzung übertragenen Pflicht den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, ist er hierdurch nachgekommen. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bediente er sich der Hilfe folgender Ausschüsse, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

- Prüfungsausschuss
- Bau- und Wohnungsausschuss

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 fand am 02.06.2022 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2021, sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2020 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnusgemäß schied Thomas Michalzik aus und wurde einstimmig wiedergewählt. In der konstituierenden

Sitzung des Aufsichtsrates am 03.06.2022 wurde Erich Westermann zum Vorsitzenden, Thomas Michalzik zum stellvertretenden Vorsitzenden und Schriftführer, sowie Sebastian Hörstrup zum stellvertretenden Schriftführer gewählt.

Der Verband für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung und damit auch die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durchgeführt. Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen dem Gesetz und der Satzung. Dem Wohnungsunternehmen ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und Einsatz im Dienst der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2022, einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang, wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Zur Änderung besteht kein Anlass. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist zufriedenstellend, die Vermögenslage geordnet. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme und beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Werne, 03.05.2023



Erich Westermann

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Bericht über das Geschäftsjahr 2022

Allgemein

Deutschland muss laut Klimaschutzgesetz bis 2045 klimaneutral sein. Das Ziel ist klar, nur den richtigen Weg dorthin kennt derzeit niemand. Steigende Preise nicht nur bei den Alltagsprodukten, sondern insbesondere im Energiesektor gehörten im vergangenen Jahr zur Alltäglichkeit. Die Sorge, dass man sich Wohnen und insbesondere das Heizen nicht mehr leisten kann, hat viele Haushalte unter Druck gesetzt. Ein Großteil unserer Mitglieder konnte noch von langfristigen Verträgen zwischen der Genossenschaft und den Versorgern profitieren, trotzdem stand und steht die Einsparung von fossilen Brennstoffen ganz oben auf der Agenda. Klimagerechtes und bezahlbares Wohnen ist mit den derzeitigen Marktgegebenheiten nicht einfach zu realisieren. Während die Corona-Pandemie zwar nicht mehr das alles überspannende Thema ist, hat die Pandemie neben dem Kriegsgeschehen aufgezeigt, wie abhängig man von internationalen Lieferketten ist und welche Schwierigkeiten dies mit sich bringt. Hohe Preise, Material- und Fachkräftemangel, steigende Zinsen und eine teils unzuverlässige Förderkulisse ließen den Neubau deutschlandweit einbrechen, auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden hierdurch stark belastet. Fest steht, dass nicht nur wir weiterhin massiv in unsere Bestände

investieren müssen. Wir müssen Lösungen finden, die nicht nur dem Klima guttun, sondern mit denen wir auch unseren Mitgliedern und der Genossenschaft als Unternehmen gerecht werden. Energetische Transformation kann nur gelingen, wenn wir uns alle auf die Zukunft einstellen, die neue Wege zulässt und in der wir uns auf Veränderungen einlassen.

Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft verlief planmäßig. Das Geschäftsjahr 2022 der Genossenschaft wurde durch umfangreiche Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen des Hausbestandes geprägt. Auch im Jahr 2022 konnte die Genossenschaft die umfangreichen Maßnahmen im Bestand erfolgreich weiterführen. Mit gezielten Maßnahmen versuchen wir unseren Wohnungsbestand stets marktgerecht zu entwickeln. Gerade als Genossenschaft ist es uns wichtig, den Spagat zwischen dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und möglichst hoher Energieeffizienz zu bewältigen. Im Neubaubereich setzen wir bereits vollständig auf erneuerbare Energien.



Instandhaltungen

Die Ausgaben für die Bestandspflege des Hausbesitzes waren, wie bereits in den vergangenen Jahren, auf hohem Niveau.

Dies umfasst im Wesentlichen:

Thermen-/Heizungserneuerungen:	Stockumer Str. 101a+b Beckingsbusch 50 Zumlohstr. 2 Holtkamp 11-13
Dach- und Dachrinnenerneuerung, Dachbodenisolierung, Außenanstrich, teilweise Außenwandisolierung, Fenstertausch, Haustüren, Briefkastenanlagen, Anstrich Treppenhaus/Keller, LED-Beleuchtung:	Berliner Str. 14-16
Neue Haustüren, Vordächer und Briefkastenanlagen:	Stockumer Str. 103a+b / 105a+b
Fenstertausch:	Ostring 5-7 und Ostring 9
Anstrich Treppenhäuser und LED-Beleuchtung:	Vinzenzstr. 57-59 Berliner Str. 5-9 Holtkamp 36/38
Terassenerneuerung:	Stockumer Str. 113a-c Stettiner Str. 9; 13; 15
Fassadenreinigung:	Eick 7-21 Danziger Str. 1-3 Burenkamp 1-15
Balkonreinigungen:	Beckingsbusch 46/48/50 Wibbeltstr. 4 Hüsingstr. 3d

In den kommenden Jahren werden die in der Miete enthaltenen Instandhaltungspauschalen nicht ausreichen. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir für die planmäßige sowie außerplanmäßige Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes einen Betrag von 2.075 T€ aufgewandt. In dieser Summe sind 336 T€ Leistungen des Regiebetriebes und 1.739 T€ anderer Handwerksfirmen enthalten. Für noch durchzuführende Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 230 T€ eingestellt.



Modernisierungstätigkeit

Die Genossenschaft hat in 2022 ihre Modernisierungstätigkeiten intensiviert. Schwerpunktmäßig sind Balkonanbauten und energetische Modernisierungen durchgeführt worden. 3 weitere Wohnungen werden durch eine Aufstockungsmaßnahme

an der Freigrafenstraße 41 errichtet. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2023 gerechnet. Im Geschäftsjahr 2022 wurden für Modernisierungen insgesamt rund 1.481 T€ investiert.

Balkonanbauten und Balkontürenelemente:

Schwalbenweg 1-3; 5-7; 9-11 (12 Balkone)
 Berliner Str. 18-20 (4 Balkone)
 Ostkamp 7-9; 11 (12 Balkone)
 Halohweg 2-8 (16 Balkone)

Energetische Modernisierung:

Dach- und Außenwandisolierung, Fenstertausch, Haustüren, Briefkastenanlage, neue Balkone

Berliner Str. 18-20

Aufstockung/Energetische Modernisierung:

Fenstertausch, Wohnungstüren, Luftwärmepumpe, Vollwärmeschutz, Haustür, Briefkastenanlage, Laubengangtüren, Aufzug

Freigrafenstr. 41

Neubautätigkeit

Der Neubau im Ostring 7a wurde fertiggestellt. Der Erstbezug erfolgte ab dem 01.02.2022. Zusätzlich wurde ein Carport für 6 Fahrzeuge errichtet. Die Investitionssumme betrug insgesamt rund 1.337 T€.



Grundstückbestand

Zum 31.12.2022 beträgt der Grundstücksbestand unverändert 226.262 m². Die Grundstücksgrößen der Mietobjekte belaufen sich auf 222.822 m², davon 40.867 m² als Erbbaugrundstücke. Im Anlagevermögen befindet sich das unbebaute, bebauungsfähige Grundstück Breielstraße mit 2.213 m²

per 31.12.2022. Des Weiteren befinden sich nicht bebauungsfähige Straßen- und Wegeflächen mit 49 m² im Anlagevermögen. Das Grundstück Osterkamp, mit 1.178 m², wird als Betriebsvorrichtung gehalten.



Wohnungsverwaltung

Ende 2022 verwalteten wir 1.390 eigene Genossenschaftswohnungen in 279 Häusern mit 84.572,69 m²-Wohnfläche und 543 Garagen. Der Hausbesitz bietet, insbesondere durch die in den vergangenen

Jahren verstärkt durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine gesunde Struktur hinsichtlich Alter, Ausstattung und Lage des Bestandes.

Die nachfolgenden Übersichten geben Aufschluss über die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes:

Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

Baujahr	1950-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-99	2000-09	ab 2010	Summe
Appartements				11	4			15
2 Zi., K, B	29	21	19	55	54	3	6	187
3 Zi., Kochn., B	348							348
3 Zi., K, B	310	154	61	42	118	8	12	705
4 Zi., K, B	45	29	11	2	27	7		121
5 Zi., K, B			2				8	10
6 Zi., K, B				4				4
	732	204	93	114	203	18	26	1.390

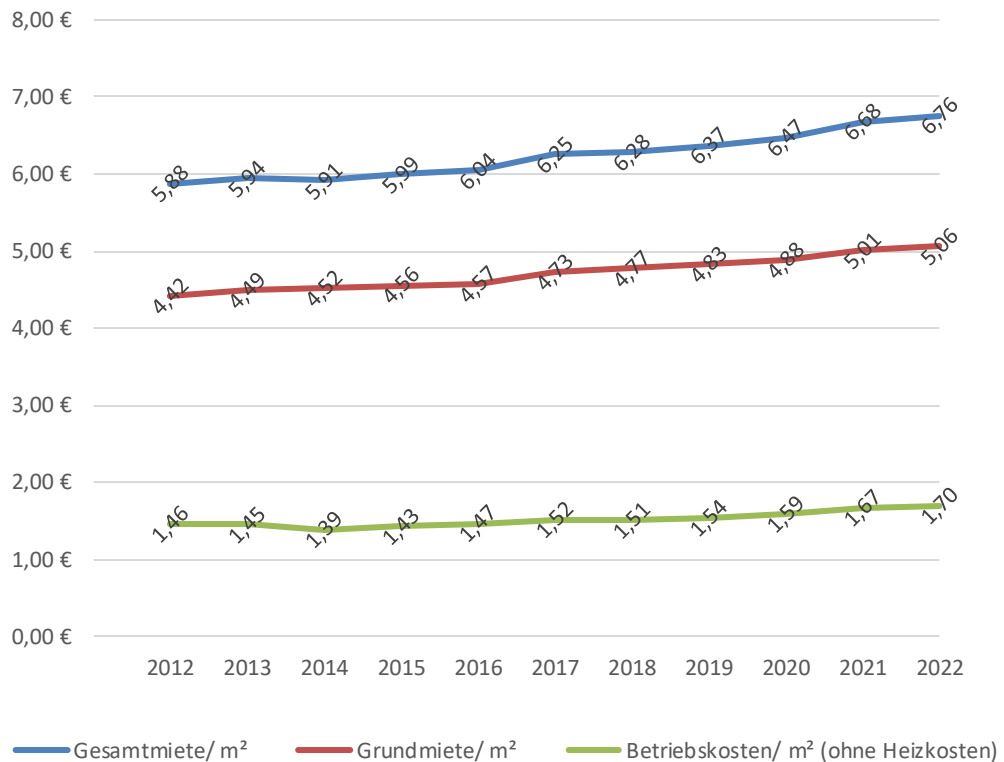
Aufteilung der Wohnungen nach der Wohnfläche

Baujahr	1950-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-99	2000-09	ab 2010	Summe
bis 40 m ²	4	1		2				7
bis 50 m ²	390	22	5	27	14			458
bis 60 m ²	233	59	8	29	30	2		361
bis 70 m ²	61	74	11	8	53	3	1	211
bis 80 m ²	6	36	57	38	67	4	5	213
bis 90 m ²	32	1	6	4	35	4	4	86
über 90 m ²	6	11	6	6	4	5	16	54
	732	204	93	114	203	18	26	1.390

Mietentwicklung

Wir sind stets bemüht, unseren Mietern eine kosten- und marktgerechte Wohnungsmiete zu ermöglichen. Die Grundmiete hat sich maßvoll verteuert.

Die folgende Grafik soll die Entwicklung der Grundmieten und Betriebskosten der Jahre 2012-2022 veranschaulichen:



INSTANDHALTUNGSaufwand PRO M²/€



Vermietungssituation

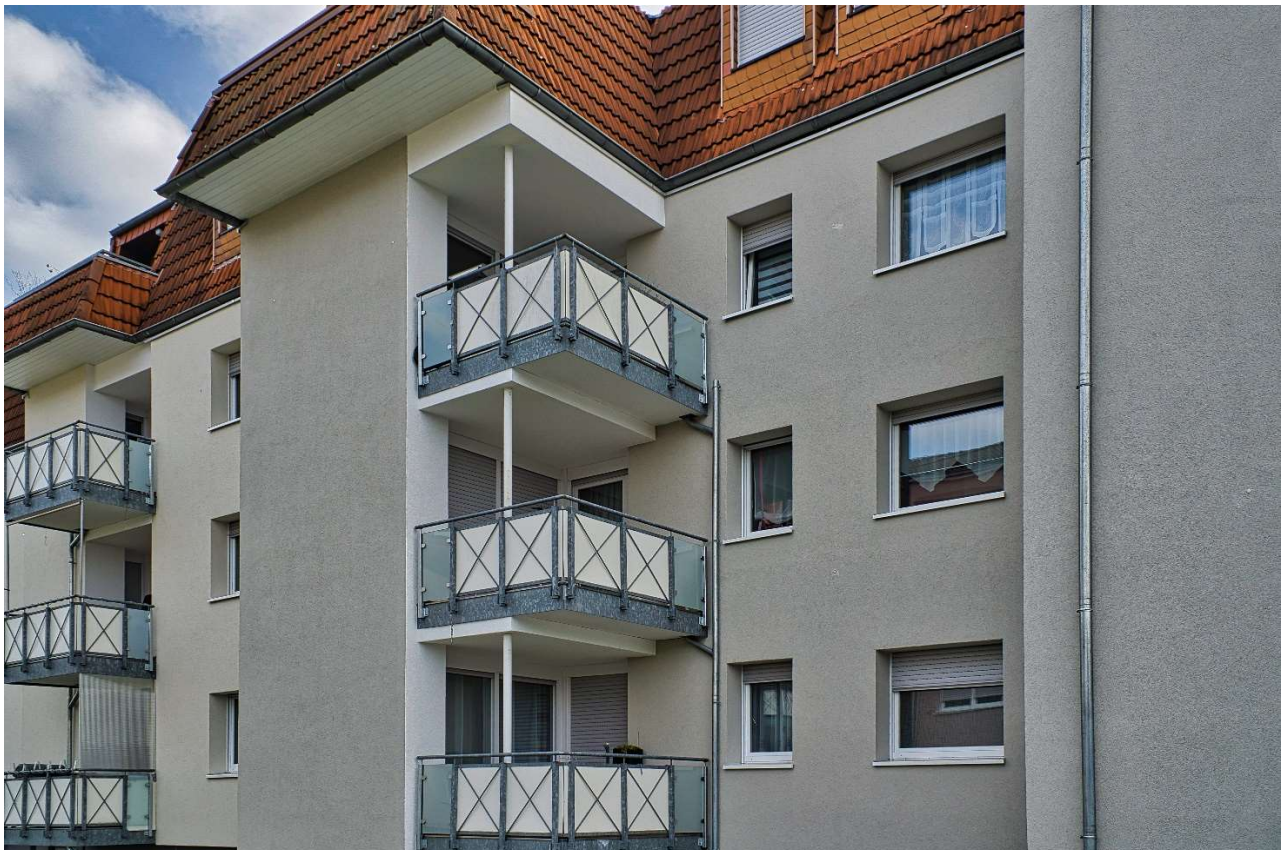
Die Wohnungsnachfrage ist weiterhin auf hohem Niveau, sodass wir die Nachfrage derzeit nicht befriedigen können. Wesentliche Wohnungsleerstände infolge von Vermietungsschwierigkeiten mit einer Dauer von mehr als drei Monaten waren

daher kaum zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist von 6,65 % auf 7,70 % gestiegen. Bei Berücksichtigung von Wohnungswechseln innerhalb des Wohnungsunternehmens liegt die bereinigte Fluktuationsquote bei 5,50 %.

Die im Wesentlichen von Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich wie folgt dar:

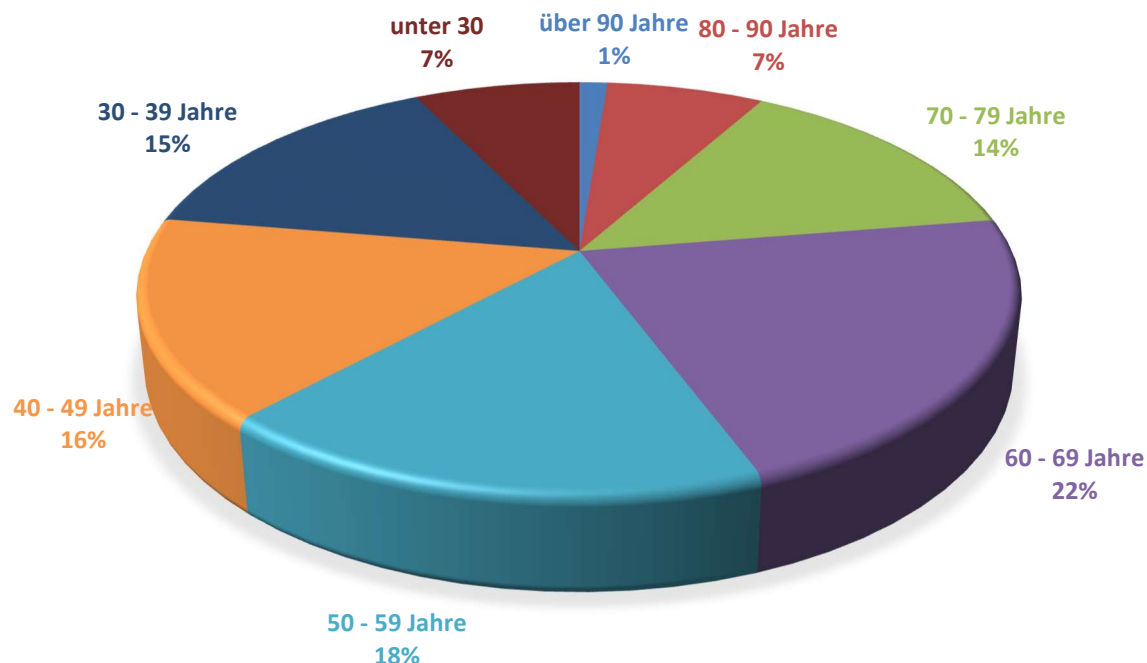
Mieterbezogene Gründe	21%
Tod des Mieters	19%
Wohnung zu klein	13%
Alters-/Pflegeheim	11%
Umzug in eine andere Stadt	8%
Wohnung zu groß	6%
Ärger mit Nachbarn	6%
Erwerb von Eigentum	4%
Kündigung des Vermieters	4%
Trennung/Scheidung	4%
Ungünstige Lage im Haus	3%
Rücknahme der Kündigung	2%
ohne Gründe	1%

Die leerstandbedingten Mietausfälle betragen 28.584,74 €. Das sind 0,53 % der Sollmieten.



Mieter-Altersstruktur

Das Ergebnis der Erhebung zeigt, dass alle Altersgruppen gleichmäßig vertreten sind:



Kennzahlen im Vergleich

	2022	2021	2020	2019	2018
FINANZKENNZAHLEN					
Umsatzerlöse	T€ 7.726	7.482	7.281	7.153	7.104
Cashflow	T€ 1.523	1.944	1.662	1.932	1.510
Planmäßige Tilgungen	T€ 1.245	892	891	1.002	948
Ausschüttung	T€ 55	52	51	50	48
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN					
Bilanzsumme	T€ 37.079	37.214	36.263	36.836	37.105
Jahresergebnis	T€ 513	526	374	134	-155
Eigenkapital (langfristig)	T€ 17.084	16.601	16.075	15.718	15.600
Eigenkapitalquote	% 46	45	45	43	42
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL					
Darlehen	T€ 13.268	14.386	14.139	15.010	16.258
Fremdkapitalquote	% 36	39	39	41	44
BAULEISTUNGEN					
Neubau	T€ 544	698	95	0	0
Aktivierungsfähige Modernisierung	T€ 1.481	645	924	925	624
Sachanlagen	T€ 33.735	33.032	33.067	33.369	33.713

Vermögens- und Kapitallage

Die Bilanzsumme beträgt 37.079 T€. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 135 T€ geringer.

Die Vermögensstruktur der Aktivseite stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T/€	%	T/€	%
Sachanlagen	33.735	91	33.032	89
Finanzanlagen	49	0	51	0
Umlaufvermögen, Rechnungsabgrenzungsposten, sonstige Aktiva	3.295	9	4.131	11
	37.079	100	37.214	100

	31.12.2022		31.12.2021	
	T/€	%	T/€	%
Eigenkapital, Rücklagen und Bilanzgewinn	17.193	46	16.698	45
Rückstellungen	2.925	8	3.077	8
langfristiges Fremdkapital	13.268	36	14.387	39
kurzfristiges Fremdkapital, sonstige Verbindlichkeiten, sonstige Passiva	3.692	10	3.052	8
	37.079	100	37.214	100

Diesen Vermögenswerten standen Fremd- und Eigenkapital als Deckungsmittel in vollem Umfang gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt 46% und ist gegenüber dem Vorjahr um 1% gestiegen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Finanzlage, Ertragslage, Risikomanagement

Finanzlage

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus sind ausreichende Kreditlinien vorhanden.

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft ist weiterhin sehr gut. Der erzielte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich Hausbewirtschaftung und wird beeinflusst durch Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 4,1 Mio. €, Rückstellungen für unterlassenen Instandhaltungen und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe von 230 T€. Erträge aus dem neutralen Geschäftsbereich haben im geringen Umfang ebenso zum Jahresergebnis beigetragen.

Risikomanagement

Um den Anforderungen des KonTraG Rechnung zu tragen und um den veränderten Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden, haben wir ein angemessenes Risiko-Management entwickelt. Es berücksichtigt die Größe des Unternehmens hinsichtlich Wohnungsbestand und Personalstruktur. Ziel ist es, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang wird das Vermietungsgeschäft sowie die Bestandspflege mit Modernisierung und Instandhaltung beobachtet und überwacht. Darüber hinaus dient dies auch der Information für Geschäftsführung und Aufsichtsrat um eventuelle Fehlentwicklungen festzustellen und Korrekturen einzuleiten. Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Durch das vorgegebene Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 werden zukünftig noch mehr Investitionen in den Bestand vorgenommen. Neben der Sanierung von Gebäuden wird der bestandsersetzende Neubau erforderlich sein. Bei der

Entwicklung der Baukosten zeigt die jüngere Vergangenheit einen deutlichen Anstieg. Auch künftig rechnen wir mit weiteren Baukostensteigerungen, die deutlich über den Inflationswerten liegen. Diesem Risiko begegnen wir mit einem intensiven Investitionskostencontrolling und der Prüfung von realisierbaren Mietsteigerungen. Darüber hinaus bestehen aktuell Unsicherheiten, wie die zukünftige Förderung, insbesondere im Bereich der klimastrategischen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen aussehen wird.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente (insbesondere Sicherungsgeschäfte) sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen wird branchenüblich mit langfristigen Annuitätendarlehen und Eigenmitteln finanziert. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die möglichen Risiken unserer unternehmerischen Aktivitäten sind: » die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Werne und Umgebung und die damit einhergehende Vermietung unserer Wohnungen, » die Erlösschmälerungen bei den möglichen Leerständen sowie die Realisierung von Forderungen aus Vermietung und den entsprechenden Wertberichtigungskorrekturen, » die Auswahl und Ausrichtung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Höhe der Ausgaben. Nach unserer Einschätzung sind diese Risiken für die Genossenschaft als gering einzuschätzen. Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen für unsere Genossenschaft. Vor dem Hintergrund einer verstärkten Differenzierung der Nachfrage,

bietet sich die Chance durch ein marktgerechtes Angebot an modernisierten und gut instand gehaltenen Wohnungen, Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Mitbewerbern zu erzielen.

Ausblick

Wie in 2022 wird auch in 2023 ein fünfjähriger Investitionsplan, Erfolgsplan und Finanzplan erstellt. Nach Erstellung der Planungsvorgaben des

Geschäftsjahres 2023 wird sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv darstellen. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird auf hohem, vertretbarem Niveau weiter fortgeführt. Im Wirtschaftsplan des Geschäftsjahres 2023 sind Instandhaltungsausgaben von ca. 1.953 T€ vorgesehen. Der Erfolgs- und Finanzplan für 2023 weist einen Überschuss von rd. 458 T€ aus.

Werne, 27.04.2023

Der Vorstand



Nadine Ruck



Ulrich Brocke



Michael Kasemann



Berliner Str. 18-20: vor und nach der Sanierung





Jahresabschluss 2022

Aktivseite

		Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	1.264,04 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.338.095,46 €	30.792.608,52 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.183.033,17 €	1.260.505,66 €
Grundstücke ohne Bauten	93.403,72 €	93.403,72 €
Technische Anlagen und Maschinen	46.817,16 €	21.117,49 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.717,79 €	71.205,70 €
Anlagen im Bau	0,00 €	793.057,45 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €
	33.735.067,30 €	33.031.898,54 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	48.246,03 €	50.200,22 €
Andere Finanzanlagen	320,00 €	320,00 €
	48.566,03 €	50.520,22 €
Anlagevermögen insgesamt	33.783.633,33 €	33.083.682,80 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.153.530,38 €	2.255.774,36 €
Andere Vorräte	428,05 €	428,05 €
	2.153.958,43 €	2.256.202,41 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	59.970,18 €	42.946,85 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.436,93 €	14.964,36 €
Sonstige Vermögensgegenstände	120.385,53 €	100.893,79 €
	192.792,64 €	158.805,00 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	944.881,77 €	1.708.580,27 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.688,76 €	6.351,14 €
Bilanzsumme	37.078.954,93 €	37.213.621,62 €

Passivseite

		Vorjahr
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.713,61 €	44.124,24 €
der verbleibenden Mitglieder	1.393.247,72 €	1.368.838,52 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	0,00 €
	1.447.961,33 €	1.412.962,76 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	(68.613,64 €)	(60.587,44 €)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.678.000,00 €	1.626.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 52.000 € (Vorjahr 53.000 €)		
Bauerneuerungsrücklage	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	12.486.975,00 €	12.086.975,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 200.000 € (Vorjahr 200.000 €)		
	15.264.975,00 €	14.812.975,00 €
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	219.757,11 €	199.442,40 €
Jahresüberschuss	512.797,14 €	526.001,56 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-252.000,00 €	-253.000,00 €
	480.554,25 €	472.443,96 €
Eigenkapital insgesamt	17.193.490,58 €	16.698.381,72 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.570.976,00 €	2.302.893,00 €
Sonstige Rückstellungen	353.678,00 €	774.149,00 €
	2.924.654,00 €	3.077.042,00 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.126.038,92 €	14.203.772,90 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.762,98 €	182.907,61 €
Erhaltene Anzahlungen	2.663.410,72 €	2.612.847,52 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.166,13 €	56.467,42 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	916.579,36 €	312.869,04 €
Sonstige Verbindlichkeiten	55.275,82 €	56.773,99 €
davon aus Steuern 8.902,87 € (Vorjahr 12.200,07 €)		
davon im Rahmen der soz. Sicherh. 1.632,10 € (Vorjahr 1.910,36 €)		
	16.950.233,93 €	17.425.638,48 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	10.576,42 €	12.609,42 €
Bilanzsumme	37.078.954,93 €	37.213.671,62 €

Gewinn- und Verlustrechnung

		Vorjahr
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	7.707.345,86 €	7.464.171,98 €
aus Betreuungstätigkeit	590,85 €	590,85 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.198,05 €	17.503,70 €
	7.726.134,76 €	7.482.266,53 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		
Bestandserhöhung/-minderung	-102.243,98 €	164.120,88 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	71.915,12 €	18.155,10 €
Sonstige betriebliche Erträge	241.907,65 €	77.089,14 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.031.335,83 €	3.992.826,90 €
Rohergebnis	3.906.377,72 €	3.748.804,75 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	694.322,84 €	627.938,16 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	481.692,42 €	327.984,25 €
davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 327.932,77 € (Vorjahr 189.173,16 €)		
davon Zuführung Pensionsrückstellung 316.980,08 € (Vorjahr 180.814,32 €)	1.176.015,26 €	955.922,41 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.387.272,59 €	1.382.304,62 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	323.265,42 €	350.581,78 €
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 14.078,00 € (Vorjahr 14.078,00 €)		
Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	6,40 €	6,40 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.068,29 €	1.137,30 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	267.315,53 €	294.026,96 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €
Ergebnis nach Steuern	753.583,61 €	767.112,68 €
Sonstige Steuern	240.786,47 €	241.111,12 €
Jahresüberschuss	512.797,14 €	526.001,56 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	219.757,11 €	199.442,40 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	252.000,00 €	253.000,00 €
Bilanzgewinn	480.554,25 €	472.443,96 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeine Angaben

Die Bauverein Werne eG hat ihren Sitz in Werne und ist in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Registernummer GnR 463 eingetragen. Der Jahresabschluss für das Jahr 2022 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft für Genossenschaften zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich in der Gliederung der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten (Herstellungsaufwand) zu Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) erfolgte in Anlehnung an steuerliche Vorschriften (Einkommensteuerrichtlinien). Personal- und Sachaufwendungen wurden aktiviert. Die Abschreibungsdauer für Wohngebäude wurde, wie bereits im Vorjahr, differenziert. Bei bereits modernisierten Objekten wurde die

Abschreibungsdauer auf 80 Jahre festgesetzt. Die Abschreibungen bei den verbleibenden Wohngebäuden werden auf der Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren ermittelt. Die Abschreibungen bei den gewerblichen Objekten werden wie folgt vorgenommen:

Verwaltungsgebäude 2 %
Gewerbereinheit Bült 4 %

Die lineare Abschreibungsdauer über 10 Jahre wird bei den Spielplätzen „Wagenfeldstraße“ und am „Am Freien Stuhl“ angewandt.. Garagen werden auf die Dauer von 10 Jahren, ab Fertigstellung im Jahre 1996 auf die Dauer von 25 Jahren, abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer der Stellplätze wird, wie bei Garagen, auf 25 Jahre festgesetzt. Technische Anlagen und Maschinen werden auf die Dauer von 8 bis 20 Jahren abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach geschätzter Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Nach § 6 Abs. 2a EStG konnte ab 01.01.2008 für geringwertige Wirtschaftsgüter ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet werden, der im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20 % gewinnmindernd aufgelöst werden musste. Von dem Wahlrecht wurde weiterhin Gebrauch gemacht. Zugänge des Geschäftsjahres werden zeitanteilig abgeschrieben. Grundsätzlich bemisst sich die Abschreibung nach der linearen Methode. Beteiligungen und Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei den Forderungen haben wir entsprechend dem erkennbaren Einzelrisiko Pauschalwertberichtigungen durchgeführt.

Für das Objekt „Ostring 7a“ wurden Zuschüsse in Höhe von 146.366,50 Euro als Anschaffungskostenminderung erfasst.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mittels der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen von jeweils 2,20 % errechnet. Es wurde eine Mitarbeiterfluktuation von 2,0 % unterstellt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Zinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,78 % für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Aus der Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen von 7 auf 10 Jahre

ergab sich ein Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 143.414 Euro. Für diesen Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB. Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01.01.2022 eine Anpassung von 42.839 Euro. Hiervon wurden im Geschäftsjahr 14.078 Euro zugeführt. Am 31.12.2022 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 28.153 Euro.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Zum 31.12.2022 ergeben sich laufende Verpflichtungen in Höhe von ca. 646.000 Euro aus Auftragsvergaben für das Folgejahr.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Die verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen +/-	Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2022
Immaterielle Vermögens- gegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen	5.688,20	0,00	0,00	0,00	5.688,20	1.264,04	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.402.667,62	1.584.311,83	300,00	1.233.438,83	32.882.022,82	1.271.993,72	32.338.095,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.291.407,93	9.749,89	0,00	0,00	3.118.124,65	87.192,38	1.183.033,17
Grundstücke ohne Bauten	115.115,28	0,00	0,00	0,00	21.711,56	0,00	93.403,72
Technische Anlagen und Maschinen	53.687,18	29.407,25	1.279,56	0,00	34.997,71	3.707,07	46.817,16
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	418.012,43	26.138,64	16.100,61	0,00	354.332,67	23.115,38	73.717,79
Anlagen im Bau	793.057,45	440.381,38	0,00	-1.233.438,83	0,00	0,00	0,00
Bauvor- bereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	68.073.947,89	2.089.988,99	17.680,17	0,00	36.411.189,41	1.386.008,55	33.735.067,30
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	50.200,22	1.045,81	3.000,00	0,00	0,00	0,00	48.246,03
Andere Finanz- anlagen	320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320,00
	50.520,22	1.045,81	3.000,00	0,00	0,00	0,00	48.566,03
Anlage- vermögen insgesamt	68.130.156,31	2.091.034,80	20.680,17	0,00	36.416.877,61	1.387.272,59	33.783.633,33

2. Unter „Sonstige Ausleihungen“ sind drei Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen. Die zinslosen Ausleihungen sind nach Abzinsung (Zinssatz 2,28 %, 1,93 % und 1,90 %) mit dem Barwert angesetzt.

3. Der Geschäftsanteil bei der Dortmunder Volksbank eG mit 320,00 € (Haftsumme 1.040,00 €) ist unter „Anderen Finanzanlagen“ ausgewiesen.

4. In der Position ‚Unfertige Leistungen‘ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten enthalten.

5. Unter den „Anderen Vorräten“ werden Bestände an Reparaturmitteln ausgewiesen.

6. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	43.898	22.894

7. Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sind u. a. im Voraus gezahlte Beträge an Versorgungsträger sowie eine Leasingsonderzahlung ausgewiesen.

8. Die Rückstellungen zum Bilanzstichtag gliedern sich wie folgt:

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.570.976 €
Rückstellung Aufbewahrungsverpflichtung	12.000 €
Rückstellung für noch anfallende Bau- und Straßenbaukosten	50.000 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	230.000 €
Rückstellung für die gesetzliche Prüfung	37.220 €
Rückstellung für Steuerberatung	7.000 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	17.458 €
	2.924.654 €

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon		Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.126.038,92	892.114,40	12.233.924,52	8.978.219,49	13.126.038,92	GS. Hyp.	
<i>Vorjahr</i>	<i>14.203.722,90</i>	<i>887.813,88</i>	<i>3.329.555,76</i>	<i>9.986.353,26</i>	<i>14.203.722,90</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.762,98	40.586,68	101.176,30	34.870,10	141.762,98	GS. Hyp.	
<i>Vorjahr</i>	<i>182.907,61</i>	<i>41.040,31</i>	<i>97.774,97</i>	<i>44.092,33</i>	<i>182.907,61</i>		
Erhaltene Anzahlungen	2.663.410,72	2.663.410,72	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.612.847,52</i>	<i>2.612.847,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.166,13	47.166,13	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>56.467,42</i>	<i>56.467,42</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	916.579,36	916.579,36	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>312.869,04</i>	<i>312.869,04</i>					
Sonstige Verbindlichkeiten	55.275,82	55.275,82	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>56.773,99</i>	<i>56.773,99</i>					
Gesamtbetrag	16.950.233,93	4.615.133,11	12.335.100,82	9.013.089,59	13.267.801,90		

GS. = Grundschuld, Hyp. = Hypothek

10. Unter Rechnungsabgrenzungsposten zeigt sich ein Betrag aus einem abgeschlossenen Beweissicherungsverfahren.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Wesentlichen entfallen auf die sonstigen betrieblichen Erträge: Erträge aus Schadensregulierungen durch Versicherungen in Höhe von 26.481 Euro sowie Erträge aus der Auflösung von

Rückstellungen in Höhe von 184.326 Euro. Der Rest entfällt auf diverse kleinere Erträge. Aus der Vergabe von Arbeitgeber-Darlehen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 1.046 Euro.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

Betriebskosten	2.053.980 €
Instandhaltungskosten	1.968.991 €
Vertriebskosten	1.414 €
Erbbauzinsen	6.808 €
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	144 €
	4.031.336 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten in Höhe von 14.078 Euro Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 HGB (Aufstockung der Pensionsrückstellung), 1.000 Euro Spendenbeiträge, 35.504 Euro Aufwand früherer Jahre sowie 272.683

Euro unmittelbar entstandener Sachaufwand. Aus der Abzinsung von Rückstellungen und Arbeitgeberdarlehen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 42.839 Euro (Vorjahr 49.818 Euro).

Personalbestand

Zum 31.12.2022 beträgt der Personalbestand:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	4	2
Technische Mitarbeiter/innen	2	1
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb	3	
	9	3

Mitgliederbewegung / Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01.2022	1.742	2.083
./ Abgang durch TfJ (im Geschäftsjahr ausgezahlt)	-5	-5
+ Zugang durch Beitritte	83	83
+ Zugang durch weitere Anteile		4
./ Abgang durch Übertragung		
./ Ausscheidende Mitglieder durch Todesfall	-13	-16
./ Ausscheidende Mitglieder durch Ausschluss	-5	-6
./ Ausscheidende Mitglieder durch Aufkündigung	-60	-60
Bestand 31.12.2022	1.742	2.083
Veränderung	0	0

	2022	2021	Veränderung
Geschäftsguthaben am 31.12.	1.447.961 €	1.412.963 €	34.998 €
davon Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	54.714 €	44.124 €	10.590 €
davon Guthaben der verbleibenden Mitglieder	1.393.248 €	1.368.839 €	24.409 €

Das Geschäftsguthaben beträgt am 31.12.2022 insgesamt **1.447.961,33 Euro**, davon entfallen auf verbleibende Mitglieder **1.393.247,72 Euro**, und **54.713,61** auf Guthaben ausscheidender

Mitglieder. Die Guthaben verbleibender Mitglieder erhöhten sich um **10.589,61 €** im Vergleich zum Vorjahr.

Prüfungsverband

Die gesetzliche Prüfung erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 512.797,14 € einen Betrag von 52.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 200.000,00 € in die sonstige Rücklage, im Rahmen einer Vorwegzuweisung, einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung wie folgt zu verwenden:

I. Ergebnisverwendung	
Einstellung in den Gewinnvortrag	225.743,76 €
Einstellung in sonstige Rücklagen	200.000,00 €
II. Dividendenausschüttung	
4% Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022	54.810,49 €
	480.554,25 €

Aufsichtsrat / Vorstand

Aufsichtsrat

Erich Westermann (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Thomas Michalzik (stellv. Vors. des Aufsichtsrates)

Frank Brand

Detlef Homann

Sebastian Hörstrup

Rainer Mennes

Martin Heitkamp

Vorstand

Nadine Ruck

- hauptamtlich -

Ulrich Brocke

- nebenamtlich -

Michael Kasemann

- nebenamtlich -

Werne, 27.04.2023

Der Vorstand



Ruck



Brocke



Kasemann

GESCHÄFTSBERICHT 2022



Inhalt

Allgemeines	3
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022	4
Bericht über das Geschäftsjahr 2022	5
Allgemein.....	5
Geschäftsentwicklung	5
Instandhaltungen	6
Modernisierungstätigkeit.....	7
Neubautätigkeit.....	7
Grundstückbestand	8
Wohnungsverwaltung	9
Mietentwicklung.....	10
Vermietungssituation.....	11
Mieter-Altersstruktur	12
Kennzahlen im Vergleich	12
Vermögens- und Kapitallage	13
Finanzlage, Ertragslage, Risikomanagement.....	14
Jahresabschluss 2022	17
Aktivseite	18
Passivseite	19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	21
Erläuterungen zur Bilanz	23
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
Personalbestand.....	26
Mitgliederbewegung / Geschäftsguthaben.....	27
Ergebnisverwendungsvorschlag.....	28
Aufsichtsrat / Vorstand	29

Bauverein Werne eG

Stockumer Straße 29
59368 Werne

Telefon: 0 23 89 98 35-0

Fax: 0 23 89 98 35-10

Internet: bauverein-werne.de

E-Mail: info@bauverein-werne.de

Registergericht: Amtsgericht Dortmund

Registernummer: GnR 463

Allgemeines

Gründung der Genossenschaft

5. Juli 1909

Eintragung im Genossenschaftsregister

Am 12. Februar 1935 durch Beschluss des Regierungspräsidenten Münster mit Wirkung vom 29. Dezember 1933.

Satzung

Eine neue Satzung besteht seit dem 20. Juni 2018. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 20. August 2018. Der Geschäftsanteil beträgt 700,00 €. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

Gegenstand des Unternehmens

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

Veröffentlichung

Der Jahresabschluss 2021 wurde ordnungsgemäß nach §§ 325, 326 HGB offengelegt. Die Veröffentlichung durch den elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 28.02.2023.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

- » Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf
- » GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- » Volksbank Kamen-Werne eG
- » Marketing Initiative „Typisch Genossenschaften“ der ARGE Rheinland Westfalen
- » DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- » Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
- » Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Hamm, Lünen, Unna, Werne

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2022 vom Vorstand über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge regelmäßig und umfassend unterrichtet worden.

Gegenstand der Beratungen waren die Festlegung von Grundsätzen bei der Hausbewirtschaftung, der Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Neubautätigkeit, sowie die Öffentlichkeitsarbeit.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in sieben Aufsichtsratssitzungen und sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Er gab dem Vorstand in Beratungen Hinweise und Empfehlungen. Seiner nach dem Gesetz und Satzung übertragenen Pflicht den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, ist er hierdurch nachgekommen. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bediente er sich der Hilfe folgender Ausschüsse, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

- Prüfungsausschuss
- Bau- und Wohnungsausschuss

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 fand am 02.06.2022 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2021, sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2020 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnusgemäß schied Thomas Michalzik aus und wurde einstimmig wiedergewählt. In der konstituierenden

Sitzung des Aufsichtsrates am 03.06.2022 wurde Erich Westermann zum Vorsitzenden, Thomas Michalzik zum stellvertretenden Vorsitzenden und Schriftführer, sowie Sebastian Hörstrup zum stellvertretenden Schriftführer gewählt.

Der Verband für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung und damit auch die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durchgeführt. Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen dem Gesetz und der Satzung. Dem Wohnungsunternehmen ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und Einsatz im Dienst der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2022, einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang, wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Zur Änderung besteht kein Anlass. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist zufriedenstellend, die Vermögenslage geordnet. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme und beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Werne, 03.05.2023



Erich Westermann

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Bericht über das Geschäftsjahr 2022

Allgemein

Deutschland muss laut Klimaschutzgesetz bis 2045 klimaneutral sein. Das Ziel ist klar, nur den richtigen Weg dorthin kennt derzeit niemand. Steigende Preise nicht nur bei den Alltagsprodukten, sondern insbesondere im Energiesektor gehörten im vergangenen Jahr zur Alltäglichkeit. Die Sorge, dass man sich Wohnen und insbesondere das Heizen nicht mehr leisten kann, hat viele Haushalte unter Druck gesetzt. Ein Großteil unserer Mitglieder konnte noch von langfristigen Verträgen zwischen der Genossenschaft und den Versorgern profitieren, trotzdem stand und steht die Einsparung von fossilen Brennstoffen ganz oben auf der Agenda. Klimagerechtes und bezahlbares Wohnen ist mit den derzeitigen Marktgegebenheiten nicht einfach zu realisieren. Während die Corona-Pandemie zwar nicht mehr das alles überspannende Thema ist, hat die Pandemie neben dem Kriegsgeschehen aufgezeigt, wie abhängig man von internationalen Lieferketten ist und welche Schwierigkeiten dies mit sich bringt. Hohe Preise, Material- und Fachkräftemangel, steigende Zinsen und eine teils unzuverlässige Förderkulisse ließen den Neubau deutschlandweit einbrechen, auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden hierdurch stark belastet. Fest steht, dass nicht nur wir weiterhin massiv in unsere Bestände

investieren müssen. Wir müssen Lösungen finden, die nicht nur dem Klima guttun, sondern mit denen wir auch unseren Mitgliedern und der Genossenschaft als Unternehmen gerecht werden. Energetische Transformation kann nur gelingen, wenn wir uns alle auf die Zukunft einstellen, die neue Wege zulässt und in der wir uns auf Veränderungen einlassen.

Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft verlief planmäßig. Das Geschäftsjahr 2022 der Genossenschaft wurde durch umfangreiche Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen des Hausbestandes geprägt. Auch im Jahr 2022 konnte die Genossenschaft die umfangreichen Maßnahmen im Bestand erfolgreich weiterführen. Mit gezielten Maßnahmen versuchen wir unseren Wohnungsbestand stets marktgerecht zu entwickeln. Gerade als Genossenschaft ist es uns wichtig, den Spagat zwischen dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und möglichst hoher Energieeffizienz zu bewältigen. Im Neubaubereich setzen wir bereits vollständig auf erneuerbare Energien.



Instandhaltungen

Die Ausgaben für die Bestandspflege des Hausbesitzes waren, wie bereits in den vergangenen Jahren, auf hohem Niveau.

Dies umfasst im Wesentlichen:

Thermen-/Heizungserneuerungen:	Stockumer Str. 101a+b Beckingsbusch 50 Zumlohstr. 2 Holtkamp 11-13
Dach- und Dachrinnenerneuerung, Dachbodenisolierung, Außenanstrich, teilweise Außenwandisolierung, Fenstertausch, Haustüren, Briefkastenanlagen, Anstrich Treppenhaus/Keller, LED-Beleuchtung:	Berliner Str. 14-16
Neue Haustüren, Vordächer und Briefkastenanlagen:	Stockumer Str. 103a+b / 105a+b
Fenstertausch:	Ostring 5-7 und Ostring 9
Anstrich Treppenhäuser und LED-Beleuchtung:	Vinzenzstr. 57-59 Berliner Str. 5-9 Holtkamp 36/38
Terassenerneuerung:	Stockumer Str. 113a-c Stettiner Str. 9; 13; 15
Fassadenreinigung:	Eick 7-21 Danziger Str. 1-3 Burenkamp 1-15
Balkonreinigungen:	Beckingsbusch 46/48/50 Wibbeltstr. 4 Hüsingstr. 3d

In den kommenden Jahren werden die in der Miete enthaltenen Instandhaltungspauschalen nicht ausreichen. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir für die planmäßige sowie außerplanmäßige Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes einen Betrag von 2.075 T€ aufgewandt. In dieser Summe sind 336 T€ Leistungen des Regiebetriebes und 1.739 T€ anderer Handwerksfirmen enthalten. Für noch durchzuführende Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 230 T€ eingestellt.



Modernisierungstätigkeit

Die Genossenschaft hat in 2022 ihre Modernisierungstätigkeiten intensiviert. Schwerpunktmäßig sind Balkonanbauten und energetische Modernisierungen durchgeführt worden. 3 weitere Wohnungen werden durch eine Aufstockungsmaßnahme

an der Freigrafenstraße 41 errichtet. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2023 gerechnet. Im Geschäftsjahr 2022 wurden für Modernisierungen insgesamt rund 1.481 T€ investiert.

Balkonanbauten und Balkontürenelemente:

Schwalbenweg 1-3; 5-7; 9-11 (12 Balkone)
 Berliner Str. 18-20 (4 Balkone)
 Ostkamp 7-9; 11 (12 Balkone)
 Halohweg 2-8 (16 Balkone)

Energetische Modernisierung:

Dach- und Außenwandisolierung, Fenstertausch, Haustüren, Briefkastenanlage, neue Balkone

Berliner Str. 18-20

Aufstockung/Energetische Modernisierung:

Fenstertausch, Wohnungstüren, Luftwärmepumpe, Vollwärmeschutz, Haustür, Briefkastenanlage, Laubengangtüren, Aufzug

Freigrafenstr. 41

Neubautätigkeit

Der Neubau im Ostring 7a wurde fertiggestellt. Der Erstbezug erfolgte ab dem 01.02.2022. Zusätzlich wurde ein Carport für 6 Fahrzeuge errichtet. Die Investitionssumme betrug insgesamt rund 1.337 T€.



Grundstückbestand

Zum 31.12.2022 beträgt der Grundstücksbestand unverändert 226.262 m². Die Grundstücksgrößen der Mietobjekte belaufen sich auf 222.822 m², davon 40.867 m² als Erbbaugrundstücke. Im Anlagevermögen befindet sich das unbebaute, bebauungsfähige Grundstück Breielstraße mit 2.213 m²

per 31.12.2022. Des Weiteren befinden sich nicht bebauungsfähige Straßen- und Wegeflächen mit 49 m² im Anlagevermögen. Das Grundstück Osterkamp, mit 1.178 m², wird als Betriebsvorrichtung gehalten.



Wohnungsverwaltung

Ende 2022 verwalteten wir 1.390 eigene Genossenschaftswohnungen in 279 Häusern mit 84.572,69 m²-Wohnfläche und 543 Garagen. Der Hausbesitz bietet, insbesondere durch die in den vergangenen

Jahren verstärkt durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine gesunde Struktur hinsichtlich Alter, Ausstattung und Lage des Bestandes.

Die nachfolgenden Übersichten geben Aufschluss über die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes:

Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

Baujahr	1950-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-99	2000-09	ab 2010	Summe
Appartements				11	4			15
2 Zi., K, B	29	21	19	55	54	3	6	187
3 Zi., Kochn., B	348							348
3 Zi., K, B	310	154	61	42	118	8	12	705
4 Zi., K, B	45	29	11	2	27	7		121
5 Zi., K, B			2				8	10
6 Zi., K, B				4				4
	732	204	93	114	203	18	26	1.390

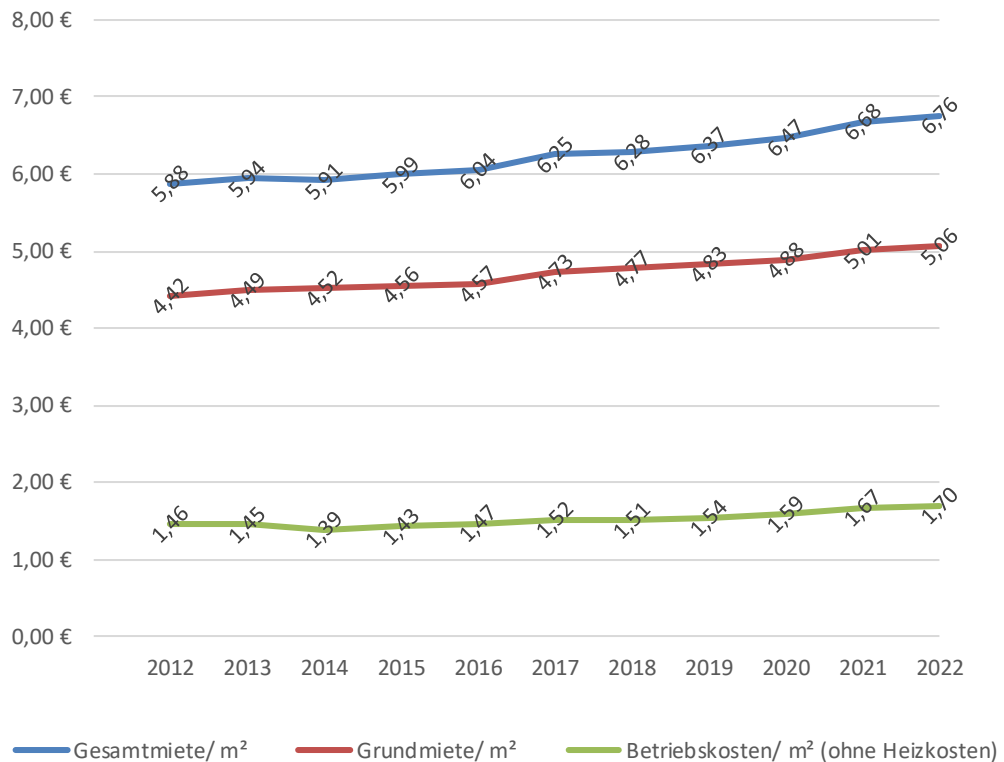
Aufteilung der Wohnungen nach der Wohnfläche

Baujahr	1950-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-99	2000-09	ab 2010	Summe
bis 40 m ²	4	1		2				7
bis 50 m ²	390	22	5	27	14			458
bis 60 m ²	233	59	8	29	30	2		361
bis 70 m ²	61	74	11	8	53	3	1	211
bis 80 m ²	6	36	57	38	67	4	5	213
bis 90 m ²	32	1	6	4	35	4	4	86
über 90 m ²	6	11	6	6	4	5	16	54
	732	204	93	114	203	18	26	1.390

Mietentwicklung

Wir sind stets bemüht, unseren Mietern eine kosten- und marktgerechte Wohnungsmiete zu ermöglichen. Die Grundmiete hat sich maßvoll verteuert.

Die folgende Grafik soll die Entwicklung der Grundmieten und Betriebskosten der Jahre 2012-2022 veranschaulichen:



INSTANDHALTUNGSaufwand PRO M²/€



Vermietungssituation

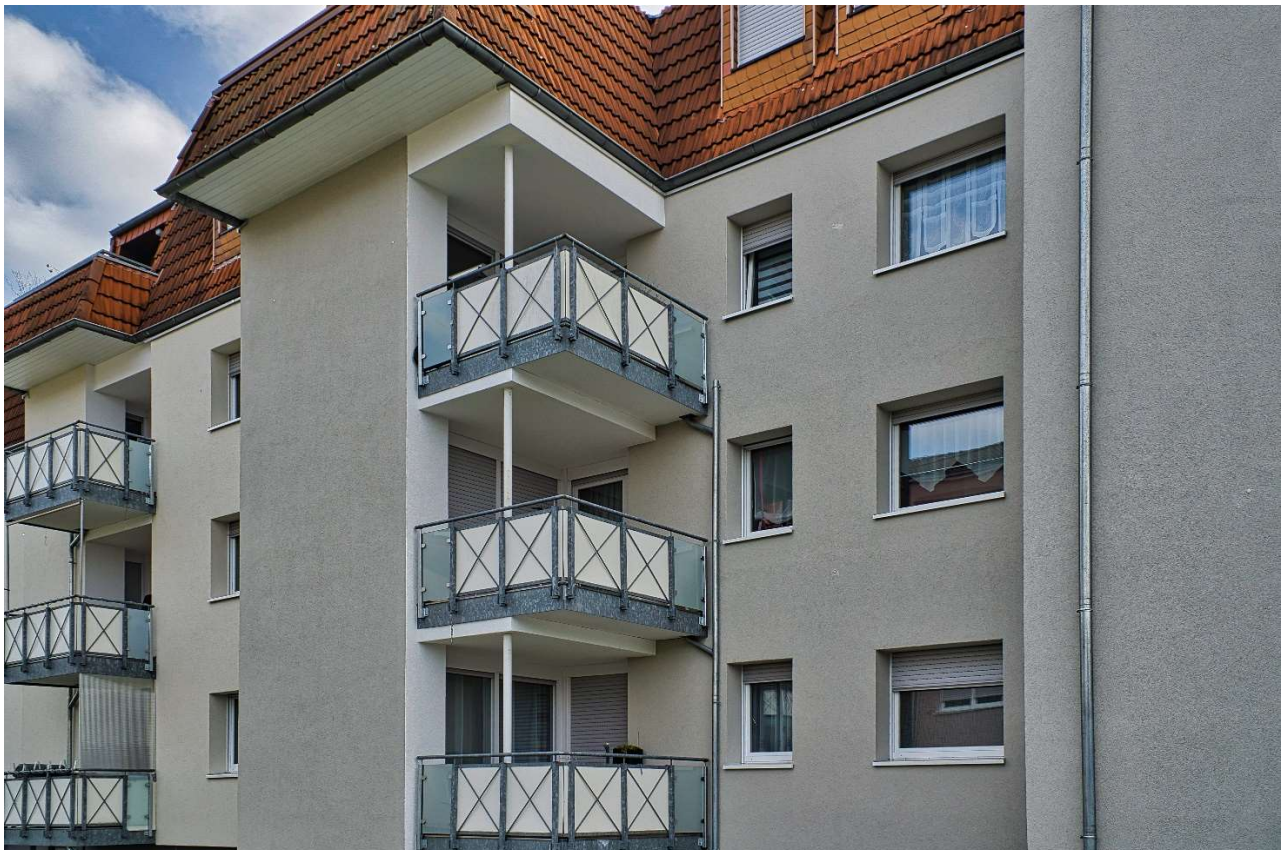
Die Wohnungsnachfrage ist weiterhin auf hohem Niveau, sodass wir die Nachfrage derzeit nicht befriedigen können. Wesentliche Wohnungsleerstände infolge von Vermietungsschwierigkeiten mit einer Dauer von mehr als drei Monaten waren

daher kaum zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist von 6,65 % auf 7,70 % gestiegen. Bei Berücksichtigung von Wohnungswechseln innerhalb des Wohnungsunternehmens liegt die bereinigte Fluktuationsquote bei 5,50 %.

Die im Wesentlichen von Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich wie folgt dar:

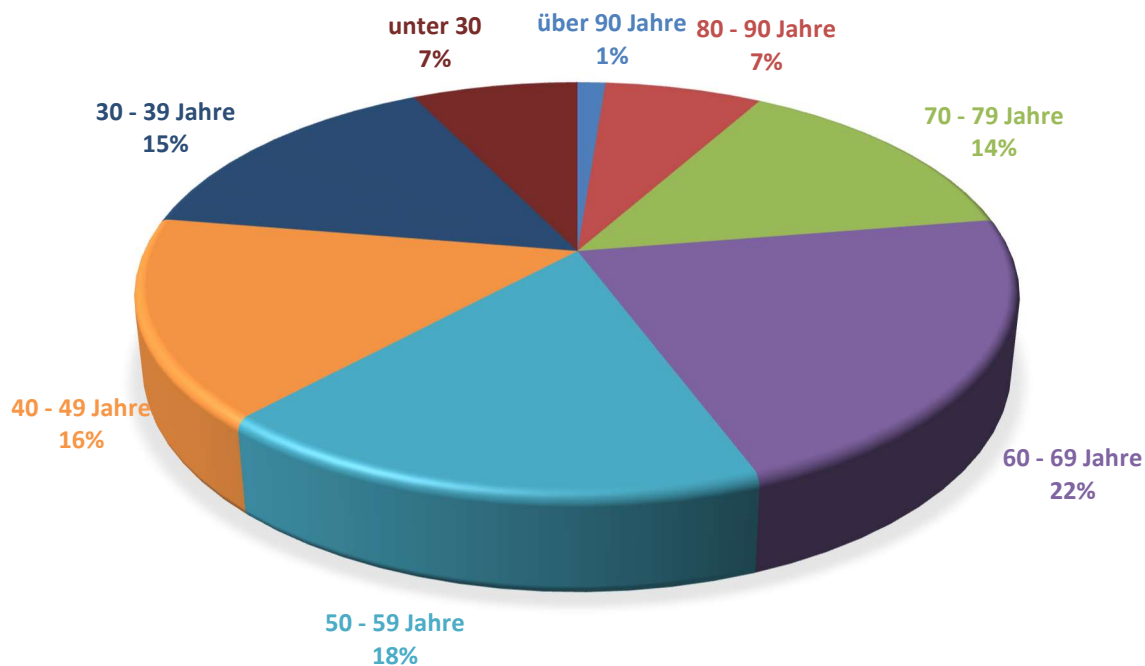
Mieterbezogene Gründe	21%
Tod des Mieters	19%
Wohnung zu klein	13%
Alters-/Pflegeheim	11%
Umzug in eine andere Stadt	8%
Wohnung zu groß	6%
Ärger mit Nachbarn	6%
Erwerb von Eigentum	4%
Kündigung des Vermieters	4%
Trennung/Scheidung	4%
Ungünstige Lage im Haus	3%
Rücknahme der Kündigung	2%
ohne Gründe	1%

Die leerstandbedingten Mietausfälle betragen 28.584,74 €. Das sind 0,53 % der Sollmieten.



Mieter-Altersstruktur

Das Ergebnis der Erhebung zeigt, dass alle Altersgruppen gleichmäßig vertreten sind:



Kennzahlen im Vergleich

	2022	2021	2020	2019	2018
FINANZKENNZAHLEN					
Umsatzerlöse	T€ 7.726	7.482	7.281	7.153	7.104
Cashflow	T€ 1.523	1.944	1.662	1.932	1.510
Planmäßige Tilgungen	T€ 1.245	892	891	1.002	948
Ausschüttung	T€ 55	52	51	50	48
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN					
Bilanzsumme	T€ 37.079	37.214	36.263	36.836	37.105
Jahresergebnis	T€ 513	526	374	134	-155
Eigenkapital (langfristig)	T€ 17.084	16.601	16.075	15.718	15.600
Eigenkapitalquote	% 46	45	45	43	42
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL					
Darlehen	T€ 13.268	14.386	14.139	15.010	16.258
Fremdkapitalquote	% 36	39	39	41	44
BAULEISTUNGEN					
Neubau	T€ 544	698	95	0	0
Aktivierungsfähige Modernisierung	T€ 1.481	645	924	925	624
Sachanlagen	T€ 33.735	33.032	33.067	33.369	33.713

Vermögens- und Kapitallage

Die Bilanzsumme beträgt 37.079 T€. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 135 T€ geringer.

Die Vermögensstruktur der Aktivseite stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T/€	%	T/€	%
Sachanlagen	33.735	91	33.032	89
Finanzanlagen	49	0	51	0
Umlaufvermögen, Rechnungsabgrenzungsposten, sonstige Aktiva	3.295	9	4.131	11
	37.079	100	37.214	100

	31.12.2022		31.12.2021	
	T/€	%	T/€	%
Eigenkapital, Rücklagen und Bilanzgewinn	17.193	46	16.698	45
Rückstellungen	2.925	8	3.077	8
langfristiges Fremdkapital	13.268	36	14.387	39
kurzfristiges Fremdkapital, sonstige Verbindlichkeiten, sonstige Passiva	3.692	10	3.052	8
	37.079	100	37.214	100

Diesen Vermögenswerten standen Fremd- und Eigenkapital als Deckungsmittel in vollem Umfang gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt 46% und ist gegenüber dem Vorjahr um 1% gestiegen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Finanzlage, Ertragslage, Risikomanagement

Finanzlage

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus sind ausreichende Kreditlinien vorhanden.

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft ist weiterhin sehr gut. Der erzielte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich Hausbewirtschaftung und wird beeinflusst durch Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 4,1 Mio. €, Rückstellungen für unterlassenen Instandhaltungen und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe von 230 T€. Erträge aus dem neutralen Geschäftsbereich haben im geringen Umfang ebenso zum Jahresergebnis beigetragen.

Risikomanagement

Um den Anforderungen des KonTraG Rechnung zu tragen und um den veränderten Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden, haben wir ein angemessenes Risiko-Management entwickelt. Es berücksichtigt die Größe des Unternehmens hinsichtlich Wohnungsbestand und Personalstruktur. Ziel ist es, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang wird das Vermietungsgeschäft sowie die Bestandspflege mit Modernisierung und Instandhaltung beobachtet und überwacht. Darüber hinaus dient dies auch der Information für Geschäftsführung und Aufsichtsrat um eventuelle Fehlentwicklungen festzustellen und Korrekturen einzuleiten. Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Durch das vorgegebene Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 werden zukünftig noch mehr Investitionen in den Bestand vorgenommen. Neben der Sanierung von Gebäuden wird der bestandsersetzende Neubau erforderlich sein. Bei der

Entwicklung der Baukosten zeigt die jüngere Vergangenheit einen deutlichen Anstieg. Auch künftig rechnen wir mit weiteren Baukostensteigerungen, die deutlich über den Inflationswerten liegen. Diesem Risiko begegnen wir mit einem intensiven Investitionskostencontrolling und der Prüfung von realisierbaren Mietsteigerungen. Darüber hinaus bestehen aktuell Unsicherheiten, wie die zukünftige Förderung, insbesondere im Bereich der klimastrategischen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen aussehen wird.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente (insbesondere Sicherungsgeschäfte) sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen wird branchenüblich mit langfristigen Annuitätendarlehen und Eigenmitteln finanziert. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die möglichen Risiken unserer unternehmerischen Aktivitäten sind: » die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Werne und Umgebung und die damit einhergehende Vermietung unserer Wohnungen, » die Erlösschmälerungen bei den möglichen Leerständen sowie die Realisierung von Forderungen aus Vermietung und den entsprechenden Wertberichtigungskorrekturen, » die Auswahl und Ausrichtung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Höhe der Ausgaben. Nach unserer Einschätzung sind diese Risiken für die Genossenschaft als gering einzuschätzen. Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen für unsere Genossenschaft. Vor dem Hintergrund einer verstärkten Differenzierung der Nachfrage,

bietet sich die Chance durch ein marktgerechtes Angebot an modernisierten und gut instand gehaltenen Wohnungen, Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Mitbewerbern zu erzielen.

Ausblick

Wie in 2022 wird auch in 2023 ein fünfjähriger Investitionsplan, Erfolgsplan und Finanzplan erstellt. Nach Erstellung der Planungsvorgaben des

Geschäftsjahres 2023 wird sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv darstellen. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird auf hohem, vertretbarem Niveau weiter fortgeführt. Im Wirtschaftsplan des Geschäftsjahres 2023 sind Instandhaltungsausgaben von ca. 1.953 T€ vorgesehen. Der Erfolgs- und Finanzplan für 2023 weist einen Überschuss von rd. 458 T€ aus.

Werne, 27.04.2023

Der Vorstand



Nadine Ruck



Ulrich Brocke



Michael Kasemann



Berliner Str. 18-20: vor und nach der Sanierung





Jahresabschluss 2022

Aktivseite

		Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	1.264,04 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.338.095,46 €	30.792.608,52 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.183.033,17 €	1.260.505,66 €
Grundstücke ohne Bauten	93.403,72 €	93.403,72 €
Technische Anlagen und Maschinen	46.817,16 €	21.117,49 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.717,79 €	71.205,70 €
Anlagen im Bau	0,00 €	793.057,45 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €
	33.735.067,30 €	33.031.898,54 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	48.246,03 €	50.200,22 €
Andere Finanzanlagen	320,00 €	320,00 €
	48.566,03 €	50.520,22 €
Anlagevermögen insgesamt	33.783.633,33 €	33.083.682,80 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.153.530,38 €	2.255.774,36 €
Andere Vorräte	428,05 €	428,05 €
	2.153.958,43 €	2.256.202,41 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	59.970,18 €	42.946,85 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.436,93 €	14.964,36 €
Sonstige Vermögensgegenstände	120.385,53 €	100.893,79 €
	192.792,64 €	158.805,00 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	944.881,77 €	1.708.580,27 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.688,76 €	6.351,14 €
Bilanzsumme	37.078.954,93 €	37.213.621,62 €

Passivseite

		Vorjahr
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.713,61 €	44.124,24 €
der verbleibenden Mitglieder	1.393.247,72 €	1.368.838,52 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	0,00 €
	1.447.961,33 €	1.412.962,76 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	(68.613,64 €)	(60.587,44 €)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.678.000,00 €	1.626.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 52.000 € (Vorjahr 53.000 €)		
Bauerneuerungsrücklage	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	12.486.975,00 €	12.086.975,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 200.000 € (Vorjahr 200.000 €)		
	15.264.975,00 €	14.812.975,00 €
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	219.757,11 €	199.442,40 €
Jahresüberschuss	512.797,14 €	526.001,56 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-252.000,00 €	-253.000,00 €
	480.554,25 €	472.443,96 €
Eigenkapital insgesamt	17.193.490,58 €	16.698.381,72 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.570.976,00 €	2.302.893,00 €
Sonstige Rückstellungen	353.678,00 €	774.149,00 €
	2.924.654,00 €	3.077.042,00 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.126.038,92 €	14.203.772,90 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.762,98 €	182.907,61 €
Erhaltene Anzahlungen	2.663.410,72 €	2.612.847,52 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.166,13 €	56.467,42 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	916.579,36 €	312.869,04 €
Sonstige Verbindlichkeiten	55.275,82 €	56.773,99 €
davon aus Steuern 8.902,87 € (Vorjahr 12.200,07 €)		
davon im Rahmen der soz. Sicherh. 1.632,10 € (Vorjahr 1.910,36 €)		
	16.950.233,93 €	17.425.638,48 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	10.576,42 €	12.609,42 €
Bilanzsumme	37.078.954,93 €	37.213.671,62 €

Gewinn- und Verlustrechnung

		Vorjahr
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	7.707.345,86 €	7.464.171,98 €
aus Betreuungstätigkeit	590,85 €	590,85 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.198,05 €	17.503,70 €
	7.726.134,76 €	7.482.266,53 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		
Bestandserhöhung/-minderung	-102.243,98 €	164.120,88 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	71.915,12 €	18.155,10 €
Sonstige betriebliche Erträge	241.907,65 €	77.089,14 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.031.335,83 €	3.992.826,90 €
Rohergebnis	3.906.377,72 €	3.748.804,75 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	694.322,84 €	627.938,16 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	481.692,42 €	327.984,25 €
davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 327.932,77 € (Vorjahr 189.173,16 €)		
davon Zuführung Pensionsrückstellung 316.980,08 € (Vorjahr 180.814,32 €)	1.176.015,26 €	955.922,41 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.387.272,59 €	1.382.304,62 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	323.265,42 €	350.581,78 €
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 14.078,00 € (Vorjahr 14.078,00 €)		
Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	6,40 €	6,40 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.068,29 €	1.137,30 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	267.315,53 €	294.026,96 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €
Ergebnis nach Steuern	753.583,61 €	767.112,68 €
Sonstige Steuern	240.786,47 €	241.111,12 €
Jahresüberschuss	512.797,14 €	526.001,56 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	219.757,11 €	199.442,40 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	252.000,00 €	253.000,00 €
Bilanzgewinn	480.554,25 €	472.443,96 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeine Angaben

Die Bauverein Werne eG hat ihren Sitz in Werne und ist in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Registernummer GnR 463 eingetragen. Der Jahresabschluss für das Jahr 2022 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft für Genossenschaften zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich in der Gliederung der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten (Herstellungsaufwand) zu Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) erfolgte in Anlehnung an steuerliche Vorschriften (Einkommensteuerrichtlinien). Personal- und Sachaufwendungen wurden aktiviert. Die Abschreibungsdauer für Wohngebäude wurde, wie bereits im Vorjahr, differenziert. Bei bereits modernisierten Objekten wurde die

Abschreibungsdauer auf 80 Jahre festgesetzt. Die Abschreibungen bei den verbleibenden Wohngebäuden werden auf der Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren ermittelt. Die Abschreibungen bei den gewerblichen Objekten werden wie folgt vorgenommen:

Verwaltungsgebäude 2 %
Gewerbseinheit Bült 4 %

Die lineare Abschreibungsdauer über 10 Jahre wird bei den Spielplätzen „Wagenfeldstraße“ und am „Am Freien Stuhl“ angewandt.. Garagen werden auf die Dauer von 10 Jahren, ab Fertigstellung im Jahre 1996 auf die Dauer von 25 Jahren, abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer der Stellplätze wird, wie bei Garagen, auf 25 Jahre festgesetzt. Technische Anlagen und Maschinen werden auf die Dauer von 8 bis 20 Jahren abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach geschätzter Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Nach § 6 Abs. 2a EStG konnte ab 01.01.2008 für geringwertige Wirtschaftsgüter ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet werden, der im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20 % gewinnmindernd aufgelöst werden musste. Von dem Wahlrecht wurde weiterhin Gebrauch gemacht. Zugänge des Geschäftsjahres werden zeitanteilig abgeschrieben. Grundsätzlich bemisst sich die Abschreibung nach der linearen Methode. Beteiligungen und Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei den Forderungen haben wir entsprechend dem erkennbaren Einzelrisiko Pauschalwertberichtigungen durchgeführt.

Für das Objekt „Ostring 7a“ wurden Zuschüsse in Höhe von 146.366,50 Euro als Anschaffungskostenminderung erfasst.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mittels der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen von jeweils 2,20 % errechnet. Es wurde eine Mitarbeiterfluktuation von 2,0 % unterstellt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Zinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,78 % für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Aus der Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen von 7 auf 10 Jahre

ergab sich ein Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 143.414 Euro. Für diesen Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB. Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01.01.2022 eine Anpassung von 42.839 Euro. Hiervon wurden im Geschäftsjahr 14.078 Euro zugeführt. Am 31.12.2022 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 28.153 Euro.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Zum 31.12.2022 ergeben sich laufende Verpflichtungen in Höhe von ca. 646.000 Euro aus Auftragsvergaben für das Folgejahr.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Die verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen +/-	Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2022
Immaterielle Vermögens- gegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen	5.688,20	0,00	0,00	0,00	5.688,20	1.264,04	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.402.667,62	1.584.311,83	300,00	1.233.438,83	32.882.022,82	1.271.993,72	32.338.095,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.291.407,93	9.749,89	0,00	0,00	3.118.124,65	87.192,38	1.183.033,17
Grundstücke ohne Bauten	115.115,28	0,00	0,00	0,00	21.711,56	0,00	93.403,72
Technische Anlagen und Maschinen	53.687,18	29.407,25	1.279,56	0,00	34.997,71	3.707,07	46.817,16
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	418.012,43	26.138,64	16.100,61	0,00	354.332,67	23.115,38	73.717,79
Anlagen im Bau	793.057,45	440.381,38	0,00	-1.233.438,83	0,00	0,00	0,00
Bauvor- bereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	68.073.947,89	2.089.988,99	17.680,17	0,00	36.411.189,41	1.386.008,55	33.735.067,30
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	50.200,22	1.045,81	3.000,00	0,00	0,00	0,00	48.246,03
Andere Finanz- anlagen	320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320,00
	50.520,22	1.045,81	3.000,00	0,00	0,00	0,00	48.566,03
Anlage- vermögen insgesamt	68.130.156,31	2.091.034,80	20.680,17	0,00	36.416.877,61	1.387.272,59	33.783.633,33

2. Unter „Sonstige Ausleihungen“ sind drei Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen. Die zinslosen Ausleihungen sind nach Abzinsung (Zinssatz 2,28 %, 1,93 % und 1,90 %) mit dem Barwert angesetzt.

3. Der Geschäftsanteil bei der Dortmunder Volksbank eG mit 320,00 € (Haftsumme 1.040,00 €) ist unter „Anderen Finanzanlagen“ ausgewiesen.

4. In der Position ‚Unfertige Leistungen‘ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten enthalten.

5. Unter den „Anderen Vorräten“ werden Bestände an Reparaturmitteln ausgewiesen.

6. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	43.898	22.894

7. Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sind u. a. im Voraus gezahlte Beträge an Versorgungsträger sowie eine Leasingsonderzahlung ausgewiesen.

8. Die Rückstellungen zum Bilanzstichtag gliedern sich wie folgt:

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.570.976 €
Rückstellung Aufbewahrungsverpflichtung	12.000 €
Rückstellung für noch anfallende Bau- und Straßenbaukosten	50.000 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	230.000 €
Rückstellung für die gesetzliche Prüfung	37.220 €
Rückstellung für Steuerberatung	7.000 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	17.458 €
	2.924.654 €

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon		Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.126.038,92	892.114,40	12.233.924,52	8.978.219,49	13.126.038,92	GS. Hyp.	
<i>Vorjahr</i>	<i>14.203.722,90</i>	<i>887.813,88</i>	<i>3.329.555,76</i>	<i>9.986.353,26</i>	<i>14.203.722,90</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.762,98	40.586,68	101.176,30	34.870,10	141.762,98	GS. Hyp.	
<i>Vorjahr</i>	<i>182.907,61</i>	<i>41.040,31</i>	<i>97.774,97</i>	<i>44.092,33</i>	<i>182.907,61</i>		
Erhaltene Anzahlungen	2.663.410,72	2.663.410,72	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.612.847,52</i>	<i>2.612.847,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.166,13	47.166,13	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>56.467,42</i>	<i>56.467,42</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	916.579,36	916.579,36	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>312.869,04</i>	<i>312.869,04</i>					
Sonstige Verbindlichkeiten	55.275,82	55.275,82	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>56.773,99</i>	<i>56.773,99</i>					
Gesamtbetrag	16.950.233,93	4.615.133,11	12.335.100,82	9.013.089,59	13.267.801,90		

GS. = Grundschuld, Hyp. = Hypothek

10. Unter Rechnungsabgrenzungsposten zeigt sich ein Betrag aus einem abgeschlossenen Beweissicherungsverfahren.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Wesentlichen entfallen auf die sonstigen betrieblichen Erträge: Erträge aus Schadensregulierungen durch Versicherungen in Höhe von 26.481 Euro sowie Erträge aus der Auflösung von

Rückstellungen in Höhe von 184.326 Euro. Der Rest entfällt auf diverse kleinere Erträge. Aus der Vergabe von Arbeitgeber-Darlehen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 1.046 Euro.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

Betriebskosten	2.053.980 €
Instandhaltungskosten	1.968.991 €
Vertriebskosten	1.414 €
Erbbauzinsen	6.808 €
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	144 €
	4.031.336 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten in Höhe von 14.078 Euro Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 HGB (Aufstockung der Pensionsrückstellung), 1.000 Euro Spendenbeiträge, 35.504 Euro Aufwand früherer Jahre sowie 272.683

Euro unmittelbar entstandener Sachaufwand. Aus der Abzinsung von Rückstellungen und Arbeitgeberdarlehen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 42.839 Euro (Vorjahr 49.818 Euro).

Personalbestand

Zum 31.12.2022 beträgt der Personalbestand:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	4	2
Technische Mitarbeiter/innen	2	1
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb	3	
	9	3

Mitgliederbewegung / Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01.2022	1.742	2.083
./ Abgang durch TfJ (im Geschäftsjahr ausgezahlt)	-5	-5
+ Zugang durch Beitritte	83	83
+ Zugang durch weitere Anteile		4
./ Abgang durch Übertragung		
./ Ausscheidende Mitglieder durch Todesfall	-13	-16
./ Ausscheidende Mitglieder durch Ausschluss	-5	-6
./ Ausscheidende Mitglieder durch Aufkündigung	-60	-60
Bestand 31.12.2022	1.742	2.083
Veränderung	0	0

	2022	2021	Veränderung
Geschäftsguthaben am 31.12.	1.447.961 €	1.412.963 €	34.998 €
davon Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	54.714 €	44.124 €	10.590 €
davon Guthaben der verbleibenden Mitglieder	1.393.248 €	1.368.839 €	24.409 €

Das Geschäftsguthaben beträgt am 31.12.2022 insgesamt **1.447.961,33 Euro**, davon entfallen auf verbleibende Mitglieder **1.393.247,72 Euro**, und **54.713,61** auf Guthaben ausscheidender

Mitglieder. Die Guthaben verbleibender Mitglieder erhöhten sich um **10.589,61 €** im Vergleich zum Vorjahr.

Prüfungsverband

Die gesetzliche Prüfung erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 512.797,14 € einen Betrag von 52.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 200.000,00 € in die sonstige Rücklage, im Rahmen einer Vorwegzuweisung, einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung wie folgt zu verwenden:

I. Ergebnisverwendung	
Einstellung in den Gewinnvortrag	225.743,76 €
Einstellung in sonstige Rücklagen	200.000,00 €
II. Dividendenausschüttung	
4% Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022	54.810,49 €
	480.554,25 €

Aufsichtsrat / Vorstand

Aufsichtsrat

Erich Westermann (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Thomas Michalzik (stellv. Vors. des Aufsichtsrates)

Frank Brand

Detlef Homann

Sebastian Hörstrup

Rainer Mennes

Martin Heitkamp

Vorstand

Nadine Ruck

- hauptamtlich -

Ulrich Brocke

- nebenamtlich -

Michael Kasemann

- nebenamtlich -

Werne, 27.04.2023

Der Vorstand



Ruck



Brocke



Kasemann

GESCHÄFTSBERICHT 2022



Inhalt

Allgemeines	3
Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022	4
Bericht über das Geschäftsjahr 2022	5
Allgemein.....	5
Geschäftsentwicklung	5
Instandhaltungen	6
Modernisierungstätigkeit.....	7
Neubautätigkeit.....	7
Grundstückbestand	8
Wohnungsverwaltung	9
Mietentwicklung.....	10
Vermietungssituation.....	11
Mieter-Altersstruktur	12
Kennzahlen im Vergleich	12
Vermögens- und Kapitallage	13
Finanzlage, Ertragslage, Risikomanagement.....	14
Jahresabschluss 2022	17
Aktivseite	18
Passivseite	19
Gewinn- und Verlustrechnung	20
Anhang für das Geschäftsjahr 2022	21
Erläuterungen zur Bilanz	23
Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung	26
Personalbestand.....	26
Mitgliederbewegung / Geschäftsguthaben.....	27
Ergebnisverwendungsvorschlag.....	28
Aufsichtsrat / Vorstand	29

Bauverein Werne eG

Stockumer Straße 29
59368 Werne

Telefon: 0 23 89 98 35-0

Fax: 0 23 89 98 35-10

Internet: bauverein-werne.de

E-Mail: info@bauverein-werne.de

Registergericht: Amtsgericht Dortmund

Registernummer: GnR 463

Allgemeines

Gründung der Genossenschaft

5. Juli 1909

Eintragung im Genossenschaftsregister

Am 12. Februar 1935 durch Beschluss des Regierungspräsidenten Münster mit Wirkung vom 29. Dezember 1933.

Satzung

Eine neue Satzung besteht seit dem 20. Juni 2018. Die Eintragung ins Genossenschaftsregister erfolgte am 20. August 2018. Der Geschäftsanteil beträgt 700,00 €. Eine Nachschusspflicht ist ausgeschlossen.

Gegenstand des Unternehmens

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

Veröffentlichung

Der Jahresabschluss 2021 wurde ordnungsgemäß nach §§ 325, 326 HGB offengelegt. Die Veröffentlichung durch den elektronischen Bundesanzeiger erfolgte am 28.02.2023.

Beteiligungen und Mitgliedschaften

- » Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Düsseldorf
- » GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e. V., Berlin
- » Volksbank Kamen-Werne eG
- » Marketing Initiative „Typisch Genossenschaften“ der ARGE Rheinland Westfalen
- » DESWOS - Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e. V., Köln
- » Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V., Düsseldorf
- » Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Hamm, Lünen, Unna, Werne

Bericht des Aufsichtsrates über das Geschäftsjahr 2022

Der Aufsichtsrat ist im Berichtsjahr 2022 vom Vorstand über die geschäftliche und wirtschaftliche Entwicklung der Genossenschaft sowie über bedeutsame Geschäftsvorgänge regelmäßig und umfassend unterrichtet worden.

Gegenstand der Beratungen waren die Festlegung von Grundsätzen bei der Hausbewirtschaftung, der Umfang der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, der Neubautätigkeit, sowie die Öffentlichkeitsarbeit.

In Erfüllung seiner Aufgaben hat sich der Aufsichtsrat die wesentlichen Belange der Genossenschaft in sieben Aufsichtsratssitzungen und sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand beraten und die erforderlichen Beschlüsse gefasst. Er gab dem Vorstand in Beratungen Hinweise und Empfehlungen. Seiner nach dem Gesetz und Satzung übertragenen Pflicht den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern, zu beraten und zu überwachen, ist er hierdurch nachgekommen. Zur Erfüllung seiner Aufgaben bediente er sich der Hilfe folgender Ausschüsse, die sich aus Mitgliedern des Aufsichtsrates zusammensetzen:

- Prüfungsausschuss
- Bau- und Wohnungsausschuss

Die ordentliche Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 fand am 02.06.2022 statt. Die im Zusammenhang mit dem Jahresabschluss 2021, sowie dem Prüfungsbericht über den Jahresabschluss 2020 notwendigen Tagesordnungspunkte sind ordnungsgemäß abgewickelt worden. Turnusgemäß schied Thomas Michalzik aus und wurde einstimmig wiedergewählt. In der konstituierenden

Sitzung des Aufsichtsrates am 03.06.2022 wurde Erich Westermann zum Vorsitzenden, Thomas Michalzik zum stellvertretenden Vorsitzenden und Schriftführer, sowie Sebastian Hörstrup zum stellvertretenden Schriftführer gewählt.

Der Verband für Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V. Düsseldorf hat die gesetzliche Prüfung und damit auch die Prüfung des Jahresabschlusses 2021 durchgeführt. Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen dem Gesetz und der Satzung. Dem Wohnungsunternehmen ist der uneingeschränkte Bestätigungsvermerk erteilt worden. Der Aufsichtsrat spricht dem Vorstand, den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern seine Anerkennung für die geleistete Arbeit aus und dankt für den Fleiß und Einsatz im Dienst der Genossenschaft und ihrer Mitglieder.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss 2022, einschließlich Gewinn- und Verlustrechnung nebst Anhang, wurde vom Aufsichtsrat geprüft. Zur Änderung besteht kein Anlass. Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist zufriedenstellend, die Vermögenslage geordnet. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes zur Gewinnverteilung an. Er empfiehlt der Mitgliederversammlung die Annahme und beantragt, dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Werne, 03.05.2023



Erich Westermann

Vorsitzender des Aufsichtsrates



Bericht über das Geschäftsjahr 2022

Allgemein

Deutschland muss laut Klimaschutzgesetz bis 2045 klimaneutral sein. Das Ziel ist klar, nur den richtigen Weg dorthin kennt derzeit niemand. Steigende Preise nicht nur bei den Alltagsprodukten, sondern insbesondere im Energiesektor gehörten im vergangenen Jahr zur Alltäglichkeit. Die Sorge, dass man sich Wohnen und insbesondere das Heizen nicht mehr leisten kann, hat viele Haushalte unter Druck gesetzt. Ein Großteil unserer Mitglieder konnte noch von langfristigen Verträgen zwischen der Genossenschaft und den Versorgern profitieren, trotzdem stand und steht die Einsparung von fossilen Brennstoffen ganz oben auf der Agenda. Klimagerechtes und bezahlbares Wohnen ist mit den derzeitigen Marktgegebenheiten nicht einfach zu realisieren. Während die Corona-Pandemie zwar nicht mehr das alles überspannende Thema ist, hat die Pandemie neben dem Kriegsgeschehen aufgezeigt, wie abhängig man von internationalen Lieferketten ist und welche Schwierigkeiten dies mit sich bringt. Hohe Preise, Material- und Fachkräftemangel, steigende Zinsen und eine teils unzuverlässige Förderkulisse ließen den Neubau deutschlandweit einbrechen, auch Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen wurden hierdurch stark belastet. Fest steht, dass nicht nur wir weiterhin massiv in unsere Bestände

investieren müssen. Wir müssen Lösungen finden, die nicht nur dem Klima guttun, sondern mit denen wir auch unseren Mitgliedern und der Genossenschaft als Unternehmen gerecht werden. Energetische Transformation kann nur gelingen, wenn wir uns alle auf die Zukunft einstellen, die neue Wege zulässt und in der wir uns auf Veränderungen einlassen.

Geschäftsentwicklung

Die Geschäftsentwicklung der Genossenschaft verlief planmäßig. Das Geschäftsjahr 2022 der Genossenschaft wurde durch umfangreiche Instandhaltungen, Instandsetzungen und Modernisierungen des Hausbestandes geprägt. Auch im Jahr 2022 konnte die Genossenschaft die umfangreichen Maßnahmen im Bestand erfolgreich weiterführen. Mit gezielten Maßnahmen versuchen wir unseren Wohnungsbestand stets marktgerecht zu entwickeln. Gerade als Genossenschaft ist es uns wichtig, den Spagat zwischen dem Erhalt von bezahlbarem Wohnraum und möglichst hoher Energieeffizienz zu bewältigen. Im Neubaubereich setzen wir bereits vollständig auf erneuerbare Energien.



Instandhaltungen

Die Ausgaben für die Bestandspflege des Hausbesitzes waren, wie bereits in den vergangenen Jahren, auf hohem Niveau.

Dies umfasst im Wesentlichen:

Thermen-/Heizungserneuerungen:	Stockumer Str. 101a+b Beckingsbusch 50 Zumlohstr. 2 Holtkamp 11-13
Dach- und Dachrinnenerneuerung, Dachbodenisolierung, Außenanstrich, teilweise Außenwandisolierung, Fenstertausch, Haustüren, Briefkastenanlagen, Anstrich Treppenhaus/Keller, LED-Beleuchtung:	Berliner Str. 14-16
Neue Haustüren, Vordächer und Briefkastenanlagen:	Stockumer Str. 103a+b / 105a+b
Fenstertausch:	Ostring 5-7 und Ostring 9
Anstrich Treppenhäuser und LED-Beleuchtung:	Vinzenzstr. 57-59 Berliner Str. 5-9 Holtkamp 36/38
Terassenerneuerung:	Stockumer Str. 113a-c Stettiner Str. 9; 13; 15
Fassadenreinigung:	Eick 7-21 Danziger Str. 1-3 Burenkamp 1-15
Balkonreinigungen:	Beckingsbusch 46/48/50 Wibbeltstr. 4 Hüsingstr. 3d

In den kommenden Jahren werden die in der Miete enthaltenen Instandhaltungspauschalen nicht ausreichen. Im Geschäftsjahr 2022 haben wir für die planmäßige sowie außerplanmäßige Instandhaltung des eigenen Hausbesitzes einen Betrag von 2.075 T€ aufgewandt. In dieser Summe sind 336 T€ Leistungen des Regiebetriebes und 1.739 T€ anderer Handwerksfirmen enthalten. Für noch durchzuführende Instandhaltungen wurde eine Rückstellung in Höhe von 230 T€ eingestellt.



Modernisierungstätigkeit

Die Genossenschaft hat in 2022 ihre Modernisierungstätigkeiten intensiviert. Schwerpunktmäßig sind Balkonanbauten und energetische Modernisierungen durchgeführt worden. 3 weitere Wohnungen werden durch eine Aufstockungsmaßnahme

an der Freigrafenstraße 41 errichtet. Mit der Fertigstellung wird im Sommer 2023 gerechnet. Im Geschäftsjahr 2022 wurden für Modernisierungen insgesamt rund 1.481 T€ investiert.

Balkonanbauten und Balkontürenelemente:

Schwalbenweg 1-3; 5-7; 9-11 (12 Balkone)
 Berliner Str. 18-20 (4 Balkone)
 Ostkamp 7-9; 11 (12 Balkone)
 Halohweg 2-8 (16 Balkone)

Energetische Modernisierung:

Dach- und Außenwandisolierung, Fenstertausch, Haustüren, Briefkastenanlage, neue Balkone

Berliner Str. 18-20

Aufstockung/Energetische Modernisierung:

Fenstertausch, Wohnungstüren, Luftwärmepumpe, Vollwärmeschutz, Haustür, Briefkastenanlage, Laubengangtüren, Aufzug

Freigrafenstr. 41

Neubautätigkeit

Der Neubau im Ostring 7a wurde fertiggestellt. Der Erstbezug erfolgte ab dem 01.02.2022. Zusätzlich wurde ein Carport für 6 Fahrzeuge errichtet. Die Investitionssumme betrug insgesamt rund 1.337 T€.



Grundstückbestand

Zum 31.12.2022 beträgt der Grundstücksbestand unverändert 226.262 m². Die Grundstücksgrößen der Mietobjekte belaufen sich auf 222.822 m², davon 40.867 m² als Erbbaugrundstücke. Im Anlagevermögen befindet sich das unbebaute, bebauungsfähige Grundstück Breielstraße mit 2.213 m²

per 31.12.2022. Des Weiteren befinden sich nicht bebauungsfähige Straßen- und Wegeflächen mit 49 m² im Anlagevermögen. Das Grundstück Osterkamp, mit 1.178 m², wird als Betriebsvorrichtung gehalten.



Wohnungsverwaltung

Ende 2022 verwalteten wir 1.390 eigene Genossenschaftswohnungen in 279 Häusern mit 84.572,69 m²-Wohnfläche und 543 Garagen. Der Hausbesitz bietet, insbesondere durch die in den vergangenen

Jahren verstärkt durchgeführten Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen eine gesunde Struktur hinsichtlich Alter, Ausstattung und Lage des Bestandes.

Die nachfolgenden Übersichten geben Aufschluss über die Zusammensetzung des Wohnungsbestandes:

Aufteilung der Wohnungen nach Anzahl der Zimmer

Baujahr	1950-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-99	2000-09	ab 2010	Summe
Appartements				11	4			15
2 Zi., K, B	29	21	19	55	54	3	6	187
3 Zi., Kochn., B	348							348
3 Zi., K, B	310	154	61	42	118	8	12	705
4 Zi., K, B	45	29	11	2	27	7		121
5 Zi., K, B			2				8	10
6 Zi., K, B				4				4
	732	204	93	114	203	18	26	1.390

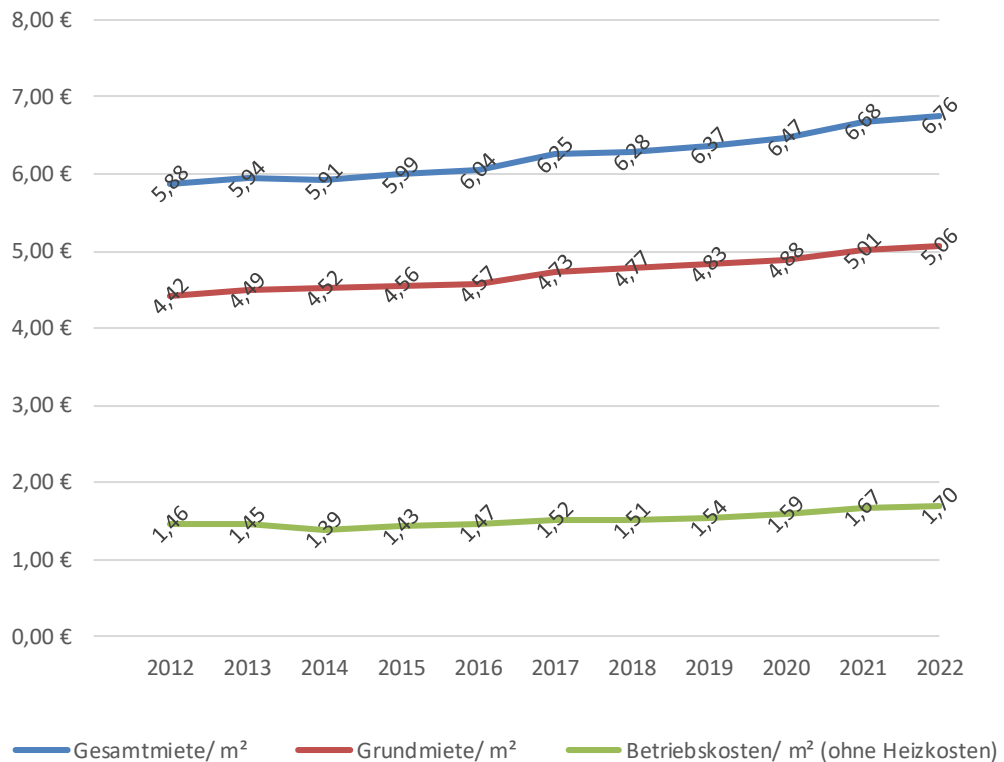
Aufteilung der Wohnungen nach der Wohnfläche

Baujahr	1950-59	1960-69	1970-79	1980-89	1990-99	2000-09	ab 2010	Summe
bis 40 m ²	4	1		2				7
bis 50 m ²	390	22	5	27	14			458
bis 60 m ²	233	59	8	29	30	2		361
bis 70 m ²	61	74	11	8	53	3	1	211
bis 80 m ²	6	36	57	38	67	4	5	213
bis 90 m ²	32	1	6	4	35	4	4	86
über 90 m ²	6	11	6	6	4	5	16	54
	732	204	93	114	203	18	26	1.390

Mietentwicklung

Wir sind stets bemüht, unseren Mietern eine kosten- und marktgerechte Wohnungsmiete zu ermöglichen. Die Grundmiete hat sich maßvoll verteuert.

Die folgende Grafik soll die Entwicklung der Grundmieten und Betriebskosten der Jahre 2012-2022 veranschaulichen:



INSTANDHALTUNGSaufwand PRO M²/€



Vermietungssituation

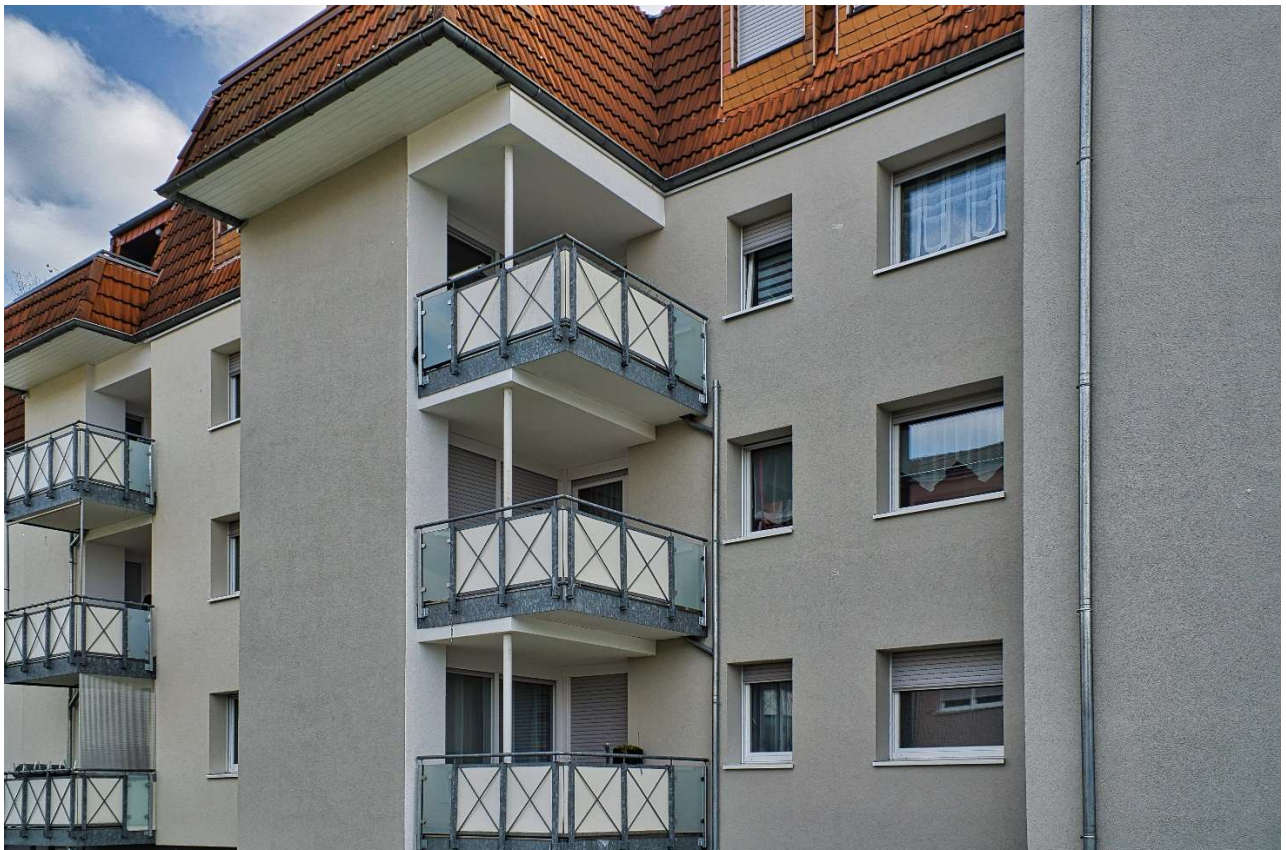
Die Wohnungsnachfrage ist weiterhin auf hohem Niveau, sodass wir die Nachfrage derzeit nicht befriedigen können. Wesentliche Wohnungsleerstände infolge von Vermietungsschwierigkeiten mit einer Dauer von mehr als drei Monaten waren

daher kaum zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote ist von 6,65 % auf 7,70 % gestiegen. Bei Berücksichtigung von Wohnungswechseln innerhalb des Wohnungsunternehmens liegt die bereinigte Fluktuationsquote bei 5,50 %.

Die im Wesentlichen von Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich wie folgt dar:

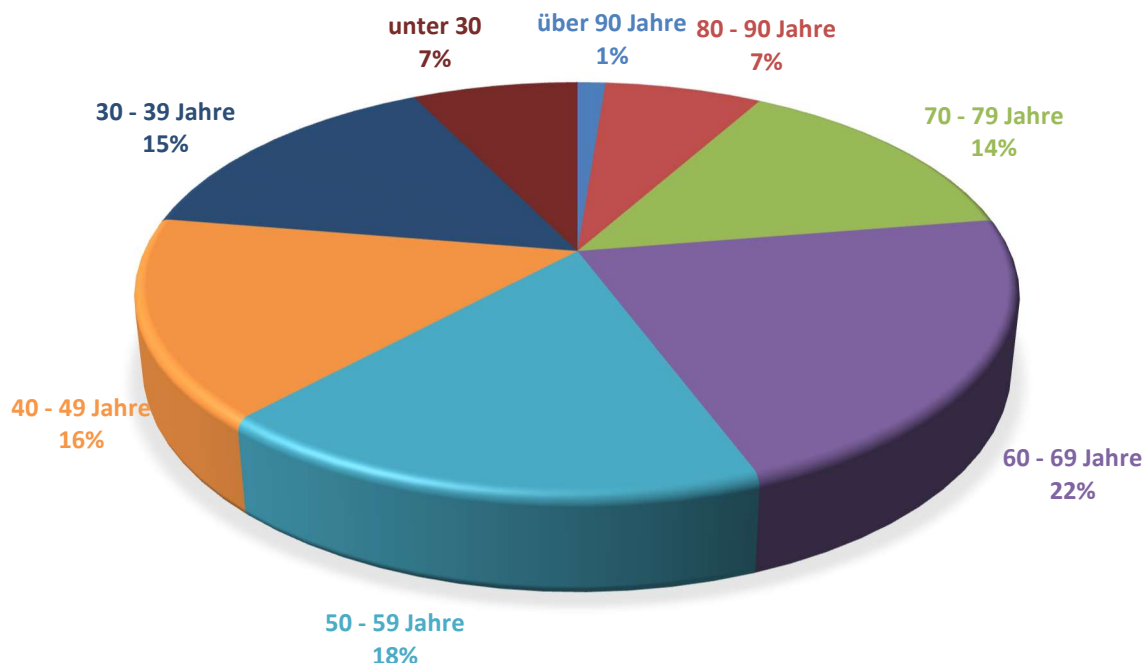
Mieterbezogene Gründe	21%
Tod des Mieters	19%
Wohnung zu klein	13%
Alters-/Pflegeheim	11%
Umzug in eine andere Stadt	8%
Wohnung zu groß	6%
Ärger mit Nachbarn	6%
Erwerb von Eigentum	4%
Kündigung des Vermieters	4%
Trennung/Scheidung	4%
Ungünstige Lage im Haus	3%
Rücknahme der Kündigung	2%
ohne Gründe	1%

Die leerstandbedingten Mietausfälle betragen 28.584,74 €. Das sind 0,53 % der Sollmieten.



Mieter-Altersstruktur

Das Ergebnis der Erhebung zeigt, dass alle Altersgruppen gleichmäßig vertreten sind:



Kennzahlen im Vergleich

	2022	2021	2020	2019	2018
FINANZKENNZAHLEN					
Umsatzerlöse	T€ 7.726	7.482	7.281	7.153	7.104
Cashflow	T€ 1.523	1.944	1.662	1.932	1.510
Planmäßige Tilgungen	T€ 1.245	892	891	1.002	948
Ausschüttung	T€ 55	52	51	50	48
JAHRESABSCHLUSSKENNZAHLEN					
Bilanzsumme	T€ 37.079	37.214	36.263	36.836	37.105
Jahresergebnis	T€ 513	526	374	134	-155
Eigenkapital (langfristig)	T€ 17.084	16.601	16.075	15.718	15.600
Eigenkapitalquote	% 46	45	45	43	42
LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL					
Darlehen	T€ 13.268	14.386	14.139	15.010	16.258
Fremdkapitalquote	% 36	39	39	41	44
BAULEISTUNGEN					
Neubau	T€ 544	698	95	0	0
Aktivierungsfähige Modernisierung	T€ 1.481	645	924	925	624
Sachanlagen	T€ 33.735	33.032	33.067	33.369	33.713

Vermögens- und Kapitallage

Die Bilanzsumme beträgt 37.079 T€. Sie ist gegenüber dem Vorjahr um 135 T€ geringer.

Die Vermögensstruktur der Aktivseite stellt sich wie folgt dar:

	31.12.2022		31.12.2021	
	T/€	%	T/€	%
Sachanlagen	33.735	91	33.032	89
Finanzanlagen	49	0	51	0
Umlaufvermögen, Rechnungsabgrenzungsposten, sonstige Aktiva	3.295	9	4.131	11
	37.079	100	37.214	100

	31.12.2022		31.12.2021	
	T/€	%	T/€	%
Eigenkapital, Rücklagen und Bilanzgewinn	17.193	46	16.698	45
Rückstellungen	2.925	8	3.077	8
langfristiges Fremdkapital	13.268	36	14.387	39
kurzfristiges Fremdkapital, sonstige Verbindlichkeiten, sonstige Passiva	3.692	10	3.052	8
	37.079	100	37.214	100

Diesen Vermögenswerten standen Fremd- und Eigenkapital als Deckungsmittel in vollem Umfang gegenüber.

Die Eigenkapitalquote beträgt 46% und ist gegenüber dem Vorjahr um 1% gestiegen.

Die Vermögens- und Kapitalverhältnisse sind geordnet.

Finanzlage, Ertragslage, Risikomanagement

Finanzlage

Die Genossenschaft war jederzeit in der Lage ihren finanziellen Verpflichtungen termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus sind ausreichende Kreditlinien vorhanden.

Ertragslage

Die Ertragslage unserer Genossenschaft ist weiterhin sehr gut. Der erzielte Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus dem Bereich Hausbewirtschaftung und wird beeinflusst durch Instandhaltungs- und Modernisierungsaufwendungen in Höhe von 4,1 Mio. €, Rückstellungen für unterlassenen Instandhaltungen und ungewissen Verbindlichkeiten in Höhe von 230 T€. Erträge aus dem neutralen Geschäftsbereich haben im geringen Umfang ebenso zum Jahresergebnis beigetragen.

Risikomanagement

Um den Anforderungen des KonTraG Rechnung zu tragen und um den veränderten Marktbedingungen in der Wohnungswirtschaft gerecht zu werden, haben wir ein angemessenes Risiko-Management entwickelt. Es berücksichtigt die Größe des Unternehmens hinsichtlich Wohnungsbestand und Personalstruktur. Ziel ist es, dauerhaft die Zahlungsfähigkeit sicherzustellen und das Eigenkapital zu stärken. In diesem Zusammenhang wird das Vermietungsgeschäft sowie die Bestandspflege mit Modernisierung und Instandhaltung beobachtet und überwacht. Darüber hinaus dient dies auch der Information für Geschäftsführung und Aufsichtsrat um eventuelle Fehlentwicklungen festzustellen und Korrekturen einzuleiten. Durch periodische Berichterstattungen können rechtzeitig Veränderungen erkannt und entsprechende Korrekturmaßnahmen ergriffen werden. Durch das vorgegebene Ziel der CO₂-Neutralität im Jahr 2045 werden zukünftig noch mehr Investitionen in den Bestand vorgenommen. Neben der Sanierung von Gebäuden wird der bestandsersetzende Neubau erforderlich sein. Bei der

Entwicklung der Baukosten zeigt die jüngere Vergangenheit einen deutlichen Anstieg. Auch künftig rechnen wir mit weiteren Baukostensteigerungen, die deutlich über den Inflationswerten liegen. Diesem Risiko begegnen wir mit einem intensiven Investitionskostencontrolling und der Prüfung von realisierbaren Mietsteigerungen. Darüber hinaus bestehen aktuell Unsicherheiten, wie die zukünftige Förderung, insbesondere im Bereich der klimastrategischen Investitions- und Modernisierungsmaßnahmen aussehen wird.

Finanzinstrumente

Besondere Finanzinstrumente (insbesondere Sicherungsgeschäfte) sind nicht zu verzeichnen. Das Anlagevermögen wird branchenüblich mit langfristigen Annuitätendarlehen und Eigenmitteln finanziert. Aufgrund steigender Tilgungsanteile halten sich die Zinsänderungsrisiken in beschränktem Rahmen. Die Zinsentwicklung wird im Rahmen unseres Risikomanagements beobachtet. Gegebenenfalls werden zur Sicherung günstiger Finanzierungsbedingungen Prolongationen im Voraus abgeschlossen (Forward-Darlehen).

Chancen und Risiken der künftigen Entwicklung

Die möglichen Risiken unserer unternehmerischen Aktivitäten sind: » die Entwicklung der Wohnungsnachfrage in Werne und Umgebung und die damit einhergehende Vermietung unserer Wohnungen, » die Erlösschmälerungen bei den möglichen Leerständen sowie die Realisierung von Forderungen aus Vermietung und den entsprechenden Wertberichtigungskorrekturen, » die Auswahl und Ausrichtung der Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Höhe der Ausgaben. Nach unserer Einschätzung sind diese Risiken für die Genossenschaft als gering einzuschätzen. Grundsätzlich bietet jede Marktlage auch Chancen für unsere Genossenschaft. Vor dem Hintergrund einer verstärkten Differenzierung der Nachfrage,

bietet sich die Chance durch ein marktgerechtes Angebot an modernisierten und gut instand gehaltenen Wohnungen, Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Mitbewerbern zu erzielen.

Ausblick

Wie in 2022 wird auch in 2023 ein fünfjähriger Investitionsplan, Erfolgsplan und Finanzplan erstellt. Nach Erstellung der Planungsvorgaben des

Geschäftsjahres 2023 wird sich die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage weiterhin positiv darstellen. Das Modernisierungs- und Instandhaltungsprogramm wird auf hohem, vertretbarem Niveau weiter fortgeführt. Im Wirtschaftsplan des Geschäftsjahres 2023 sind Instandhaltungsausgaben von ca. 1.953 T€ vorgesehen. Der Erfolgs- und Finanzplan für 2023 weist einen Überschuss von rd. 458 T€ aus.

Werne, 27.04.2023

Der Vorstand



Nadine Ruck



Ulrich Brocke



Michael Kasemann



Berliner Str. 18-20: vor und nach der Sanierung





Jahresabschluss 2022

Aktivseite

		Vorjahr
Anlagevermögen		
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00 €	1.264,04 €
Sachanlagen		
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	32.338.095,46 €	30.792.608,52 €
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	1.183.033,17 €	1.260.505,66 €
Grundstücke ohne Bauten	93.403,72 €	93.403,72 €
Technische Anlagen und Maschinen	46.817,16 €	21.117,49 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	73.717,79 €	71.205,70 €
Anlagen im Bau	0,00 €	793.057,45 €
Bauvorbereitungskosten	0,00 €	0,00 €
	33.735.067,30 €	33.031.898,54 €
Finanzanlagen		
Sonstige Ausleihungen	48.246,03 €	50.200,22 €
Andere Finanzanlagen	320,00 €	320,00 €
	48.566,03 €	50.520,22 €
Anlagevermögen insgesamt	33.783.633,33 €	33.083.682,80 €
Umlaufvermögen		
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte		
Unfertige Leistungen	2.153.530,38 €	2.255.774,36 €
Andere Vorräte	428,05 €	428,05 €
	2.153.958,43 €	2.256.202,41 €
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Vermietung	59.970,18 €	42.946,85 €
Forderungen aus anderen Lieferungen und Leistungen	12.436,93 €	14.964,36 €
Sonstige Vermögensgegenstände	120.385,53 €	100.893,79 €
	192.792,64 €	158.805,00 €
Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	944.881,77 €	1.708.580,27 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	3.688,76 €	6.351,14 €
Bilanzsumme	37.078.954,93 €	37.213.621,62 €

Passivseite

		Vorjahr
Eigenkapital		
Geschäftsguthaben		
der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	54.713,61 €	44.124,24 €
der verbleibenden Mitglieder	1.393.247,72 €	1.368.838,52 €
aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	0,00 €
	1.447.961,33 €	1.412.962,76 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile:	(68.613,64 €)	(60.587,44 €)
Ergebnisrücklagen		
Gesetzliche Rücklage	1.678.000,00 €	1.626.000,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 52.000 € (Vorjahr 53.000 €)		
Bauerneuerungsrücklage	1.100.000,00 €	1.100.000,00 €
Andere Ergebnisrücklagen	12.486.975,00 €	12.086.975,00 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt 200.000 € (Vorjahr 200.000 €)		
	15.264.975,00 €	14.812.975,00 €
Bilanzgewinn		
Gewinnvortrag	219.757,11 €	199.442,40 €
Jahresüberschuss	512.797,14 €	526.001,56 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	-252.000,00 €	-253.000,00 €
	480.554,25 €	472.443,96 €
Eigenkapital insgesamt	17.193.490,58 €	16.698.381,72 €
Rückstellungen		
Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.570.976,00 €	2.302.893,00 €
Sonstige Rückstellungen	353.678,00 €	774.149,00 €
	2.924.654,00 €	3.077.042,00 €
Verbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.126.038,92 €	14.203.772,90 €
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.762,98 €	182.907,61 €
Erhaltene Anzahlungen	2.663.410,72 €	2.612.847,52 €
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.166,13 €	56.467,42 €
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	916.579,36 €	312.869,04 €
Sonstige Verbindlichkeiten	55.275,82 €	56.773,99 €
davon aus Steuern 8.902,87 € (Vorjahr 12.200,07 €)		
davon im Rahmen der soz. Sicherh. 1.632,10 € (Vorjahr 1.910,36 €)		
	16.950.233,93 €	17.425.638,48 €
Rechnungsabgrenzungsposten		
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	10.576,42 €	12.609,42 €
Bilanzsumme	37.078.954,93 €	37.213.671,62 €

Gewinn- und Verlustrechnung

		Vorjahr
Umsatzerlöse		
aus der Hausbewirtschaftung	7.707.345,86 €	7.464.171,98 €
aus Betreuungstätigkeit	590,85 €	590,85 €
aus anderen Lieferungen und Leistungen	18.198,05 €	17.503,70 €
	7.726.134,76 €	7.482.266,53 €
Veränderungen des Bestandes an unfertigen Leistungen		
Bestandserhöhung/-minderung	-102.243,98 €	164.120,88 €
Andere aktivierte Eigenleistungen	71.915,12 €	18.155,10 €
Sonstige betriebliche Erträge	241.907,65 €	77.089,14 €
Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	4.031.335,83 €	3.992.826,90 €
Rohergebnis	3.906.377,72 €	3.748.804,75 €
Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	694.322,84 €	627.938,16 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung	481.692,42 €	327.984,25 €
davon Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung 327.932,77 € (Vorjahr 189.173,16 €)		
davon Zuführung Pensionsrückstellung 316.980,08 € (Vorjahr 180.814,32 €)	1.176.015,26 €	955.922,41 €
Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	1.387.272,59 €	1.382.304,62 €
Sonstige betriebliche Aufwendungen	323.265,42 €	350.581,78 €
davon Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 und 2 EGHGB 14.078,00 € (Vorjahr 14.078,00 €)		
Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	6,40 €	6,40 €
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.068,29 €	1.137,30 €
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	267.315,53 €	294.026,96 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	0,00 €	0,00 €
Ergebnis nach Steuern	753.583,61 €	767.112,68 €
Sonstige Steuern	240.786,47 €	241.111,12 €
Jahresüberschuss	512.797,14 €	526.001,56 €
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	219.757,11 €	199.442,40 €
Einstellung aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	252.000,00 €	253.000,00 €
Bilanzgewinn	480.554,25 €	472.443,96 €

Anhang für das Geschäftsjahr 2022

Allgemeine Angaben

Die Bauverein Werne eG hat ihren Sitz in Werne und ist in das Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Dortmund unter der Registernummer GnR 463 eingetragen. Der Jahresabschluss für das Jahr 2022 erfolgte nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie der relevanten Vorschriften des Genossenschaftsgesetzes und unter Berücksichtigung der Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 05.07.2021. Dabei wurde das Anwendungsformblatt des Gesamtverbandes der Wohnungswirtschaft für Genossenschaften zugrunde gelegt. Die Gewinn- und Verlustrechnung entspricht dem branchenüblichen Gesamtkostenverfahren. Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr. Gegenüber dem Vorjahr ergaben sich in der Gliederung der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung keine Veränderungen. Die Vorjahreszahlen sind vergleichbar.

Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

die Bilanzierungswahlrechte, die nach dem Handelsgesetzbuch vor Inkrafttreten des Bilanzrechtsmodernisierungsgesetzes zulässig waren, wurden entsprechend Art. 67 EGHGB beibehalten. Das Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten, vermindert um planmäßige Abschreibungen, bewertet. Die Abgrenzung aktivierungsfähiger Modernisierungskosten (Herstellungsaufwand) zu Instandhaltungskosten (Erhaltungsaufwand) erfolgte in Anlehnung an steuerliche Vorschriften (Einkommensteuerrichtlinien). Personal- und Sachaufwendungen wurden aktiviert. Die Abschreibungsdauer für Wohngebäude wurde, wie bereits im Vorjahr, differenziert. Bei bereits modernisierten Objekten wurde die

Abschreibungsdauer auf 80 Jahre festgesetzt. Die Abschreibungen bei den verbleibenden Wohngebäuden werden auf der Basis einer angenommenen Gesamtnutzungsdauer von 66 Jahren ermittelt. Die Abschreibungen bei den gewerblichen Objekten werden wie folgt vorgenommen:

Verwaltungsgebäude 2 %
Gewerbbeeinheit Bült 4 %

Die lineare Abschreibungsdauer über 10 Jahre wird bei den Spielplätzen „Wagenfeldstraße“ und am „Am Freien Stuhl“ angewandt.. Garagen werden auf die Dauer von 10 Jahren, ab Fertigstellung im Jahre 1996 auf die Dauer von 25 Jahren, abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer der Stellplätze wird, wie bei Garagen, auf 25 Jahre festgesetzt. Technische Anlagen und Maschinen werden auf die Dauer von 8 bis 20 Jahren abgeschrieben. Gegenstände der Betriebs- und Geschäftsausstattung werden nach geschätzter Nutzungsdauer zwischen 3 und 15 Jahren abgeschrieben. Nach § 6 Abs. 2a EStG konnte ab 01.01.2008 für geringwertige Wirtschaftsgüter ein jahrgangsbezogener Sammelposten gebildet werden, der im Wirtschaftsjahr der Bildung und in den folgenden vier Wirtschaftsjahren zu jeweils 20 % gewinnmindernd aufgelöst werden musste. Von dem Wahlrecht wurde weiterhin Gebrauch gemacht. Zugänge des Geschäftsjahres werden zeitanteilig abgeschrieben. Grundsätzlich bemisst sich die Abschreibung nach der linearen Methode. Beteiligungen und Finanzanlagen sind zu Anschaffungskosten angesetzt. Bei den Forderungen haben wir entsprechend dem erkennbaren Einzelrisiko Pauschalwertberichtigungen durchgeführt.

Für das Objekt „Ostring 7a“ wurden Zuschüsse in Höhe von 146.366,50 Euro als Anschaffungskostenminderung erfasst.

Passivierungspflichtige Rückstellungen wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bemessen.

Die Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens mittels der Projected-Unit-Credit-Methode (PUC-Methode) unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen von jeweils 2,20 % errechnet. Es wurde eine Mitarbeiterfluktuation von 2,0 % unterstellt. Die Bewertung erfolgte nach versicherungsmathematischen Grundsätzen unter Anwendung der Richttafeln von Prof. Dr. Klaus Heubeck (2018 G) und dem von der Deutschen Bundesbank ermittelten durchschnittlichen Zinssatz aus den vergangenen 10 Geschäftsjahren von 1,78 % für eine Restlaufzeit von 15 Jahren. Aus der Verlängerung des Zeitraums für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für die Bewertung von Rückstellungen für Altersvorsorgeverpflichtungen von 7 auf 10 Jahre

ergab sich ein Unterschiedsbetrag nach § 253 Abs. 6 HGB in Höhe von 143.414 Euro. Für diesen Differenzbetrag besteht eine Ausschüttungssperre nach § 268 Abs. 8 HGB. Aufgrund der durch das BilMoG geänderten Bewertung der Pensionsrückstellung ergibt sich zum 01.01.2022 eine Anpassung von 42.839 Euro. Hiervon wurden im Geschäftsjahr 14.078 Euro zugeführt. Am 31.12.2022 betragen die nicht durch Rückstellungen ausgewiesenen Pensionsverpflichtungen 28.153 Euro.

Die Bildung der sonstigen Rückstellungen erfolgte in Höhe des voraussichtlich notwendigen Erfüllungsbetrages. Die erwarteten künftigen Preis- und Kostensteigerungen wurden bei der Bewertung berücksichtigt. Verbindlichkeiten sind zu ihrem Erfüllungsbetrag bilanziert.

Zum 31.12.2022 ergeben sich laufende Verpflichtungen in Höhe von ca. 646.000 Euro aus Auftragsvergaben für das Folgejahr.

Erläuterungen zur Bilanz

1. Die verkürzte Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens ist nachfolgend dargestellt:

	Anschaffungs- Herstellungs- kosten	Zugänge des Geschäfts- jahres	Abgänge des Geschäfts- jahres	Umbuchungen +/-	Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Buchwert am 31.12.2022
Immaterielle Vermögens- gegenstände entgeltlich erworbene Lizenzen	5.688,20	0,00	0,00	0,00	5.688,20	1.264,04	0,00
Sachanlagen							
Grundstücke und grund- stücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	62.402.667,62	1.584.311,83	300,00	1.233.438,83	32.882.022,82	1.271.993,72	32.338.095,46
Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten	4.291.407,93	9.749,89	0,00	0,00	3.118.124,65	87.192,38	1.183.033,17
Grundstücke ohne Bauten	115.115,28	0,00	0,00	0,00	21.711,56	0,00	93.403,72
Technische Anlagen und Maschinen	53.687,18	29.407,25	1.279,56	0,00	34.997,71	3.707,07	46.817,16
Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	418.012,43	26.138,64	16.100,61	0,00	354.332,67	23.115,38	73.717,79
Anlagen im Bau	793.057,45	440.381,38	0,00	-1.233.438,83	0,00	0,00	0,00
Bauvor- bereitungs- kosten	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	68.073.947,89	2.089.988,99	17.680,17	0,00	36.411.189,41	1.386.008,55	33.735.067,30
Finanzanlagen							
Sonstige Ausleihungen	50.200,22	1.045,81	3.000,00	0,00	0,00	0,00	48.246,03
Andere Finanz- anlagen	320,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	320,00
	50.520,22	1.045,81	3.000,00	0,00	0,00	0,00	48.566,03
Anlage- vermögen insgesamt	68.130.156,31	2.091.034,80	20.680,17	0,00	36.416.877,61	1.387.272,59	33.783.633,33

2. Unter „Sonstige Ausleihungen“ sind drei Arbeitgeberdarlehen ausgewiesen. Die zinslosen Ausleihungen sind nach Abzinsung (Zinssatz 2,28 %, 1,93 % und 1,90 %) mit dem Barwert angesetzt.

3. Der Geschäftsanteil bei der Dortmunder Volksbank eG mit 320,00 € (Haftsumme 1.040,00 €) ist unter „Anderen Finanzanlagen“ ausgewiesen.

4. In der Position ‚Unfertige Leistungen‘ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten und Heizkosten enthalten.

5. Unter den „Anderen Vorräten“ werden Bestände an Reparaturmitteln ausgewiesen.

6. Von den Forderungen haben eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr:

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
Forderungen aus Vermietung	43.898	22.894

7. Unter „Andere Rechnungsabgrenzungsposten“ sind u. a. im Voraus gezahlte Beträge an Versorgungsträger sowie eine Leasingsonderzahlung ausgewiesen.

8. Die Rückstellungen zum Bilanzstichtag gliedern sich wie folgt:

Rückstellung für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	2.570.976 €
Rückstellung Aufbewahrungsverpflichtung	12.000 €
Rückstellung für noch anfallende Bau- und Straßenbaukosten	50.000 €
Rückstellung für unterlassene Instandhaltung	230.000 €
Rückstellung für die gesetzliche Prüfung	37.220 €
Rückstellung für Steuerberatung	7.000 €
Rückstellung für Urlaubsansprüche	17.458 €
	2.924.654 €

9. Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherung gewährten Pfandrechte o. ä. Rechte stellen sich wie folgt dar:

	insgesamt	davon		Restlaufzeit		gesichert	Art der Sicherung
		unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.126.038,92	892.114,40	12.233.924,52	8.978.219,49	13.126.038,92	GS. Hyp.	
<i>Vorjahr</i>	<i>14.203.722,90</i>	<i>887.813,88</i>	<i>3.329.555,76</i>	<i>9.986.353,26</i>	<i>14.203.722,90</i>		
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	141.762,98	40.586,68	101.176,30	34.870,10	141.762,98	GS. Hyp.	
<i>Vorjahr</i>	<i>182.907,61</i>	<i>41.040,31</i>	<i>97.774,97</i>	<i>44.092,33</i>	<i>182.907,61</i>		
Erhaltene Anzahlungen	2.663.410,72	2.663.410,72	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>2.612.847,52</i>	<i>2.612.847,52</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>			
Verbindlichkeiten aus Vermietung	47.166,13	47.166,13	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>56.467,42</i>	<i>56.467,42</i>					
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	916.579,36	916.579,36	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>312.869,04</i>	<i>312.869,04</i>					
Sonstige Verbindlichkeiten	55.275,82	55.275,82	0,00	0,00			
<i>Vorjahr</i>	<i>56.773,99</i>	<i>56.773,99</i>					
Gesamtbetrag	16.950.233,93	4.615.133,11	12.335.100,82	9.013.089,59	13.267.801,90		

GS. = Grundschuld, Hyp. = Hypothek

10. Unter Rechnungsabgrenzungsposten zeigt sich ein Betrag aus einem abgeschlossenen Beweissicherungsverfahren.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Im Wesentlichen entfallen auf die sonstigen betrieblichen Erträge: Erträge aus Schadensregulierungen durch Versicherungen in Höhe von 26.481 Euro sowie Erträge aus der Auflösung von

Rückstellungen in Höhe von 184.326 Euro. Der Rest entfällt auf diverse kleinere Erträge. Aus der Vergabe von Arbeitgeber-Darlehen ergaben sich Zinserträge in Höhe von 1.046 Euro.

Die Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen gliedern sich wie folgt:

Betriebskosten	2.053.980 €
Instandhaltungskosten	1.968.991 €
Vertriebskosten	1.414 €
Erbbauzinsen	6.808 €
Sonstige Aufwendungen der Hausbewirtschaftung	144 €
	4.031.336 €

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten in Höhe von 14.078 Euro Aufwendungen nach Art. 67 Abs. 1 Satz 1 HGB (Aufstockung der Pensionsrückstellung), 1.000 Euro Spendenbeiträge, 35.504 Euro Aufwand früherer Jahre sowie 272.683

Euro unmittelbar entstandener Sachaufwand. Aus der Abzinsung von Rückstellungen und Arbeitgeberdarlehen ergaben sich Zinsaufwendungen in Höhe von 42.839 Euro (Vorjahr 49.818 Euro).

Personalbestand

Zum 31.12.2022 beträgt der Personalbestand:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter/innen	4	2
Technische Mitarbeiter/innen	2	1
Mitarbeiter/innen im Regiebetrieb	3	
	9	3

Mitgliederbewegung / Geschäftsguthaben

	Mitglieder	Anteile
Bestand 01.01.2022	1.742	2.083
./. Abgang durch TfJ (im Geschäftsjahr ausgezahlt)	-5	-5
+ Zugang durch Beitritte	83	83
+ Zugang durch weitere Anteile		4
./. Abgang durch Übertragung		
./. Ausscheidende Mitglieder durch Todesfall	-13	-16
./. Ausscheidende Mitglieder durch Ausschluss	-5	-6
./. Ausscheidende Mitglieder durch Aufkündigung	-60	-60
Bestand 31.12.2022	1.742	2.083
Veränderung	0	0

	2022	2021	Veränderung
Geschäftsguthaben am 31.12.	1.447.961 €	1.412.963 €	34.998 €
davon Guthaben der ausscheidenden Mitglieder	54.714 €	44.124 €	10.590 €
davon Guthaben der verbleibenden Mitglieder	1.393.248 €	1.368.839 €	24.409 €

Das Geschäftsguthaben beträgt am 31.12.2022 insgesamt **1.447.961,33 Euro**, davon entfallen auf verbleibende Mitglieder **1.393.247,72 Euro**, und **54.713,61** auf Guthaben ausscheidender

Mitglieder. Die Guthaben verbleibender Mitglieder erhöhten sich um **10.589,61 €** im Vergleich zum Vorjahr.

Prüfungsverband

Die gesetzliche Prüfung erfolgt durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e. V., Goltsteinstraße 29, 40211 Düsseldorf.

Ergebnisverwendungsvorschlag

Vorstand und Aufsichtsrat haben auf der Grundlage der Satzung beschlossen, vom Jahresüberschuss in Höhe von 512.797,14 € einen Betrag von 52.000,00 € in die gesetzliche Rücklage und 200.000,00 € in die sonstige Rücklage, im Rahmen einer Vorwegzuweisung, einzustellen.

Der Mitgliederversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 unter Billigung der Vorwegzuweisung wie folgt zu verwenden:

I. Ergebnisverwendung	
Einstellung in den Gewinnvortrag	225.743,76 €
Einstellung in sonstige Rücklagen	200.000,00 €
II. Dividendenausschüttung	
4% Dividende auf die Geschäftsguthaben zum 01.01.2022	54.810,49 €
	480.554,25 €

Aufsichtsrat / Vorstand

Aufsichtsrat

Erich Westermann (Vorsitzender des Aufsichtsrates)

Thomas Michalzik (stellv. Vors. des Aufsichtsrates)

Frank Brand

Detlef Homann

Sebastian Hörstrup

Rainer Mennes

Martin Heitkamp

Vorstand

Nadine Ruck

- hauptamtlich -

Ulrich Brocke

- nebenamtlich -

Michael Kasemann

- nebenamtlich -

Werne, 27.04.2023

Der Vorstand



Ruck



Brocke



Kasemann