



Geschäftsbericht 2022



Geschäftsbericht 2022

Inhalt

Allgemeines	3 - 5
Rechtsverhältnisse	3
Vorstand / Aufsichtsrat	3
Vertreterversammlung	4 - 5
Gesetzliche Prüfung	5
Mitgliederwesen	5
Mitgliedschaften	5
Beteiligungen	5
Mitgliederbewegung	5
Geschäftsbericht	6 - 17
A. Darstellung des Geschäftsverlaufes	6 - 12
- Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland	6
- Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft	7
- Gesamtwirtschaftlicher Ausblick	7 - 8
- Wohnungsbewirtschaftung des Unternehmens	8
- Betreuungstätigkeit für Dritte	9
- Wohnungsbestand	9
- Grundstücksbestand	9
- Vermietung	9 - 10
- Marktgerechte Mieten	10
- Modernisierung / Instandhaltung	11 - 12
- Personal- und Betriebsorganisation	12
- Umweltschutz	12
B. Risikomanagement	12 - 13
C. Sonstige wesentliche Vorgänge	13
D. Vermögenslage	13 - 14
E. Liquiditätslage	14 - 15
F. Ertragslage	15 - 16
G. Gewinnverwendungsvorschlag	16
H. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung	16 - 17
I. Prognosebericht	17
Bericht des Aufsichtsrates	18
Jahresabschluss 2022	19 - 23
Bilanz	19 - 22
Gewinn- und Verlustrechnung	23
Anhang	24 - 30
A. Allgemeine Angaben	24
B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	24 - 25
C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung	26 - 29
I. Bilanz	26 - 29
- Entwicklung des Anlagevermögens	26
- Verbindlichkeiten	27
- Verbindlichkeitspiegel 2022	28
II. Gewinn- und Verlustrechnung	29
D. Sonstige Angaben	29 - 30

ALLGEMEINES

Rechtsverhältnisse

Die Genossenschaft wurde am 16.12.1900 gegründet. Sie ist im Genossenschaftsregister des Amtsgerichts Arnberg unter Nr. 119 eingetragen. Sitz der Genossenschaft ist Arnberg - Neheim.

Die Genossenschaft wird seit Aufhebung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes als Vermietungsgenossenschaft geführt.

Am 02.10.2019 wurde durch die Vertreterversammlung eine Neufassung der Satzung und mit ihr die teilweise Änderung des Unternehmensgegenstandes beschlossen und am 14.11.2019 in das Genossenschaftsregister eingetragen. In der Vertreterversammlung vom 13.10.2022 wurde eine Änderung in § 24 (Aufsichtsrat) vorgenommen. Die Eintragung in das Genossenschaftsregister erfolgte am 14.12.2022.

Vorstand

Der Vorstand wird vom Aufsichtsrat auf jeweils 5 Jahre gewählt. Er besteht aus den folgenden Personen:

Sebastian Eickel (ab 01.12.2023)
Herbert Herrig
Dipl.-Ing. Werner Schlinkert (bis 30.11.2022)

Aufsichtsrat

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden für 3 Jahre von der Vertreterversammlung gewählt.

Mitglieder des Aufsichtsrates sind:

Detlef Herbst	Vorsitzender
Kai Grote	stellv. Vorsitzender
Heinz-Peter Kleinehr	
Heinz-Günther Körner	(bis 25.02.2022)
Bernd Müntefering	
Michaela Röbbke	
Hermann Vornweg	

Der Aufsichtsrat hat zur Unterstützung seiner Tätigkeit einige Ausschüsse gebildet. Neben dem Bauausschuss (3 Mitglieder) sind dies ein Finanzausschuss (2 Mitglieder) und ein Personalausschuss (3 Mitglieder).

Vertreterversammlung

Die Vertreter werden von allen Mitgliedern auf die Dauer von 5 Jahren gewählt. Auf Grund der im Jahr 2021 durchgeführten Wahl gehören derzeit folgende Vertreter der Vertreterversammlung an:

Wahlbezirk 1

- | | | | |
|----|---------------------|-----|---------------------|
| 1. | Boegner, Yvonne | 10. | Müer, Filip |
| 2. | Dienefeld, Hartmut | 11. | Nolte, Josef |
| 3. | Fleck, Heinz | 12. | Pawlowski, Nina |
| 4. | Hagemann, Alfred | 13. | Schöneborn, Friedel |
| 5. | Klimczak, Bernd | 14. | Senger, Astrid |
| 6. | Korte, Cornelia | 15. | Stetzkamp, Susanne |
| 7. | Kusche, Monika | 16. | Stübbecke, Johanna |
| 8. | Limberg, Anna-Maria | 17. | Wälter, Fabian |
| 9. | Lindner, Helmut | 18. | Zuber, Kamil |

Wahlbezirk 2

- | | | | |
|-----|----------------------|-----|-----------------------|
| 1. | Fleck, Christel | 11. | Kampschulte, Nicole |
| 2. | Geue, Anneliese | 12. | Maske, Dietmar |
| 3. | Grütling, Andrea | 13. | Mucha, Udo |
| 4. | Hahnke, Marc | 14. | Müller, Peter |
| 5. | Heitschötter, Bertin | 15. | Nitsche, Thomas |
| 6. | Henz, Hans-Georg | 16. | Schulte, Christiane |
| 7. | Henz, Nadine | 17. | Schulte, Ursula |
| 8. | Hesse, Nicole | 18. | Spenceley, Agatha |
| 9. | Hönersch, Eva | 19. | Sturzenhecker, Silvia |
| 10. | Jochheim, Marina | | |

Wahlbezirk 3

- | | | | |
|----|---------------------|-----|------------------------|
| 1. | Albrecht, Frank | 10. | Kastner, Andreas |
| 2. | Blassl, Kerstin | 11. | Portmann, Thomas |
| 3. | Brauckhoff, Manfred | 12. | Rossa, Gaby |
| 4. | Brauckhoff, Marc | 13. | Schiffmann, Lorena |
| 5. | Drießen, Simone | 14. | Schmitt, Dieter |
| 6. | Freimuth, Manfred | 15. | Schulte, Bernd |
| 7. | Gleie, Hans Werner | 16. | Veidl, Wolfgang |
| 8. | Gödde, Marianne | 17. | Wolodko, Ina Felicitas |
| 9. | Gödde, Stephan | | |

Die Vertreterversammlung wird vom Aufsichtsratsvorsitzenden einberufen und geleitet. In der Vertreterversammlung hat jeder Vertreter eine Stimme.

Die letzte ordentliche Vertreterversammlung fand am 13.10.2022 statt. Daran haben 35 Vertreter teilgenommen. Die Vorlagen

- Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2021
- Lagebericht des Vorstandes

wurden verabschiedet. Es wurde beschlossen, den Bilanzgewinn wie vorgeschlagen zu verteilen und der schriftliche Prüfungsbericht über die gesetzliche Prüfung des Geschäftsjahres 2021 wurde zur Kenntnis genommen. Aufsichtsrat und Vorstand wurde Entlastung erteilt.

Das turnusmäßig mit Schluss dieser Vertreterversammlung ausscheidenden Aufsichtsratsmitglieder Michaela Röbbke und Heinz-Peter Kleinehr wurden wiedergewählt.

Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung durch den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, fand in der Zeit vom 03. bis 28. Juni 2022 statt.

Geprüft wurden das Geschäftsjahr und der Jahresabschluss 2021. In einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand am 17. August 2022 hat der Wirtschaftsprüfer über das Ergebnis der Prüfung berichtet. Der schriftliche Prüfungsbericht datiert vom 28. Juni 2022.

MITGLIEDERWESEN

Mitgliedschaften

Die Genossenschaft ist Mitglied folgender Institutionen und Vereine:

- Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf
- Volksbank Sauerland eG, Arnsberg
- Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft e.V., Düsseldorf
- Arbeitsgemeinschaft der Wohnungsunternehmen Sauerland und Wittgenstein
- Industrie- und Handelskammer Arnsberg, Hellweg-Sauerland
- Marketinginitiative der Wohnungsbaugenossenschaften Deutschland e.V.
- Förderverein für die Aus- und Fortbildung im EBZ e.V.

Über den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., der Prüfungsverband ist, ist die Genossenschaft mittelbar Mitglied des GdW, Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen e.V., Berlin.

Beteiligungen

Die Genossenschaft ist mit 12,8 TEUR beteiligt an der EBZ Service GmbH, Springorumallee 20, 44795 Bochum. Die Beteiligung wurde im Geschäftsjahr 2017 auf 7,25 TEUR abgeschrieben.

Mitgliederbewegung

	Mitglieder	Anteile
Stand am 01.01.2022	1.639	3.259
Zugang	+ 146	+ 293
Abgang	- 110	- 218
Stand am 31.12.2022	1.675	3.334

Der Geschäftsanteil beträgt 410,00 Euro. Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Laufe des Geschäftsjahres um 31.138,25 Euro erhöht. Die rückständigen Mindesteinzahlungen auf die Geschäftsanteile betragen am Ende des Geschäftsjahres 14.630,89 Euro.

Geschäftsbericht

A. Darstellung des Geschäftsverlaufes

Gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland

Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2022 vor allem geprägt von den Folgen des Krieges in der Ukraine, zu denen extreme Energiepreiserhöhungen zählten. Hinzu kamen dadurch verschärfte Material- und Lieferengpässe, massiv steigende Preise für weitere Güter wie beispielsweise Nahrungsmittel und Baustoffe sowie der Fachkräftemangel und die andauernde, wenn auch im Jahresverlauf nachlassende Corona-Pandemie. Trotz dieser nach wie vor schwierigen Bedingungen konnte sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2022 insgesamt gut behaupten.

Im Frühjahr 2022 wurden fast alle Corona-Schutzmaßnahmen aufgehoben. Dies trug zur Erholung der deutschen Wirtschaft bei. Mit dem Angriff Russlands auf die Ukraine Ende Februar und den in der Folge extrem steigenden Energiepreisen wurde der Aufschwung gebremst. Lieferengpässe und stark anziehende Einfuhr- und Erzeugerpreise erschwerten die Lage weiter. Die Inflationsrate stieg so hoch wie noch nie seit der deutschen Vereinigung. In der Folge kam die konjunkturelle Erholung Deutschlands ins Stocken.

Im Jahresmittel 2022 war das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes um 1,9 % höher als im Vorjahr. Im Vergleich zu 2019, dem Jahr vor der Corona-Pandemie, war das BIP preisbereinigt um 0,7 % höher. Die deutsche Wirtschaft hat sich damit weiter vom tiefen Einbruch im ersten Corona-Krisenjahr erholt und das Vorkrisenniveau erstmals wieder übertroffen.

Die derzeitige konjunkturelle Entwicklung ist mit hohen Risiken verbunden. Im Krieg in der Ukraine gibt es keine Anzeichen für eine schnelle Lösung. Die Bemühungen, die wirtschaftlichen Beziehungen zwischen der EU und Russland zu trennen, dauern an. Weiterhin besteht das Risiko, dass die inflationären Tendenzen noch länger anhalten. Zwar wird für die kommenden zwei Jahre eine Abkühlung der Inflation prognostiziert, doch könnten weitere Schocks bei den Energie- und Lebensmittelpreisen die Gesamtinflation länger hochhalten. Dies könnte sich auch auf die Kerninflation auswirken und somit eine restriktivere geldpolitische Reaktion rechtfertigen.

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2022 rund 10 % der gesamten Bruttowertschöpfung in Deutschland erzeugte, konnte ähnlich wie im Vorjahr um 1 % zulegen. Lediglich im ersten Coronajahr 2020 war sie leicht um 0,5 % gesunken. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem geringen Schwankungen unterworfen. Gerade diese Beständigkeit begründet die stabilisierende Funktion der Immobiliendienstleister für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft 2022 eine Bruttowertschöpfung von 349 Milliarden EUR.

Trotz schwierigem Umfeld zeigte sich der Arbeitsmarkt bislang von den wirtschaftlichen Herausforderungen der Energiekrise und der hohen Inflation relativ unbeeindruckt. Die Erwerbstätigkeit stieg 2022 mit 45,6 Millionen Erwerbstätigen sogar auf den bislang höchsten Stand seit der Wiedervereinigung. Das waren 1,3 % oder 589.000 Personen mehr als im Jahr zuvor. Zwei Jahre zuvor im Jahr 2020 hatte die Corona-Krise den zuvor über 14 Jahre anhaltenden Anstieg der Erwerbstätigenzahl zeitweilig beendet und zu einem Rückgang geführt. Im Jahr 2021 war die Erwerbstätigkeit nur leicht gewachsen. Die Zahl der Arbeitslosen ist im Jahresdurchschnitt um 7 % gesunken auf einen Wert von 2.418.000 Arbeitssuchenden. Die Arbeitslosenquote betrug 5,3 %.

Auf der Nachfrageseite waren die privaten Konsumausgaben im Jahr 2022 die wichtigste Wachstumsstütze der deutschen Wirtschaft. Sie stiegen preisbereinigt um 4,6 % im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Grund hierfür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Einschränkungen im Frühjahr 2022. Dies wird besonders deutlich bei den Ausgaben für Beherbergungs- und Gaststättendienstleistungen im Inland (+45,4 %).

Der Außenhandel nahm trotz starker Preisanstiege im Jahr 2022 zu. Da die Importe aber deutlich stärker anwuchsen als die Exporte, wirkte sich der Außenbeitrag negativ auf das Wirtschaftswachstum aus. Ausschlaggebend für den starken Anstieg der Importe waren die nach der Coronakrise wieder deutlich angestiegenen Auslandsurlaubsreisen der Bevölkerung.

Lage und Tendenzen in der Bau- und Wohnungswirtschaft

Personalmangel, Lieferengpässe, Materialknappheit und die daraus folgenden Preissteigerungen haben die konjunkturelle Dynamik der Bauwirtschaft auch im Jahr 2022 deutlich ausgebremst. Die Baukonjunktur wurde aufgrund von Preissteigerungen bei den Baumaterialien und Baupreisen, die durch den anhaltenden Krieg in der Ukraine noch deutlich verstärkt wurden, sowie durch steigende Zinsen und verschlechterte Finanzierungsbedingungen auf Abwärtskurs geschickt. Die Bauinvestitionen waren 2022 erstmals seit sechs Jahren wieder rückläufig und sanken um 1,6 %.

Im Wohnungsbau hat die Bundesregierung nach mehreren abrupten Förderstopps mit anschließenden deutlichen Verschärfungen der Förderbedingungen die Förderungsanforderungen im Laufe des Jahres erheblich verschlechtert und zudem das Vertrauen in die Verlässlichkeit der Wohnungsbauförderung untergraben. Dies dürfte im Zusammenspiel mit dem deutlich ungünstigeren Finanzierungsumfeld und den hohen Preisen maßgeblich zu den hohen Stornierungsraten im Wohnbau beigetragen haben, die seit der zweiten Jahreshälfte 2022 zu beobachten waren. Insgesamt nahmen die Wohnungsbauinvestitionen 2022 mit 2 % sogar spürbar stärker ab als die Bauinvestitionen insgesamt. Jahrelang hatte der Wohnungsbau die treibende Kraft unter den Bausparten gebildet und war deutlich stärker als die übrigen Baubereiche gewachsen.

In den Neubau und die Modernisierung der Wohnungsbestände flossen 2022 rund 293 Milliarden EUR. Anteilig konnte der Wohnungsbau seine Position innerhalb der Bauinvestitionen nicht halten. 2022 wurden 62 % der Bauinvestitionen für den Neubau und die Modernisierung von Wohnungen verwendet. Leicht weniger als im Vorjahr. In den vergangenen fünfzehn Jahren dagegen hatte der Wohnungsbau seinen Anteil kontinuierlich um 6 Prozentpunkte steigern können. Insgesamt umfassen die Bauinvestitionen über alle Immobiliensegmente 2022 einen Anteil von 13 % des Bruttoinlandsproduktes.

Die Preise für den Neubau von Wohngebäuden in Deutschland sind im November 2022 um 16,9 % gegenüber dem Vorjahresmonat angestiegen. Im Jahresmittel lag die Preissteigerung nur leicht niedriger bei 16,4 %. Dies ist der höchste Anstieg der Baupreise seit Beginn der Zeitreihe 1950. Bereits im Jahr 2021 hatte der Preisauftrieb mit 9,1 % ein lange nicht mehr gemessenes Niveau erreicht. Der Preisdruck schlug sich in nahezu allen Gewerken des Wohnungsbaus nieder. Im Jahresdurchschnitt stiegen die Wohnungsbaupreise im Ausbaugewerbe mit 16,6 % etwas stärker als die Rohbauarbeiten (16,1 %).

Im Jahr 2022 dürften nach letzten Schätzungen die Genehmigungen für rund 350.000 neue Wohnungen auf den Weg gebracht worden sein. Damit lag die Genehmigungstätigkeit 8,1 % unter dem Vorjahreswert. Zum ersten Mal seit vielen Jahren bricht damit die Zahl der Baugenehmigungen deutlich ein. Letztmalig waren diese im Jahr 2017 gesunken. Der damalige Rückgang war allerdings vorrangig eine Reaktion auf Vorzieheffekte im Jahr 2016. Die betroffenen Bauherren wollten sich damals durch eine vorgezogene Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach einem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern.

Die im Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. (GdW) und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen und -genossenschaften haben im Jahr 2022 etwa 20,0 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind zwei Milliarden weniger als im Vorjahr. Die Mieten der im GdW organisierten Wohnungsunternehmen betragen im Jahr 2021 im Durchschnitt 6,09 Euro pro m² und liegen damit 15 % unter dem Durchschnitt der Mieten aller Wohnungen in Deutschland (7,18 EUR/m²). Die Mieten bei den GdW-Unternehmen sind von 2020 auf 2021 im Schnitt um 1,7 % gestiegen.

Gesamtwirtschaftlicher Ausblick

Im Jahr 2023 dürften die Investitionen in Wohnbauten weiter zurückgehen. Die Nachfrage nach Wohnungsbau ist zum aktuellem Stand weiter rückläufig und auch die Geschäftsaussichten der Unternehmen der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft stagnieren auf historisch niedrigem Niveau. Angebotsseitig behindern besonders der hohe Fachkräftemangel und immer noch in einigen Bereichen bestehende Materialengpässe die Bauprozesse. Dies führt zu längeren Produktionszeiten und weiteren Unsicherheiten bei der Kostenkalkulation. Insgesamt dürften die Investitionen in Wohnbauten den Prognosen der Institute zufolge im laufenden Jahr 2023 um 3,5 % bis 3,9 % einbrechen. Auf Grund der aktuellen Förderprogramme der Bundesregierung ist von einem deutlichen Rückgang der Neubauten und einer Verlagerung der Investitionsmittel zur Modernisierung von Wohngebäuden auszugehen. Eine Umfrage unter den Mitgliedsunternehmen des GdW zum Jahresende 2022 ergab, dass rund ein Drittel der

von den Unternehmen für die Jahre 2023 und 2024 geplanten neuen Wohnungen (32 %) unter den derzeitigen Rahmenbedingungen nicht gebaut werden können. Von den ursprünglich geplanten 61.000 Wohnungen werden die Unternehmen im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW also knapp 20.000 weniger errichten können.

Nahezu zwei Drittel der Unternehmen geben unter anderem die nicht verlässliche und unzureichende Förderung der Bundesregierung als Ursache an. Mehr als drei Viertel der Wohnungsunternehmen nennen außerdem die gestiegenen Materialkosten und ebenfalls mehr als drei Viertel die gestiegenen Finanzierungszinsen. Darüber hinaus schlagen fehlende Bau- und Handwerkskapazitäten, Materialengpässe und gestiegene Energiekosten zu Buche. Eine ebenso dramatische Lage ergibt die Umfrage auch bei den eigentlich geplanten Modernisierungsvorhaben.

Für ganz Deutschland rechnet die Wohnungswirtschaft mit einem Einbruch der Baufertigstellungszahlen im Wohnungsneubau insgesamt auf nur noch 242.000 Wohnungen für 2023 und lediglich 214.000 Wohnungen im Jahr 2024. Damit würde die Zahl der neu auf den Markt kommenden Wohnungen 2023 um 14 % und im Folgejahr um weitere 11 % sinken. Die Entwicklung der Wohnungsfertigstellungen entfernt sich damit immer deutlicher vom Ziel der Bundesregierung, rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu zu errichten. Vor dem Hintergrund steigender Wohnungsbedarfe, einer wachsenden Einwohnerzahl und um die Wohnungsbau- und Klimaziele nicht komplett abschreiben zu müssen, sollte die Bundesregierung schnell Maßnahmen für ein Sofortprogramm für bezahlbaren und sozialen Wohnungsbau ergreifen.

Wohnungsbewirtschaftung des Unternehmens

Wie in den Vorjahren sind auch weiterhin bestandsbezogene Bauleistungen - u. a. Instandhaltung und Modernisierung vorhandener Gebäude und Wohnungen Schwerpunkt der genossenschaftlichen Tätigkeit und damit der Investitionen. Der Nachfragemarkt zwingt uns weiterhin dazu, die Bestände den heutigen Qualitätsansprüchen anzupassen. Dabei spielen die Investitionen in Energiesparmaßnahmen eine bedeutende Rolle. Gebäude, die zu hohe Investitionskosten bei der Instandhaltung bzw. Modernisierung verursachen, wurden, bzw. werden abgerissen. Auf den freien Grundstücksflächen entstehen seit 2018 Neubauten, die der zukünftigen Nachfrage nach entsprechendem Wohnraum gerecht werden.

Die Wohnungsmarktsituation hat sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2021 weiterhin stabilisiert. Die Leerstände konnten, wie in den Vorjahren, wiederum abgebaut werden, sind aber immer noch leicht höher als im Vergleich zu Wohnungsunternehmen gleicher Größenordnung. Der weiterhin positive Trend gesteigerter Neuvermietungen von Wohnungen bei gleichzeitig geringer Fluktuation war Hauptgrund dieser Entwicklung. Ein nicht unerheblicher Anteil der Leerstände (24 Wohnungen; 31 % vom Gesamt leerstand) ist aber gewollt, da diese Bestände in den kommenden Jahren abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden. Weitere Leerstände sind auf Grund anstehender Modernisierung und Instandhaltung zu verzeichnen.

Die Vermietung modernisierten Wohnraums gestaltet sich unproblematisch, während Leerstände wegen anstehender Modernisierung oder Nutzungsänderung unvermeidbar sind. Gründe hierfür sind die Lage und Ausstattung der leerstehenden Wohnungen. Es wird weiterhin, wie in den Vorjahren, nur noch in solche Objekte investiert, die uns eine auskömmliche Vermietung garantieren.

Ende 2022 standen 53 Wohnungen (Vorjahr 72) leer. 38 Wohnungen (Vorjahr 50) standen aufgrund von durchzuführenden Modernisierungen, bzw. Reparaturen leer. Weitere 7 Leerstandwohnungen (Vorjahr 17) befinden sich im Planungsgebiet "Am Müggenberg" in Neheim. Die Erlösschmälerungen der Sollmieten betragen 3,7 % des Sollmietenaufkommens (Vorjahr 4,3 %).

25 Wohnungen (Vorjahr 62) mit einer Wohnfläche von 1.336 m² (Vorjahr 3.159 m²) sind Ende des Jahres nicht mehr im Wohnungsbestand enthalten, da sie nicht mehr vermietbar sind. 8 Wohnungen werden nach entsprechender Instandhaltung, bzw. Modernisierung wieder dem Wohnungsmarkt zugeführt, die restlichen 17 Wohnungen werden in den kommenden zwei Jahren abgerissen.

Betreuungstätigkeit für Dritte

Die Genossenschaft verwaltete zum 31.12.2022 treuhänderisch 95 Mietwohnungen und 23 Garagen.

Wohnungsbestand

Am 31.12.2022 bewirtschaftete die Genossenschaft im Stadtgebiet Arnsberg insgesamt 76.797 m² Wohnfläche, verteilt auf 1.292 Wohneinheiten. Zusätzlich wurden 10 gewerbliche Einheiten mit 1.416 m², 123 Garagen und 411 Einstellplätze verwaltet.

	Wohnungen (WE)	Wohnfläche in m²	Gewerbliche Einheiten	Garagen
Stadt Arnsberg				
- Alt Arnsberg	400	25.816	4	28
- Neheim	387	23.344	3	41
- Hüsten	475	25.516	3	51
- Herdringen	30	2.121		7
Gesamt	1.292	76.797	10	127

Von den 1.292 Wohneinheiten unterliegen zum 31.12.2022 noch 198 Wohneinheiten den Vorschriften des Wohnungsbindungsgesetzes.

Grundstücksbestand

Ende 2022 verfügte die Genossenschaft über einen bebauten Grundstücksbestand von 205.930 m². Davon befinden sich 3.009 m² im Erbbaurecht. Zusätzlich besitzt die Genossenschaft einen unbebauten Grundstücksbestand von 5.496 m².

Vermietung

Die weitere Öffnung der Wohnungsmärkte, sowie die demographische Entwicklung erfordern es weiterhin, die Wohnungsangebote zielgruppenorientiert auszurichten sowie neue Zielgruppen zu definieren. In unserem Geschäftsgebiet wird neben kleinteiligem Wohnraum in einer Größenordnung von 50 - 60 m² auch Wohnraum in einer Größenordnung von 65 - 95 m² nachgefragt. Bei unseren Modernisierungen und insbesondere bei unserer Neubautätigkeit findet diese Gegebenheit verstärkt Berücksichtigung.

Im Jahr 2022 waren 111 Mieterwechsel (davon 21 innerhalb unseres Hausbesitzes) zu verzeichnen. Dies entspricht 8,6 %. Im Vorjahr betrug die Fluktuation bei 102 Mietern 8,1 %.

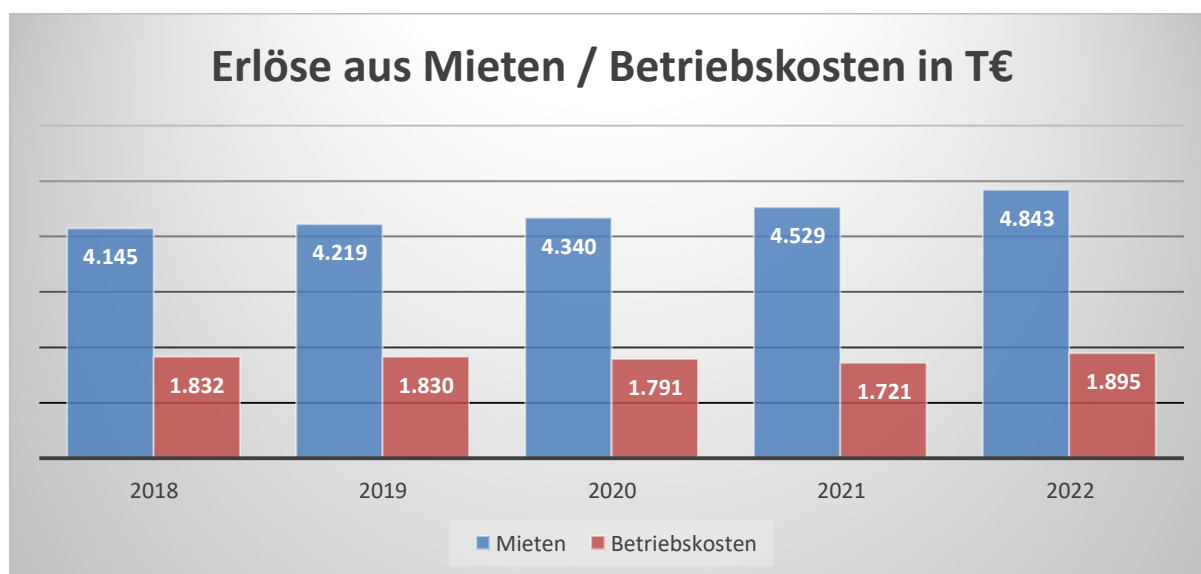
Die von den Mietern angegebenen Kündigungsgründe stellen sich wie folgt dar:

	2022	2021	2020
> Wechsel innerhalb des Bestandes	21	13	31
> Wohnortwechsel	15	12	23
> Wohnungsgröße	3	10	10
> Familiäre Angelegenheiten/ Trennung	14	9	10
> Alter/gesundheitliche Gründe	12	16	15
> Tod	15	14	10
> Erwerb von Eigentum	12	7	5
> Unzufriedenheit im Haus	0	0	0
> Kündigung durch die Genossenschaft	2	4	4
> Sonstiges	17	17	26
Gesamt	111	102	134

Die Mietforderungen sind wie im Vorjahr wiederum auf niedrigem Niveau. Wir führen das auf die intensive Betreuung unserer Hausbewirtschaftung verbunden mit einer verbesserten Kunden- bzw. Schuldnerberatung zurück. Auf Grund der wirtschaftlichen und teilweise strukturellen Entwicklung in unserem Geschäftsgebiet wird die intensive Betreuungstätigkeit durch unsere Mitarbeiter weiterhin Bedeutung haben.

Marktgerechte Mieten

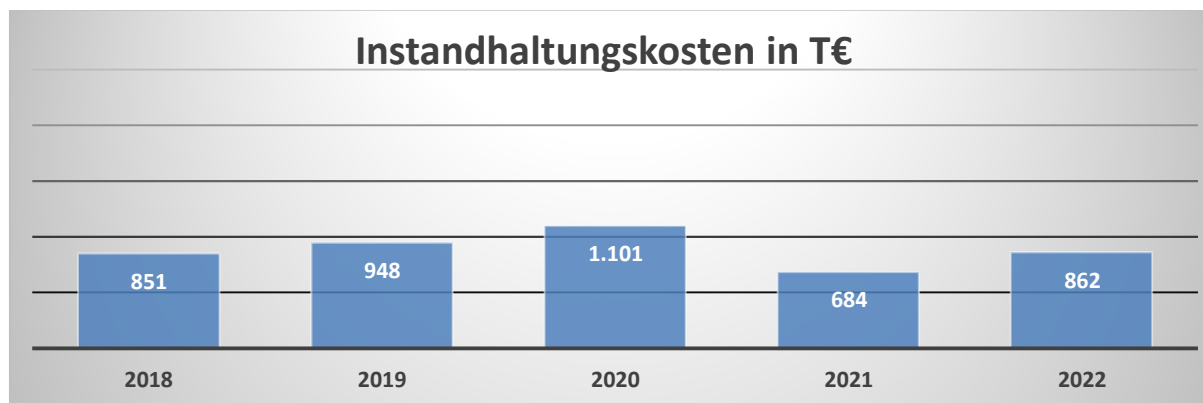
Die durchschnittliche Grundmiete des Wohnungsbestandes unserer Genossenschaft betrug im Berichtsjahr 2022 5,39 € je m² monatlich. Mietanpassungen werden kontinuierlich vorgenommen. Nach Modernisierungen erfolgt eine Anpassung der Mieten auf Grundlage der Vergleichsmietentabelle unserer Region.



Modernisierung / Instandhaltung

Im Rahmen der Bestandsbewirtschaftung bildet die nachhaltige und zukunftsgerechte Entwicklung des Wohnungsbestandes und der Wohngebiete weiterhin den Schwerpunkt der Aktivitäten des Unternehmens.

Zur Sicherung der Vermietbarkeit des Bestandes wurden im Geschäftsjahr 2022 im Rahmen unserer derzeitigen wirtschaftlichen Möglichkeiten insgesamt 861,4 T€ für die Instandhaltung ausgegeben. In diesen Kosten sind Erstattungen von Instandhaltungskosten von Versicherungen und Mietern in Höhe von 53,2 T€ enthalten.



Die Instandhaltungskosten betragen im Jahr 2022 12,16 € pro m² Wohnfläche (in 2021 10,51 € pro m²).

Die Genossenschaft hat auch im Jahr 2022 aktivierungsfähige Objektmodernisierungen in Höhe von 461,4 T€ durchgeführt. Diese Maßnahmen konzentrierten sich im Geschäftsjahr auf Einzelmodernisierungen von Wohnungen in den Geschäftsgebieten und eine Großmodernisierung:

	Anzahl Wohnungen	Kosten in T€
Großmodernisierung		
Neheim, Zum Besenberg 5, 5a	0	61,4
> Objekt-Modernisierung		
Einzelmodernisierung		
Geschäftsgebiet Neheim	3	68,0
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Sammelheizungen		
Geschäftsgebiet Hüsten	5	52,9
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Sammelheizungen		
Geschäftsgebiet Arnsberg	5	206,1
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Sammelheizungen		
Geschäftsgebiet Herdringen	2	46,3
> Grundrissveränderung, Elektro, Bäder und Sammelheizungen		
Stellplätze		
Hüsten, Montessoristraße 5-7, 15a		26,7
Gesamt	15	461,4

Im Jahr 2023 sind weitere aktivierungsfähige Maßnahmen für Groß- und Einzelmodernisierungen in Höhe von 2.400,0 T€ geplant. Für die weitere Umsetzung der Neubaumaßnahme "Am Müggenberg" (2. u. 3. Bauabschnitt) sind 13.828,0 T€ vorgesehen. Darüber hinaus sieht der Instandhaltungs- und Modernisierungsplan weitere Ausgaben von 875,0 T€ vor.

Zur Finanzierung der Modernisierungsmaßnahmen werden zinsgünstige Mittel aus Hausbankdarlehen und Eigenmittel eingesetzt. Die Neubaumaßnahme "Am Müggenberg" wird durch öffentliche Mittel der Wohnraumförderung, Hausbankdarlehen und Eigenmittel finanziert.

Die Modernisierungskosten betragen im Jahr 2022 6,01 € pro m² Wohnfläche (in 2021 9,51 € pro m²).

Personal- und Betriebsorganisation

Der Geschäftsbetrieb wird im eigenen Verwaltungsgebäude in Arnsberg-Neheim abgewickelt. Für den Bereich Alt-Arnsberg besteht seit 2009 eine Geschäftsstelle in der Löckestr. 6.

Die Geschäfte der Genossenschaft wurden im Geschäftsjahr 2022 von einem hauptamtlichen und einem nebenamtlichen Vorstandsmitglied geführt.

Die Betriebsorganisation ist in die Fachbereiche Wohnungsverwaltung, Technik und Rechnungswesen aufgliedert. Die Bereiche arbeiten sehr eng zusammen und unterstützen sich in ihrer täglichen Arbeit.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden durchschnittlich 12 Arbeitnehmer beschäftigt.

	31.12.2022	31.12.2021
Kaufmännische Mitarbeiter	8	7
Technischer Mitarbeiter	3	3
Mitarbeiter Regiebetrieb	1	1
Gesamt	12	11

Im Jahr 2022 war ein Auszubildender beschäftigt. Weiterhin waren, nebenberuflich, 26 geringfügig Beschäftigte (Vorjahr 27) im Jahr 2022 tätig.

Der Geschäftsbetrieb wird im Dialog-Verfahren mit dem Rechenzentrum der Aareon GmbH in Mainz abgewickelt. Im Einsatz ist die wohnungswirtschaftliche Software WODIS Sigma.

Umweltschutz

Die Verwaltung des Wohnungsbestandes berücksichtigt auch den Gedanken einer möglichst ökologischen Bewirtschaftung, insbesondere sind von der Genossenschaft wärmedämmende Maßnahmen an Fassaden, Dächern sowie Kellerdecken durchgeführt worden und auch weiterhin geplant.

B. Risikomanagement

Unser Risikomanagement basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen internen Berichterstattung. Außerdem werden externe Beobachtungsbereiche wie insbesondere die Entwicklung des regionalen und überregionalen Wohnungsmarktes und des Kapitalmarktes in die Betrachtungen einbezogen. Im Vordergrund steht dabei das Bestreben, Veränderungen so rechtzeitig zu erkennen, dass durch geeignete Maßnahmen wesentliche negative Einflüsse auf die Unternehmensentwicklung abgewendet werden können. Auslaufende Zinsbindungen werden rechtzeitig neu verhandelt, wobei wir auf gestreute Laufzeiten achten, um die Risiken gering zu halten.

Unterstützung bietet uns zum einen die

- wohnungswirtschaftliche Software WODIS,
- ein auf Excel-Basis entwickeltes Portfolio,
- eine 10-jährige Wirtschaftsplanung basierend auf der strategischen Wirtschafts- und Finanzplanungs-Software

- der VdW – Consult,
- eine objektbezogene Nutzungsanalyse mit dem operativen Planungs- und Investitionsrechnungsprogramm der VdW – Consult,
 - eine hausinterne fortgeschriebene Analyse der Fluktuationsgründe und Leerstände

C. Sonstige wesentliche Vorgänge

Die allgemeine Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt, mit tendenziell steigenden Wohnungsleerständen in unserem Geschäftsgebiet haben zur Folge, dass neben der klassischen Modernisierung auch Verkäufe von unrentablen Objekten umgesetzt werden. Auch über das sogenannte Abwohnen von Liegenschaften wird nachgedacht. Alternative Wohnformen, wie zum Beispiel Wohngemeinschaften im Alter, sind schon realisiert worden.

Im Geschäftsbereich Neheim entsteht zurzeit das neue Wohnquartier „Am Müggenberg“. Die Baumaßnahme wird in den kommenden Jahren in mehreren Bauphasen umgesetzt werden. 220 Bestandswohnungen, die zu einem überwiegenden Teil bereits leergezogen wurden, werden innerhalb der jeweiligen Bauphasen abgerissen. In einen Zeitraum von 10 Jahren sollen 300 neue Wohnungen gebaut werden. Neben einem großen Anteil von frei finanzierten Wohnungen sollen, nach Absprache mit der Fördergeberstelle des Landes NRW, bis zu 135 geförderte Wohnungen entstehen. Da die Neubauten in mehreren Bauphasen erstellt werden, gewährleisten wir für unsere Bestandsmieter die Möglichkeit innerhalb der einzelnen Bauphasen in die jeweils neu gebauten Wohnungen umzuziehen. Neben der Schaffung einer Quartiersmitte im Wohngebiet mit einem großzügigen Veranstaltungsbereich und Back-Shop, sowie einer Großtagespflege für U3 Kinder werden auch weitere Wohngemeinschaften entstehen.

Die Fertigstellung des 1. Bauabschnittes konnte im Jahr 2020 realisiert werden. Insgesamt 54 Wohnungen wurden von unseren Mietern bezogen. Auch die Großtagespflege für U3 Kinder ist im September 2020 in Betrieb gegangen. Im Jahr 2022 konnte der Bau des Quartierszentrums fertiggestellt werden. Als zentraler Treffpunkt für das Quartier entstand ebenfalls ein Quartiersplatz. Bis Mitte 2022 wurden im 2. Bauabschnitt weitere 2 Häuser mit 18 Wohnungen fertiggestellt. Im Herbst 2021 wurde mit dem Bau von weiteren 3 Häusern mit 23 Wohnungen begonnen. Auch in diesem Bauabschnitt wird ein Teil der Wohnungen durch das Land NRW gefördert. Weiterhin wurde im 2. Halbjahr 2022 mit dem Bau eines weiteren Wohnhofes im 3. Bauabschnitt begonnen. Im 3. Bauabschnitt entstehen insgesamt weitere 3 Wohnhöfe mit 9 Häusern mit 80 Wohnungen; hiervon werden 36 Wohnungen öffentlich gefördert.

D. Vermögenslage

Die Vermögenslage stellt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2021 und 2020 wie folgt dar:

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Anlagevermögen	54.333,5	93,7	48.369,9	93,6
Umlaufvermögen	3.664,7	6,3	3.323,9	6,4
Rechnungsabgrenzung	0,0	0,0	0,0	0,0
Gesamtvermögen	<u>57.998,2</u>	<u>100,0</u>	<u>51.693,8</u>	<u>100,0</u>
Verbindlichkeiten	- 45.300,3		- 39.607,5	
Rückstellungen	- 2.094,7		- 2.235,8	
Rechnungsabgrenzung	- 698,6		- 269,9	
Reinvermögen	<u>9.904,6</u>		<u>9.580,6</u>	
Reinvermögen am Jahresanfang	9.580,6		9399,0	
Veränderung des Reinvermögens	<u>+ 324,0</u>		<u>+ 181,6</u>	

Das Vermögen der Genossenschaft besteht überwiegend (93,7 % der Bilanzsumme) aus bebauten und unbebauten Grundstücken. Die Buchwerte betragen 54.333,5 T€.

Das Reinvermögen der Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr um 324,0 T€ erhöht.

Die Kapitalstruktur ergibt sich bei der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt:

	2022		2021	
	T€	%	T€	%
Eigenkapital	9.904,6	17,1	9.580,6	18,5
Rückstellungen	2.094,7	3,6	2.235,8	4,3
Verbindlichkeiten	45.300,3	78,1	39.607,5	76,7
Rechnungsabgrenzung	698,6	1,2	269,9	0,5
	-----		-----	
	57.998,2	100,0	51.693,8	100,0

Die bilanzielle Eigenkapitalquote hat sich im Geschäftsjahr 2022 mit 17,1 % gegenüber dem Vorjahr um 1,4 % vermindert.

Die Rückstellungen haben sich im Berichtsjahr um 0,7 % vermindert, die Verbindlichkeiten um 1,4 %, sowie die Rechnungsabgrenzung um 0,7 % erhöht.

E. Liquiditätslage

Die Gegenüberstellung der kurzfristigen Aktiva (3.665 T€) und der kurzfristigen Passiva (3.574 T€) ergibt am 31.12.2022 einen Liquiditätsüberschuss in Höhe von 91 T€.

Die erforderlichen Finanzmittel für die im Jahr 2023 geplanten Neubaumaßnahmen, Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen werden durch Eigenmittel, bereits zugesagte Fremdmittel und aus dem zu erwartenden geldrechnungsmäßigen Überschuss finanziert. Eine Netto-Neuverschuldung ergibt sich aus der Neubaumaßnahme "Am Müggenberg".

Die bestehenden finanziellen Verpflichtungen mit T€ 7.469 sind durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und im Übrigen mit Eigenmitteln finanziert.

Der Cash-Flow beträgt im Geschäftsjahr 2022 T€ 1.854 (in 2021 T€ 1.623).

Finanzinstrumente

Bei den langfristigen Fremdmitteln handelt es sich überwiegend um Annuitätsdarlehen mit mehrjährigen Laufzeiten. Aufgrund steigender Tilgungsanteile und gleichmäßig über die Jahre verteilter Prolongationstermine halten sich die Zinsänderungsrisiken im beschränkten Rahmen.

Das Liquiditäts- und Zinsänderungsrisiko wird laufend überwacht. Derivative Finanzinstrumente werden gegenwärtig nicht eingesetzt.

Kurzfristig realisierbare Vermögenswerte

	2022	2021
	in T€	in T€
Unfertige Leistungen	1.927	1.930
Vorräte	29	8
Forderungen		
- aus Vermietung	29	20
- aus Betreuungstätigkeit	0	0
- Sonstige	326	97
Flüssige Mittel		
- Girokonten/Kassenbestand	<u>1.354</u>	<u>1.269</u>
	3.665	3.324

Kurzfristig fällige Schuldposten

Auseinandersetzungsguthaben	81	76
Dividende	26	26
Rückstellungen	303	462
Erhaltene Anzahlungen	2.160	2.090
Verbindlichkeiten		
- aus Vermietung	48	41
- aus Lieferungen und Leistungen	484	215
Sonstige	46	34
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	<u>426</u>	<u>76</u>
	3.574	3.020

F. Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schloss mit einem Jahresüberschuss in Höhe von 314,4 T€ (2021: 185,3 T€) ab. Die Analyse zeigt in den Teilbereichen folgende Ergebnisse:

	2022	2021
	in T€	in T€
Hausbewirtschaftung	524	520
Betreuungstätigkeit	0	0
Sonstiger Geschäftsbereich	- 64	- 37
Finanzergebnis	- 38	- 46
Neutraler Bereich/Sonstiges	- 108	- 252
Jahresüberschuss	314	185
Einstellung in Ergebnisrücklagen	31	18
Gewinnvortrag	0	0
Bilanzgewinn	283	167

Der Jahresüberschuss hat sich gegenüber dem Vorjahr um 129 T€ erhöht. Der Geschäftsbereich der Hausbewirtschaftung erwirtschaftete ein Ergebnis von 524 T€. Dies ist gegenüber dem Vorjahr eine Steigerung um 4 T€. Der sonst. Geschäftsbereich weist im Jahr 2022 Erträge von 15 T€ und Aufwendungen von 79 T€ aus. Der neutrale Bereich enthält Erträge von 53 T€ und außerordentliche Aufwendungen in Höhe von 161 T€. Das Finanzergebnis wird hauptsächlich durch Zinsaufwendungen für Pensionsrückstellungen und die Bereitstellung von Finanzierungsmitteln belastet.

Für die kommenden Jahre ist zur Sicherung der Vermietbarkeit und des laufenden Instandhaltungsbedarfs ein weiterhin hohes Investitionsvolumen notwendig. Das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung bedarf weiterhin einer positiven Steigerung durch kontinuierliche Verringerung des bestehenden Leerstandes. Die Ausgaben für Gebäude- und Wohnungsmodernisierungen werden nur an zukunftssträchtigen Objekten vorgenommen.

G. Gewinnverwendungsvorschlag

Der Vorstand schlägt vor, den ausgewiesenen Jahresüberschuss (inkl. Gewinnvortrag 2022) in Höhe von 314.596,93 Euro wie folgt zu verwenden:

1. Ausschüttung einer Dividende von 2 %	26.406,00 €
2. Einstellung in die Gesetzliche Rücklage	31.500,00 €
3. Einstellung in die Bauerneuerungsrücklage	70.000,00 €
4. Einstellung in Andere Ergebnisrücklagen	186.600,00 €
5. Vortrag auf neue Rechnung	90,93 €

H. Risiken und Chancen der zukünftigen Entwicklung

Risiken mit wesentlichem Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage bestehen nicht. Nach dem 31. Dezember 2022 sind keine Vorgänge eingetreten, die die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich negativ beeinflussen könnten.

Bereits seit Oktober 2021 erleben wir eine Zeit drastisch steigender Energiepreise. Sollte dieser Trend anhalten oder sich gar verstärken, könnte die Bruttowarmmiete die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere einpersonnen- und alleinerziehenden Haushalte, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren. Mit der Strategie der energetischen Modernisierung unter Einsatz öffentlicher Förderung verfolgt die Genossenschaft daher konsequent das Ziel, den Betriebskostenanstieg für die Mieter dauerhaft zu dämpfen. Die Gesamtbelastung für Mieter mit sehr niedrigem Einkommen wird jedoch trotz Einsparmaßnahmen voraussichtlich weiter anwachsen.

Zudem könnte der Ukraine-Krieg zu Versorgungsengpässen und zusätzlich steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen. Darüber hinaus ist mit verschlechterten Finanzierungsbedingungen zu rechnen. Die Geschäftsleitung beobachtet laufend die weitere Entwicklung zur Identifikation der damit verbundenen Risiken und reagiert bedarfsweise unter Zugrundelegung des Risikomanagementsystems des Unternehmens mit angemessenen Maßnahmen zum Umgang mit den identifizierten Risiken. Davon umfasst sind auch kurzfristige Maßnahmen zur Optimierung der Betriebsführung der Heizungsanlagen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft derzeit überdacht werden muss. Es wird deutlich, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Gas mildern. Die AWG

nutzt im Neubaubereich seit 2020 bereits den Energieträger Erdwärme in Verbindung mit Photovoltaik- und Solartechnik. Für den Bestand der AWG-Mehrfamilienwohnhäuser entwickeln wir bis 2023 eine Strategie zur Brennstoffumstellung von Gas auf nachhaltige Energieträger bei gleichzeitiger Verminderung des Wärmebedarfs durch Verbesserung des Wärmeschutzes als Teil der umfassenden Standardmodernisierungen.

Ferner besteht ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Bauprojekte. Dies betrifft den Bereich Neubau ebenso wie die Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen.

Die Immobilienwirtschaft allgemein und die AWG regional haben auch im Geschäftsjahr 2023 gute Chancen, durch ihre Investitionen einen nennenswerten Beitrag für eine positive Konjunkturerwicklung zu leisten. Kapitalmarktveränderungen, Baupreis-, Inflations- und Geldwertentwicklung bleiben in der Kriegs- und Pandemiesituation genauso Gegenstand erhöhter Aufmerksamkeit, wie mögliche Veränderungen in der nationalen und internationalen Wirtschafts-, Finanz- und Energiepolitik.

I. Prognosebericht

In der 10-jährigen Finanz- und Wirtschaftsplanung werden in jedem Jahr Jahresüberschüsse ausgewiesen, die zukünftig eine ausreichende Dotierung der Rücklagen ermöglichen.

Die Veränderungen an den Immobilienmärkten in unserer Region ergeben für unser Unternehmen eine Chance, im Sinne des Genossenschaftsgedankens, Interessenten individuell gestaltbaren Wohnraum in anspruchsvoller Lage bieten zu können.


Der technische Zustand sowie die wirtschaftlichen und finanziellen Leistungsindikatoren sind Gründe, dass der Abbau des Leerstandes in unserem Wohnungsbestand erst in den nächsten zwei Jahren erreicht werden kann. Die im Jahr 2015 eingesetzte Trendwende in der Leerstandentwicklung hat sich auch im Jahr 2022 fortgesetzt. Wir gehen davon aus, dass wir in den kommenden zwei Jahren eine Vollvermietung in unserem Wohnungsbestand erreichen werden.

Die Risiken aus der Altersstruktur unseres Wohnungsbestandes und der Wohnungsnutzer werden wir durch eine bessere Ausstattung, durch Modernisierungen und barrierefreie Baumaßnahmen, aber insbesondere durch Abriss und anschließenden Neubau entgegenwirken. Die im Frühjahr 2018 begonnenen Neubauaktivitäten werden weiterhin umgesetzt. Die konsequente Umsetzung der Ergebnisse der Portfolioanalyse des Wohnungsbestandes wird im verschärften Wettbewerb zu einer erhöhten Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens beitragen können, unterstützt durch einen nachhaltigen Ausbau und die Verbesserung von mietnahen Dienstleistungen, ergeben sich weitere Chancen für die zukünftige Entwicklung.

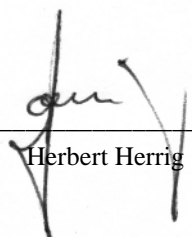
Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen, Mitarbeitern und Hauswarten für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und dem Aufsichtsrat für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

Arnsberg, den 14. Juni 2023

Der Vorstand



Sebastian Eickel



Herbert Herrig

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

In sechs gemeinsamen Sitzungen hat sich der Aufsichtsrat durch den Vorstand im Geschäftsjahr 2022 über die Geschäftsentwicklung, die Liquidität, die Ertragslage und weitere wichtige Angelegenheiten der Wohnungsgenossenschaft unterrichten lassen und die Berichte des Vorstandes entgegengenommen. Der Aufsichtsrat hat sich zudem besonders in die Fragestellungen um die Entwicklung des Baugebietes Am Müggenberg im Stadtteil Neheim eingebracht. Der für die Begleitung dieser Baumaßnahmen eigens gegründete Bauausschuss trat mit Beteiligung des Aufsichtsrates zehnmal zusammen.

Der Finanzausschuss und der Personalausschuss tagten im abgelaufenen Geschäftsjahr jeweils einmal.

Die am 13. Oktober 2022 durchgeführte Vertreterversammlung befasste sich mit dem vom Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V., Düsseldorf, geprüften Jahresabschluss zum 31.12.2021 mit der Gewinn- und Verlustrechnung sowie dem Anhang. Ferner wurden die Berichte von Vorstand und Aufsichtsrat vorgetragen und sich daraus ergebene Fragen beantwortet. Die Vertreterversammlung stellte den Jahresabschluss 2021 fest und stimmte der vom Vorstand vorgeschlagenen Verwendung des Bilanzgewinns zu. Sie erteilte Vorstand und Aufsichtsrat Entlastung für das Geschäftsjahr 2021.

Über alle Feststellungen, Beratungen und Beschlüsse sind Protokolle gefertigt worden. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wurden keine Verstöße gegen gesetzliche oder satzungsmäßige Bestimmungen festgestellt.

In der Sitzung vom 20. Juli 2023 hat sich der Aufsichtsrat mit dem aufgestellten Jahresabschluss zum 31.12.2022 befasst und keinen Grund zur Beanstandung gesehen. Der Jahresabschluss findet die Zustimmung des Aufsichtsrates.

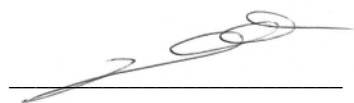
Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, den aufgestellten Jahresabschluss 2022 und den Vorschlag zur Verwendung des Jahresüberschusses 2022 zu genehmigen.

In der konstituierenden Sitzung des Aufsichtsrates am 06.12.2022 wurde Herr Detlef Herbst als Aufsichtsratsvorsitzender wieder gewählt. Herr Kai Grote wurde als stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender wieder gewählt.

Satzungsgemäß scheidet mit dem Tag der Vertreterversammlung Herr Detlef Herbst, Herr Kai Grote und Herr Bernd Müntefering aus dem Aufsichtsrat aus. Eine Wiederwahl für die Herren Herbst, Grote und Müntefering ist möglich.

An dieser Stelle möchte der Aufsichtsrat all denen danken, die die Genossenschaft in ihrer wohnwirtschaftlichen Tätigkeit unterstützt und gefördert haben.

Arnsberg, den 20. Juli 2023



Detlef Herbst
- Aufsichtsratsvorsitzender -

Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2022

Arnsberger Wohnungsbaugenossenschaft eG

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

1. Aktiva

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Lizenzen		821,47	1.791,91
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Wohnbauten	46.421.888,92		39.333.923,00
2. Grundstücke und grundstücksgleiche			
Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	492.110,31		509.822,46
3. Grundstücke ohne Bauten	226.826,65		273.919,27
4. Maschinen	13.156,61		12.965,28
5. Betriebs- und Geschäftsausstattung	279.510,78		109.947,85
6. Anlagen im Bau	6.351.694,02		7.820.924,39
7. Bauvorbereitungskosten	526.291,83		266.854,08
8. Geleistete Anzahlungen	10.958,12	54.322.437,24	29.538,30
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	7.250,00		7.250,00
2. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00		2.600,00
3. Andere Finanzanlagen	420,00	10.270,00	420,00
Anlagevermögen insgesamt		54.333.528,71	48.369.956,54
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	1.926.444,16		1.930.054,87
2. Andere Vorräte	29.337,41	1.955.781,57	7.827,73
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	28.723,71		20.002,79
2. Sonstige Vermögensgegenstände	326.454,60	355.178,31	97.330,97
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	916.919,52		909.218,05
2. Bausparguthaben	436.786,40	1.353.705,92	359.418,40
Umlaufvermögen insgesamt		3.664.665,80	3.323.852,81
Bilanzsumme		57.998.194,51	51.693.809,35

Passiva

Bilanz zum 31. Dezember 2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	80.472,48		76.178,61
2. der verbleibenden Mitglieder	1.352.309,11	1.432.781,59	1.321.170,86
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 14.630,89 € (Vorjahr = 15.019,14 €)			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	1.436.700,00		1.405.200,00
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 31.500,00 € (Vorjahr = 18.600,00 €)			
2. Bauerneuerungsrücklage	3.030.000,00		3.000.000,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 30.000,00 € (Vorjahr = 200.000,00 €)			
3. Andere Ergebnisrücklagen	3.722.000,00	8.188.700,00	3.611.400,00
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 110.600,00 € (Vorjahr = 329.500,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
Gewinnvortrag	152,58		7,68
Jahresüberschuss	314.444,35		185.301,60
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	31.500,00	283.096,93	18.600,00
Eigenkapital insgesamt		9.904.578,52	9.580.658,75
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	1.792.304,00		1.773.955,00
2. Sonstige Rückstellungen	302.425,71	2.094.729,71	461.829,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.561.989,19		37.227.307,79
2. Erhaltene Anzahlungen	2.160.277,62		2.089.908,82
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.243,88		41.275,41
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484.342,67		215.019,47
5. Sonstige Verbindlichkeiten	45.460,18	45.300.313,54	33.949,04
davon aus Steuern: 12.410,86 € (Vorjahr = 1.969,69 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr = 287,20 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Rechnungsabgrenzungsposten		698.572,74	269.905,88
Bilanzsumme		57.998.194,51	51.693.809,35

2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	EURO	EURO	EURO
1. Umsatzerlöse			
a. aus der Hausbewirtschaftung	6.737.786,14		6.250.649,36
b. aus Betreuungstätigkeit	21.874,40	6.759.660,54	25.624,40
2. Veränderung des Bestandes			
an unfertigen Leistungen		- 3.610,71	+ 180.085,60
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		46.933,12	26.577,21
4. Sonstige betriebliche Erträge		178.312,78	230.187,73
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		2.888.242,51	2.722.577,67
Rohergebnis		4.093.053,22	3.990.546,63
6. Personalaufwand			
a. Löhne und Gehälter	885.527,13		833.701,96
b. Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung: 117.371,69 € (Vorjahr = 165.127,26 €)	294.398,24	1.179.925,37	334.290,39
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.561.221,77	1.462.010,51
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		435.799,91	573.414,22
9. Erträge aus Wertpapieren des Anlagevermögens und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		364,00	574,84
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		403,29	331,03
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus Aufzinsung: 32.512,00 € (Vorjahr = 38.659,00 €)		602.429,11	602.733,82
Ergebnis nach Steuern		314.444,35	185.301,60
Jahresüberschuss		314.444,35	185.301,60
Gewinnvortrag		152,58	7,68
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		31.500,00	18.600,00
Bilanzgewinn		283.096,93	166.709,28

3. Anhang

A. Allgemeine Angaben

Die Arnberger Wohnungsbaugenossenschaft eG ist beim Amtsgericht Arnberg unter Nummer GnR 119 eingetragen mit Sitz in Arnberg, Goethestr. 39a.

Der Jahresabschluss wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches aufgestellt. Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt. Das Formblatt für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der letzten Fassung wurde beachtet.

B. Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Anlagevermögen

Das gesamte Sachanlagevermögen wurde zu fortgeführten Anschaffungskosten und Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen bewertet. Fremdmittelzinsen während der Bauzeit werden nicht aktiviert. Eigene Architekten- und Verwaltungsleistungen wurden für 3 umfassende Modernisierungsmaßnahmen aktiviert.

Die planmäßigen Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden wie folgt vorgenommen:

- Immaterielle Vermögensgegenstände 33% der Anschaffungskosten
- Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten nach der Nutzungsdauer
 - a) bei Altbauten aufgrund einer ab 1976 festgelegten Restnutzungsdauer von 5 bis 25 Jahren (je nach Bau- substanz)
 - b) bei Neubauten auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bzw. 65 Jahren bei Neubauten ab 2019
 - c) bei Garagen eine angenommene Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren
- In Fällen umfangreicher Modernisierungen und geplanter Abrisse wird die Restnutzungsdauer nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung neu festgesetzt.
- Bei den im Geschäftsjahr 2022 ausgewiesenen Abgängen der historischen Anschaffungs- und Herstellungskosten in Höhe von 1.765.392,93 € handelt es sich um in Vorjahren abgerissene und voll abgeschriebene Gebäude im Wohngebiet "Am Müggenberg".
- Grundstücke mit Geschäfts- und anderen Bauten nach der Nutzungsdauer
 - a) bei Verwaltungsgebäuden auf der Basis einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren, das entspricht nach nachträglicher Modernisierung einem linearen Abschreibungssatz von 1,56%
 - b) bei sonstigen Gebäuden eine angenommene Gesamtnutzungsdauer von 20 Jahren
 - c) bei Kindergärten mit einem linearen Abschreibungssatz von 3%
- Maschinen 25% bzw. 12,5% der Anschaffungskosten
- Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung nach der linearen Abschreibungsmethode bei Abschreibungssätzen von 10%, 20%, 25%, 33% und 100%

- Die geringwertigen Wirtschaftsgüter wurden im Jahr des Zugangs in voller Höhe abgeschrieben.

Die Bewertung der Finanzanlagen erfolgt zu den Anschaffungskosten. Bei der Beteiligung an der EBZ Service GmbH, Bochum wurde in 2017 ein Betrag von 5.550,00 € abgeschrieben.

Umlaufvermögen

Im Umlaufvermögen wurden die unfertigen Leistungen zu den Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bilanziert. Es erfolgte ein Wertabschlag in Höhe von 100,0 T€ für leerstehende Mieteinheiten.

Reparaturmaterialien wurden zu Anschaffungskosten bewertet. Diese wurden durch Anwendung des Fifo-Verfahrens ermittelt.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Bei den Mietforderungen wurde erkennbaren Risiken durch Bildung von Wertberichtigungen Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet.

Rückstellungen

Die Pensionsrückstellung wurde nach dem Teilwertverfahren unter Berücksichtigung von zukünftigen Entgelt- und Rentenanpassungen ermittelt. Dabei wurden die Richttafeln 2018 G von Prof. Dr. Klaus Heubeck, ein Abzinsungssatz von 1,78 % bei einer angenommenen Restlaufzeit von 15 Jahren sowie ein Gehalts- und Rententrend von 2,00 % bzw. 1,00 % zugrunde gelegt.

Gemäß § 253 Abs. 2 HGB i. V. m. Artikel 75 Abs. 6 EGHGB wurde der Zeitraum für die Ermittlung des durchschnittlichen Marktzinssatzes für Altersversorgungsverpflichtungen von sieben Jahre auf nunmehr zehn Jahre verlängert. Dieses gilt für Geschäftsjahre, die nach dem 31. Dezember 2015 beginnen. Der Unterschiedsbetrag zwischen dem Ansatz der Altersversorgungsrückstellungen mit dem neuen durchschnittlichen Marktzinssatz von 10 Jahren und der bisherigen Regelung von 7 Jahren beträgt zum Bilanzstichtag am 31.12.2022 T€ 82,9.

Die sonstigen Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrags angesetzt.

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in der nachfolgenden verkürzten Entwicklung der einzelnen Posten des Anlagevermögens dargestellt.

Rechnungsabgrenzungsposten

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten beinhaltet Tilgungsnachlässe, die über die Dauer der Mietpreis- und Belegungsbindung über 20 Jahre ratierlich erfolgswirksam aufgelöst werden.

C. Erläuterungen zur Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	historische Anschaffungs- Herstellungskosten EURO	Zugänge des Geschäfts- jahres EURO	Abgänge des Geschäfts- jahres EURO	Umbuchungen (+ / -) EURO	Zuschreibungen EURO	kumulierte Abschreibungen EURO	Restbuchwert 31.12.2022 EURO	Abschreibungen des Geschäfts- jahres EURO
Immaterielle Vermögensgegenstände								
Entgeltlich erworbene Lizenzen	142.512,19	310,21	0,00	0,00	0,00	142.000,93	821,47	1.280,65
Sachanlagen								
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	69.878.949,79	461.389,44	1.765.392,93	+ 8.102.057,77	0,00	30.255.115,15	46.421.888,92	1.475.481,29
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	937.853,01	0,00	0,00	0,00	0,00	445.742,70	492.110,31	17.712,15
Grundstücke ohne Bauten	273.919,27	0,00	0,00	- 47.092,62	0,00	0,00	226.826,65	0,00
Maschinen	43.282,12	3.500,00	2.742,59	0,00	0,00	30.882,92	13.156,61	2.623,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	733.111,40	204.149,31	12.084,35	+ 29.538,30	0,00	675.203,88	279.510,78	64.124,68
Anlagen im Bau	7.820.924,39	6.378.007,78	0,00	- 7.847.238,15	0,00	0,00	6.351.694,02	0,00
Bauvorbereitungskosten	266.854,08	467.164,75	0,00	- 207.727,00	0,00	0,00	526.291,83	0,00
Geleistete Anzahlungen	29.538,30	10.958,12	0,00	- 29.538,30	0,00	0,00	10.958,12	0,00
Summe	79.984.432,36	7.525.169,40	1.780.219,87	0,00	0,00	31.406.944,65	54.322.437,24	1.559.941,12
Finanzanlagen								
Beteiligungen	12.800,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	7.250,00	0,00
Wertpapiere des Anlagevermögens	2.600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.600,00	0,00
Andere Finanzanlagen	420,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	420,00	0,00
Summe	15.820,00	0,00	0,00	0,00	0,00	5.550,00	10.270,00	0,00
Anlagevermögen gesamt	80.142.764,55	7.525.479,61	1.780.219,87	0,00	0,00	31.554.495,58	54.333.528,71	1.561.221,77

2. In der Position „Unfertige Leistungen“ sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten enthalten.
3. Es bestehen Mietforderungen von 11,3 (Vorjahr 8,4) TEUR mit einer Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.
4. In der Position „Sonstige Vermögensgegenstände“ sind 13,0 TEUR Beteiligung am Gründungsstockdarlehen der Pensionskasse und 175,2 TEUR Tilgungsnachlass NRW.Bank für Neubauvorhaben "Am Müggenberg" enthalten.
5. In den „sonstigen Rückstellungen“ sind folgende Rückstellungen enthalten:
 - 135.000,00 EUR für Aufwendungen der Hausbewirtschaftung
 - 125.000,00 EUR für Unterlassene Instandhaltung
 - 26.000,00 EUR für Prüfungskosten
 - 10.000,00 EUR für Jahresabschlussarbeiten
 - 6.425,71 EUR für Urlaubsansprüche
6. In den Verbindlichkeiten sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
7. In der Position "Rechnungsabgrenzungsposten" sind 698,6 TEUR Tilgungsnachlass NRW.Bank für Neubauvorhaben "Am Müggenberg" enthalten.
8. Vermögen aus Betreuungstätigkeit (Bank) sowie der Gegenposten Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit werden nicht ausgewiesen, da diese Gelder vom Eigenvermögen getrennt verwaltet werden.

Verbindlichkeitspiegel 2022

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

	Insgesamt	davon Restlaufzeit				davon gesichert		Art der Sicherung
		bis 1 Jahr	über 1 Jahr	1 - 5 Jahre	über 5 Jahre			
	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR	EUR		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.561.989,19 (37.227.307,79)	3.469.749,45 (2.296.278,04)	39.092.239,74 (34.931.029,75)	9.955.810,91 (9.092.222,08)	29.136.428,83 (25.838.807,67)	42.136.447,98 (37.151.251,10)		GPR*
Erhaltene Anzahlungen	2.160.277,62 (2.089.908,82)	2.160.277,62 (2.089.908,82)						
Verbindlichkeiten aus Vermietung	48.243,88 (41.275,41)	48.243,88 (41.275,41)						
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	484.342,67 (215.019,47)	484.342,67 (215.019,47)						
Sonstige Verbindlichkeiten	45.460,18 (33.949,04)	45.460,18 (33.949,04)						
Gesamtbetrag	45.300.313,54 (39.607.460,53)	6.208.073,80 (4.676.430,78)	39.092.239,74 (34.931.029,75)	9.955.810,91 (9.092.222,08)	29.136.428,83 (25.838.807,67)	42.136.447,98 (37.151.251,10)		
*) GPR = Grundpfandrecht () = Vorjahresbeträge								

II. Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung haben sich im Geschäftsjahr um 487,1 T€ erhöht. Die Sollmieten inklusive Gästewohnungen haben sich um 293,3 T€ erhöht und die Erlösschmälerungen um 21,0 T€ verringert. Die Umlagen aus der Betriebskostenabrechnung und sonstigen Gebühren haben sich gegenüber dem Vorjahr um 172,8 T€ erhöht.

In der Position „Sonstige betriebliche Erträge“ sind T€ 47,4 aus der Auflösung von Rückstellungen, sowie Erstattungen für vorgenommene Instandhaltungen in Höhe von T€ 53,2 enthalten.

Die Aufwendungen für Hausbewirtschaftung beinhalten Aufwendungen von T€ 2.010,2 für Betriebskosten und T€ 861,8 für Instandhaltung.

In den Abschreibungen sind keine außerplanmäßigen Abschreibungen enthalten.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ sind T€ 10,6 Abrisskosten für Objekte "Am Müggenberg" enthalten.

Die Position „Zinsen und ähnliche Aufwendungen“ beinhaltet mit T€ 32,5 Aufwendungen aus der Aufzinsung von Rückstellungen.

In den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung sind - soweit nicht vorstehend erläutert - folgende wesentliche periodenfremde Erträge und Aufwendungen enthalten:

9.572,76 EUR Erträge in der Position „Sonstige betriebliche Erträge“, davon 4.866,36 EUR aus in früheren Jahren abgeschriebene Forderungen

D. Sonstige Angaben

1. Es wurden keine nicht in der Bilanz enthaltene Geschäfte getätigt, die einen wesentlichen Einfluss auf die Finanzlage des Unternehmens hätten.
2. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten Arbeitnehmer betrug:

	Vollbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	7	1
Technischer Mitarbeiter	3	0
Mitarbeiter Regiebetrieb	1	0
Gesamt	11	1

3. Aus dem Neubauvorhaben "Am Müggenberg" und der Modernisierungsmaßnahme "Baumbach 1" bestehen finanzielle Verpflichtungen in Höhe von T€ 8.429,2, die durch die Aufnahme langfristiger Darlehen und Eigenmittel gesichert sind.

4. Mitgliederbewegung

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 31.138,25 Euro erhöht.

	Mitglieder	Anteile
Anfang 2022	1.639	3.259
Zugang 2022	+ 146	+ 293
Abgang 2022	- 110	- 218
Ende 2022	1.675	3.334

5. Am Bilanzstichtag bestanden keine Forderungen an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates.

6. Name und Anschrift des zuständigen Prüfungsverbandes:

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

7. Mitglieder des Vorstandes:


Sebastian Eickel (ab 01.12.2022)
Herbert Herrig
Dipl.-Ing. Werner Schlinkert (bis 30.11.2022)

8. Mitglieder des Aufsichtsrates:

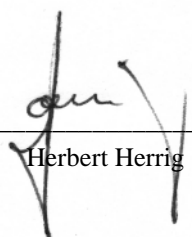
Detlef Herbst	Vorsitzender	- Sparkassenbetriebswirt -
Kai Grote	stellv. Vorsitzender	- Leiter Finanzmanagement -
Heinz-Peter Kleinehr		
Bernd Müntefering		
Michaela Röbbke		
Hermann Vornweg		

Arnsberg, den 14. Juni 2023

Der Vorstand



Sebastian Eickel



Herbert Herrig