



WOHNBAU DETMOLD EG

.....

GESCHÄFTS- BERICHT 2022

WOHNBAU DETMOLD EG

BERICHT ÜBER DAS GESCHÄFTSJAHR 2022



INHALTSVERZEICHNIS

I. UNTERNEHMENS DATEN	5
II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT	6
III. BERICHT DES VORSTANDES	8
IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES	17
V. JAHRESABSCHLUSS 2022	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2022	18
2. GuV-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis 31.12.2022	20
3. Erläuterungen zum Jahresabschluss – Anhang	21

I. UNTERNEHMENS DATEN

Gründung

21. August 1947 in Detmold

Eintragung in das Genossenschaftsregister

21. Oktober 1947 unter Nr. 120 Amtsgericht Lemgo

Fusion mit der Wohnungs- und Siedlungsgenossenschaft „Weserbergland“ eGmbH Höxter

1. Juli 1970

Änderung des Firmennamens

17. November 2003 von Wohnungsbaugenossenschaft Lippe-Weserbergland eG auf
Wohnbau Detmold eG

Geschäftsanteil

155,- €

Sitz der Genossenschaft

Marienstraße 1, 32756 Detmold
Tel. 05231/9797-0, Telefax 05231/9797-30
Internet: www.wohnbau-detmold.de
E-Mail: info@wohnbau-detmold.de

Prüfungsverband

Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen eV, Düsseldorf

Mitgliedschaften

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen eV, Berlin
Arbeitgeberverband der Wohnungswirtschaft eV, Düsseldorf
Arbeitsgemeinschaft Wohnungswirtschaft Ostwestfalen-Lippe
Haus- und Grundeigentümergeverein eV, Detmold
VerbundVolksbank OWL eG, Paderborn

II. ORGANE DER GENOSSENSCHAFT

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)
Simon Adriaans, Diplom-Ingenieur, Detmold (ab 30.06.2022)
Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold
Klaus Bunte, Diplom-Ingenieur, Detmold (bis 18.02.2022)
Klaus Diterle, Rentner, Horn-Bad Meinberg
Claus Möhring, Apotheker, Lemgo
Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Vorstand

Uwe Petrat, Diplom-Kaufmann, Detmold
Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold

Herr Petrat ist hauptamtlich bei der Genossenschaft tätig.

Prokurist

Andreas Müller, Lage

Vertreterversammlung

Die Vertreterversammlung besteht am Berichtstag aus folgenden Mitgliedern:

Wahlbezirk 1

Detmold

Beine, Thorsten
Beining, Ulrich
Brendel, Christian
Brinkmann, Helga
Darsow, Helga
Denk, Walter Karl
Fisch, Rosemaria
Haust, Ellen
Kampe, Michaela
Kucharz, Reinhard
Offel, Anette
Petrat, Gabriele
Petrat, Linda
Pomplun, Hagfried
Stefek, Rudolf

Wahlbezirk 2

Detmold

Brandt, Christiane
Freischläger, Theo
Gerstenberg, Klaus-Dieter
Kiese, Monika
Klenke, Bernd
Klenke, Bettina
Kohring, Dieter
Trupke, Maximilian
Seelig, Theodor

Wahlbezirk 3

Detmold

Barkal, Feras
Betzold, Peter
Kuhn, Ingo
Moritz, Ute
Müller, Dirk
Müller, Klaus- Dieter
Preiß, Sylvia
Schild, Georg
Sperling, Richard
Steppat, Sonja

Wahlbezirk 4

Detmold,

Lage,

Augustdorf

Kollwitz, Hans-Jürgen
Mäkelburg, Helmut
Mielenz, Manuela
Müller, Andreas
Müller, Peter
Schelenberg, David
Stranghöner, Dirk
Terschlüssen, Karin

Wahlbezirk 5

Schlangen

Amelang, Marion
Haase, Ernst
Schlüter, Klaus
Wilhelm, Sven Holger

Wahlbezirk 6

Blomberg,

Horn-Bad Meinberg, Schieder-Schwalenberg

Berghahn, Norbert
Nolte, Rolf
Paul, Frank
Platena, Thomas, Prof. Dr.
Rautenberg, Ines
Tempel, Jens
Tille, Friedrich

Wahlbezirk 7

Höxter, Steinheim

Dreier, Gerhard
Langhals, Helmut
Prinz, Ingo

III. BERICHT DES VORSTANDES

Gesamtwirtschaftliche Lage

Die deutsche Wirtschaft steht aktuell ganz im Zeichen der Folgen der Corona-Krise, des Krieges in der Ukraine und der dadurch ausgelösten Energiekrise.

Im Jahr 2022 konnte sich die deutsche Wirtschaft trotz allem einigermaßen über Wasser halten. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) überstieg das Niveau von 2021 um 1,8 Prozent. Nach Schätzungen des Instituts der Wirtschaft (IW) soll das Wirtschaftswachstum im Jahr 2023 lediglich 0,25 Prozent über dem Niveau des vergangenen Jahres liegen. Als Gründe für dieses schwache Wachstum werden hauptsächlich die gestiegenen Kosten für Gas und Strom, die hohe Inflationsrate und die bestehenden geopolitischen Risiken angeführt. Insbesondere das nicht abzusehende Ende des russischen Angriffskrieges in der Ukraine spielt hierbei weiter eine wichtige Rolle.

Geschäftsverlauf

Das Investitions- und Bauunterhaltungsvolumen unserer Genossenschaft betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 5,7 Mio. € (Vorjahr 4,8 Mio. €). Zu den allgemeinen Instandhaltungsaufwendungen kamen Maßnahmen zur baulichen und energetischen Verbesserung des Gebäudebestandes, unsere Neubauaktivität sowie der Bau von Fahrrad- und Müllhäusern.

Zum Jahresende 2022 lag die Bilanzsumme bei 78,4 Mio. €. Die Eigenkapitalausstattung unserer Genossenschaft beträgt 45,1 % und ist gegenüber dem Vorjahr (44,8 %) um 0,3 %, bzw. absolut betrachtet um 842 T€ auf 35,4 Mio. €, angestiegen.

Im Vergleich zum Vorjahr haben sich die Umsatzerlöse wie folgt geändert:

	2022	2021	Differenz
Hausbewirtschaftung	8.551,8T€	8.335,6T€	+ 216,2T€
Betreuungstätigkeit	1,8T€	1,8T€	0,0T€
Andere Lieferungen und Leistungen	0,0T€	0,0T€	0,0T€
	8.553,6T€	8.337,4T€	+ 216,2T€
			= + 2,59%

Inzwischen sind 76,6 % unseres Wohnungsbestandes frei vermietbar, lediglich 23,4 % sind noch öffentlich gefördert und unterliegen deshalb noch einer Mietpreisbindung.

Mitgliederentwicklung

Im Geschäftsjahr 2022 wurden 193 Neumitglieder aufgenommen.

195 Mitglieder sind aus der Genossenschaft ausgeschieden. Insgesamt werden von den 2.528 Mitgliedern 15.063 Genossenschaftsanteile mit 2,33 Mio. € Geschäftsguthaben gehalten.

Neubau im Bestand

Der Bau des Ersatzneubaus in der Willi-Hofmann-Str. 37 in Detmold ist inzwischen abgeschlossen. Die Vermietung der 18 Wohnungen haben wir im Dezember 2022 begonnen und im März 2023 abgeschlossen. Für alle Wohnungen konnten problemlos Mieter gefunden werden. Die Durchschnittsmiete liegt bei 9,15 €/m².

Im Bereich Gudrunstraße/Schlesierhöhe in Detmold konnten wir zum Jahresende 2022 ein weiteres Bestandsgebäude abreißen. Das letzte noch bestehende Gebäude kann voraussichtlich im Laufe des Jahres 2023 zurückgebaut werden. Damit ist das Grundstück dann komplett freigeräumt und steht für eine Neubebauung zur Verfügung. Da momentan die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen relativ schlecht sind, ist jedoch mit einer schnellen Umsetzung einer Neubebauung des Grundstücks nicht zu rechnen. Das stark gestiegene Zinsniveau, die immer noch hohen Baupreise und die entfallenen Fördermöglichkeiten machen das Bauen im Moment unmöglich. Die aus den Baukosten resultierenden Mietpreise würden bei Weitem über den am Markt erzielbaren Mieten liegen.

Veräußerung und Erwerb

Bei dem im August 2021 verkauften 6-Familienhaus in Lage, Küsterweg, hat die Eigentumsübertragung im November 2022 stattgefunden.

Von der Gemeinde Schlangen wurde im Februar 2022 ein Erbbaurecht in der Berliner Straße erworben.

Bebaute Grundstücke

Am 31.12.2022 verfügten wir über einen Bestand von 199.318 m² bebauten Grundstücksflächen (davon 52.088 m² im Erbbaurecht).

Wohnungsbestand

Unsere Genossenschaft verwaltete am 31.12.2022 einen eigenen Immobilienbestand, der sich wie folgt zusammensetzt:

	Wohnungen	Garagen	Seniorencafés	Gewerbe	W/Nfl./m ²
Detmold	987	294	2	4	71.808
Horn-Bad Meinberg	104	12			6.458
Schlangen	98				6.297
Blomberg	68	29			5.488
Steinheim	38				2.558
Lage	16				954
Schieder-Schwalenberg	18	5			1.270
Augustdorf	8				552
	1.337	340	2	4	95.385

Aufgrund geplanter Abrisse von Gebäuden und Neubebauung der Grundstücke sind von den 987 Wohnungen in Detmold am 31.12.2022 insgesamt 11 Wohnungen nicht mehr vermietet.

Von unseren 987 Mietwohnungen in Detmold sind 210 Wohnungen (21,3%) barrierefrei bzw. mit barrierefreien Bädern ausgestattet. Davon werden 107 Wohnungen und 2 Seniorencafés in der Wohnform des „Wohnen mit Service für Senioren“ betrieben. Die Bewohner in den beiden Wohnanlagen „Marienstraße“ und „Dolzerteich“ werden durch einen bei der Genossenschaft angestellten Sozialarbeiter betreut. Er sorgt neben allgemeinen Unterstützungsleistungen auch für ein abwechslungsreiches Unterhaltungs- und Beschäftigungsangebot. Trotz der Corona-Krise konnten wir das Programmangebot, teilweise eingeschränkt, über weite Strecken des Jahres 2022 aufrecht erhalten.

Über die insgesamt 1.337 Mietwohnungen kann die Genossenschaft wie folgt verfügen:

	Anzahl	%
frei verfügbar	1.024	76,6
Belegungsbindungen II. WoBauG		
– ohne weitere Vorbehalte	282	21,1
– Vorbehalt für kinderreiche Familien	15	1,1
– Vorbehalt für Senioren	16	1,2

Im Jahr 2022 waren 112 Mieterwechsel zu verzeichnen (2021: 133). Dies entspricht einer Rate von 8,4 %. Im Vergleich zum Vorjahr (10,0 %) ist die Anzahl der Kündigungen nochmals zurückgegangen und lag deutlich unter dem mehrjährigen Durchschnittswert. In den ersten vier Monaten des Jahres 2023 lag die Zahl der Wohnungskündigungen leicht unter dem Niveau des Vorjahreszeitraums.

Modernisierung/Instandhaltung

Von unseren 1.337 Mietwohnungen besitzen 100 % ein Bad bzw. eine Dusche und 99,9 % sind mit einer Zentral- oder Etagenheizung ausgestattet. 91,2 % unserer Wohnungen verfügen über Balkone und 71,0 % haben eine wärmedämmende Außenfassade. Im Jahr 2022 wurden in 4 Wohnungen die Grundrisse modernen Wohnansprüchen angepasst. In 22 Wohnungen wurden die Bäder erneuert.

Für die Instandhaltung und Modernisierung des Hausbesitzes wurden im Jahr 2022 (einschließlich Kosten eigener Handwerker) 3.650,0 T€ (2021: 2.491,8 T€) ausgegeben. Der Aufwand je m² Wohn-/Nutzfläche betrug 38,27 € jährlich, im Vorjahr 26,25 € jährlich.

Das Instandhaltungs- und Modernisierungsprogramm für das Jahr 2023 umfasst Kosten von rd. 3,5 Mio. €.

Betriebsorganisation

Die Genossenschaft beschäftigte am 31.12.2022:

Geschäftsstelle			Handwerkerservice	
Geschäftsführer	1		Gärtner	3
Sekretariat	1			
Empfang	1			
Rechnungswesen	3			
Vermietung	2			
Soziale Arbeit	1			
Bauunterhaltung	2			
Auszubildender	1			
	12	(davon 3 Teilzeitkräfte)		

Die Abwicklung des Geschäftsbetriebes erfolgt als Rechenzentrumslösung über das Programm varyhome der Firma varys in Jena.

Tätigkeit der Organe

Die ordentliche Vertreterversammlung vom 30. Juni 2022 genehmigte den Jahresabschluss 2021, den Vorschlag für die Verteilung des Bilanzgewinnes und erteilte dem Vorstand und dem Aufsichtsrat Entlastung.

Die turnusmäßig gemäß § 24 Abs. 4 der Satzung aus dem Aufsichtsrat ausscheidenden Frau Ina Plonka und Herr Michael Baumgart wurden wiedergewählt.

Herr Simon Adriaans wurde neu in den Aufsichtsrat gewählt.

Herr Klaus Bunte ist zum 18.02.2022 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden.

Aufsichtsrat und Vorstand der Genossenschaft haben über alle ihnen nach Gesetz und Satzung obliegenden Sachverhalte beraten und – soweit erforderlich – hierzu Beschlüsse gefasst.

Bilanzstruktur

Die Vermögenslage stellt sich in der Gegenüberstellung der Wirtschaftsjahre 2022 und 2021 wie folgt dar:

	2022		2021	
VERMÖGENSSTRUKTUR				
Anlagevermögen				
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,0T€	0,0%	0,0T€	0,0%
Sachanlagen	75.652,4T€	96,5%	74.025,4T€	96,1%
	75.652,4T€	96,5%	74.025,4T€	96,1%
Umlaufvermögen				
langfristig	4,1T€	0,0%	2,9T€	0,0%
kurzfristig	2.706,2T€	3,5%	2.996,2T€	3,9%
	2.710,3T€	3,5%	2.999,1T€	3,9%
GESAMTVERMÖGEN/BILANZSUMME	78.362,7T€	100,0%	77.024,5T€	100,0%
KAPITALSTRUKTUR				
Eigenkapital				
langfristig	35.137,2T€	44,8%	34.276,8T€	44,5%
kurzfristig	219,7T€	0,3%	237,3T€	0,3%
	35.356,9T€	45,1%	34.514,1T€	44,8%
Fremdkapital				
langfristig	37.590,9T€	48,0%	37.260,3T€	48,4%
kurzfristig	5.414,9T€	6,9%	5.250,1T€	6,8%
	43.005,8T€	54,9%	42.510,4T€	55,2%
GESAMTKAPITAL/BILANZSUMME	78.362,7T€	100,0%	77.024,5T€	100,0%

Ertragslage

Das Geschäftsjahr 2022 schloss wirtschaftlich mit einem Jahresüberschuss von 937,0 T€ (2021: 856,9 T€) ab.

Das Ergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

Betriebsergebnis	862,8T€
Finanzergebnis	0,1T€
Neutrales Ergebnis	76,9T€
Körperschaftsteuer	-2,8T€
	937,0T€

Kennzahlen im Überblick

	2022	2021
Mitglieder	2.528	2.530
Geschäftsanteile	15.063	14.959
Geschäftsguthaben T€	2.333,7	2.316,2
Dividende %	4,0	4,0
Eigene Mietwohnungen	1.337	1.329
Garagen	340	344
Seniorencafés	2	2
Gewerbeeinheiten	4	4
Investitionen Neubau und Wohnungsbestand Mio.€	5,7	4,8
Bilanzsumme Mio.€	78,4	77,0
Eigenkapital Mio.€	35,4	34,5
Eigenkapitalquote %	45,1	44,8
Ausgaben für Modernisierung und Bauinstandhaltung €/m ² /Wfl.	38,27	26,25
verfügbarer Cash flow T€	922,4	867,8
Jahresüberschuss T€	937,0	856,9
Umsatzerlöse T€	8.553,6	8.337,4

Gewinnverwendung

Der Vertreterversammlung wird vorgeschlagen, den Bilanzgewinn des Jahres 2022 wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	94.172,62 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	23.863,44 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	818.036,06 €

Risikobericht

Wesentliche Bestandteile des Risikomanagements sind das interne Kontrollsystem, die Wirtschafts- und Finanzpläne, die unterjährigen Zwischenabschlüsse und die regelmäßige Berichterstattung an den Aufsichtsrat und die Vertreterversammlung.

Im Rahmen unserer unternehmerischen Tätigkeit ergeben sich insbesondere Risiken durch die Entwicklungen in unserem regionalen Wohnungsmarkt und die der Kapitalmärkte. Hinzu kommen die Risiken durch allgemeine Preissteigerungen.

Auch das Jahr 2022 war weiter bestimmt vom Coronavirus und dem Krieg in der Ukraine. Nennenswerte wirtschaftliche Auswirkungen durch Corona gab es auch im Geschäftsjahr 2022 für unsere Genossenschaft nicht. Demgegenüber waren die Auswirkungen durch den Krieg in der Ukraine deutlich spürbar, was bis heute anhält. Insbesondere die hohen Baupreise und das gestiegene Zinsniveau schränken unseren Handlungsspielraum momentan deutlich ein. Die neuen Förderrichtlinien für den Wohnungsbau sind wenig zielführend und stellen ein weiteres Hemmnis für unsere Bautätigkeit dar. Alles zusammen betrachtet ist es momentan zumindest im Neubaubereich unmöglich neue Projekte anzugehen, da die Kosten die erzielbaren Mieten bei Weitem übersteigen. Die durch den Krieg in der Ukraine ausgelöste Energiekrise hat im vergangenen Jahr zu großer Verunsicherung in der gesamten Bevölkerung geführt. Für den größeren Teil unserer Mieterinnen und Mieter ergeben sich zumindest aktuell daraus aber keine großen finanziellen Risiken. Durch die Festschreibung der Gaspreise bis Ende 2024 entstehen keine Mehrbelastungen in diesem Bereich. Da mit Sicherheit auch Heizenergie in den Mieterhaushalten eingespart wurde und durch die sogenannte „Dezemberhilfe“, gehen wir davon aus, dass es nur zu moderaten Nachzahlungen für das Jahr 2022 kommen wird. Dasselbe gilt für das Jahr 2023. Diejenigen Mieterinnen und Mieter, die mit Fernwärme oder Holzpellets heizen, wohnen alle in bereits gedämmten Häusern, so dass auch hier das Potential für hohe Heizkostennachzahlungen gering ist. Somit gehen wir davon aus, dass die Zahlungsausfälle für unsere Genossenschaft insgesamt überschaubar und beherrschbar sein werden.

Im Jahresdurchschnitt 2022 hatten wir eine Leerstandsquote in Höhe von 1,69% (Vorjahr: 1,94%). Der Wohnungsmarkt in unserem Geschäftsgebiet hat sich im vergangenen Jahr durch die steigenden Zahlen von Zugewanderten, insbesondere aus der Ukraine, wieder merklich angespannt. Die Nachfrage übersteigt inzwischen wieder deutlich das vorhandene Angebot.

Wir rechnen deshalb für das laufende Geschäftsjahr wieder mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote, die im Bereich zwischen 1,50 % und 2,00 % liegen wird.

Die Entwicklung an den Kapitalmärkten war im Jahr 2022 außergewöhnlich dynamisch. Innerhalb eines Jahres haben sich die Zinsen für Kapitalmarktdarlehen vervierfacht. In den ersten Monaten des Jahres 2023 sind die Zinsen auf diesem Niveau verharnt. Falls die Inflationsrate weiter auf hohem Niveau bleibt, oder sogar noch ansteigt, kann es im Jahresverlauf zu einem weiteren Anstieg der Hypothekenzinsen kommen.

Unser Anlagevermögen ist größtenteils langfristig, überwiegend durch Annuitätendarlehen mit Laufzeiten von 10 Jahren finanziert. Durch Zinsfestschreibungen und dem Abschluss von Forward-Darlehen ergeben sich für unsere Genossenschaft Zinsänderungsrisiken erst wieder ab Mitte des Jahres 2026. Im Moment besteht in diesem Bereich für unser Unternehmen kein Handlungsbedarf und im gesamten Jahr 2023 wird es aus heutiger Sicht auch so bleiben. Allerdings ist damit zu rechnen, dass die historischen niedrigen Hypothekenzinsen aus den Jahren 2019-2022 so schnell nicht wieder zurückkommen werden. Damit müssen auch wir uns darauf einstellen, dass bei Anschlussfinanzierungen in Zukunft wieder höhere Kosten entstehen werden und sich somit auch negativ auf zukünftige Ergebnisse auswirken können.

Besondere Finanzinstrumente und insbesondere Sicherungsgeschäfte waren auch im Geschäftsjahr 2022 nicht zu verzeichnen.

Sonstige wesentliche Risiken, welche zu einer Beeinflussung der Vermögens-, Finanz- oder Ertragslage führen könnten, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.

Ziele, Strategien, Chancen und Prognose

Ziel unseres Risikomanagements ist es, Chancen und Risiken im Verhältnis so im Gleichgewicht zu halten, dass die Existenz des Unternehmens jederzeit gesichert ist, zugleich aber ein angemessener ökonomischer Erfolg ermöglicht wird.

Die Ertragslage unserer Genossenschaft hat sich im Geschäftsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr verbessert und war erneut gut. Für das Jahr 2023 wird mit einem etwas niedrigerem Ergebnis gerechnet.

Die Mietpreise haben sich Jahr 2022 in unserem Geschäftsgebiet wieder deutlicher nach oben bewegt. Die hohe Nachfrage am Mietmarkt in Verbindung mit den allgemeinen Preissteigerungen sorgen auch bei den Mietpreisen für höhere Steigerungsraten. Ausgehend von einem moderaten Niveau werden wir in den kommenden Jahren, dieser Entwicklung entsprechend, deutlich spürbare Mieterhöhungen durchführen müssen. Auch unsere Genossenschaft ist gezwungen die massiven Kostensteigerungen zum großen Teil an die Mieterinnen und Mieter weiter zu geben. Da wir in den letzten Jahren krisenbedingt kaum Mieterhöhungen durchgeführt haben, werden zukünftige Mietanpassungen für den überwiegenden Teil unserer Mieter keine unzumutbaren Mehrbelastungen mit sich bringen.

Dank

Der Vorstand dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihre im Berichtsjahr geleistete Arbeit und die aktive Mitwirkung beim Erreichen unserer Unternehmensziele.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und allen Vertreterinnen und Vertretern danken wir für ihr Engagement in der Genossenschaft und das uns entgegengebrachte Vertrauen.

Unser Dank gilt weiter allen Mitgliedern, Kunden und Geschäftspartnern in der Bauwirtschaft, den Banken, Behörden und Verwaltungen.

Detmold, den 25. Mai 2023

DER VORSTAND

Uwe Petrat

Lutz Trupke

IV. BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 in 5 gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand und in einer eigenen Sitzung seine Verpflichtung nach dem Genossenschaftsgesetz und der Satzung, den Vorstand bei der Geschäftsführung zu beraten und zu überwachen, erfüllt. Die Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand war umfassend und informativ.

Der vom gesetzlichen Prüfungsverband erstellte Prüfungsbericht über das Geschäftsjahr 2021 wurde in der Aufsichtsratssitzung am 9. März 2023 eingehend beraten.

Der vom Vorstand vorgelegte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022, sowie der Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes wurden vom Aufsichtsrat geprüft und beraten. Der Aufsichtsrat stimmt dem vorgelegten Jahresabschluss und dem Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinnes für das Geschäftsjahr 2022 zu.

Wir empfehlen daher der Vertreterversammlung den Jahresabschluss 2022 zu genehmigen, der Verwendung des Bilanzgewinnes gemäß dem Vorschlag des Vorstandes zuzustimmen und dem Vorstand Entlastung zu erteilen.

Außerdem bittet der Aufsichtsrat die Vertreterversammlung über seine Entlastung aus dem Geschäftsjahr 2022 zu befinden.

Für die geleistete Arbeit im Geschäftsjahr 2022 spricht der Aufsichtsrat dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des Unternehmens seinen Dank aus.

Detmold, den 25. Mai 2023

Hans-Joachim Kirchhof
Vorsitzender des Aufsichtsrates

V. JAHRESABSCHLUSS 2022

1. BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2022

Aktivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. ANLAGEVERMÖGEN			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		1,00 €	1,00 €
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	75.510.859,09 €		72.018.013,32 €
2. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	1,00 €		1,00 €
3. Technische Anlagen und Maschinen	4.283,00 €		6.671,00 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.077,00 €		117.367,00 €
5. Anlagen im Bau	0,00 €		1.860.963,99 €
6. Bauvorbereitungskosten	19.203,74 €	75.644.423,83 €	19.203,74 €
III. Finanzanlagen			
1. Andere Finanzanlagen		8.000,00 €	3.200,00 €
Anlagevermögen insgesamt		75.652.424,83 €	74.025.421,05 €
B. UMLAUFVERMÖGEN			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen	2.200.279,27 €		2.322.153,11 €
2. Andere Vorräte	14.572,85 €	2.214.852,12 €	9.741,35 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung	24.842,63 €		10.979,54 €
2. Forderungen aus Betreuungstätigkeit	434,32 €		277,19 €
3. Sonstige Vermögensgegenstände	200.860,41 €	226.137,36 €	23.313,05 €
III. Flüssige Mittel			
1. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten		254.180,31 €	616.352,82 €
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Andere Rechnungsabgrenzungsposten		15.156,58 €	16.271,23 €
BILANZSUMME		78.362.751,20 €	77.024.509,34 €

Passivseite	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	122.295,00 €		140.895,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.333.681,99 €		2.316.165,02 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	3.255,00 €	2.459.231,99 €	1.550,00 €
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile 2022: 1.083,01 € / 2021: 2.479,98 €			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage	3.651.992,19 €		3.557.992,19 €
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2022: 94.000,00 € / 2021: 86.000,00 €			
2. Andere Ergebnismrücklagen	28.427.676,74 €	32.079.668,93 €	27.678.539,00 €
davon aus Bilanzgewinn Vorjahr eingestellt: 2022: 24.137,74 € / 2021: 24.771,91 €			
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 2022: 725.000,00 € / 2021: 652.000,00 €			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	700.000,00 €		700.000,00 €
2. Jahresüberschuss	937.036,06 €		856.936,35 €
3. Einstellung in Ergebnismrücklagen	819.000,00 €	818.036,06 €	738.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		35.356.936,98 €	34.514.077,56 €
B. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Sonstige Rückstellungen		262.200,00 €	216.200,00 €
C. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	39.032.402,81 €		38.690.336,46 €
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern	161.380,54 €		169.489,07 €
3. Erhaltene Anzahlungen	2.766.410,55 €		2.693.670,69 €
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung	33.471,17 €		32.188,61 €
5. Verbindlichkeiten aus Betreuungstätigkeit	1.699,48 €		1.741,60 €
6. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	697.280,29 €		658.276,08 €
7. Sonstige Verbindlichkeiten	50.969,38 €	42.743.614,22 €	48.529,27 €
davon aus Steuern: 2022: 12.045,02 € / 2021: 13.626,19 €			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 2022: 1.838,25 € / 2021: 2.154,77 €			
BILANZSUMME		78.362.751,20 €	77.024.509,34 €

2. GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für die Zeit vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	8.551.748,73 €		8.335.585,74 €
b) aus Betreuungstätigkeit	1.840,36 €	8.553.589,09 €	1.840,36 €
2. Minderung/Erhöhung des Bestands an unfertigen Leistungen		-121.873,84 €	153.119,51 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		2.761,62 €	2.582,89 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		218.754,59 €	136.730,53 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		3.720.823,59 €	3.654.658,23 €
6. ROHERGEBNIS		4.932.407,87 €	4.975.200,80 €
7. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	812.642,04 €		813.705,88 €
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und Unterstützung davon für Altersversorgung: 2022: 28.082,08 € / 2021: 27.098,13 €	185.510,93 €	998.152,97 €	188.677,80 €
8. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		1.828.228,52 €	1.779.612,32 €
9. Sonstige betriebliche Aufwendungen		324.905,45 €	461.416,94 €
10. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	96,00 €		46,85 €
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1,26 €	97,26 €	24,09 €
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		585.006,23 €	615.471,41 €
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.821,32 €	2.052,77 €
14. ERGEBNIS NACH STEUERN		1.193.390,64 €	1.114.334,62 €
15. Sonstige Steuern		256.354,58 €	257.398,27 €
16. JAHRESÜBERSCHUSS		937.036,06 €	856.936,35 €
17. Gewinnvortrag		700.000,00 €	700.000,00 €
18. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		819.000,00 €	738.000,00 €
19. BILANZGEWINN		818.036,06 €	818.936,35 €

3. ANHANG ZUM JAHRESABSCHLUSS 2022

A. Allgemeine Angaben

Die Genossenschaft firmiert unter dem Namen „Wohnbau Detmold eG“. Sie hat ihren Sitz in Detmold und ist im Genossenschaftsregister 120 beim Amtsgericht Lemgo eingetragen.

Die Gliederung der Bilanz und der Gewinn- und Verlustrechnung richtet sich nach dem vorgeschriebenen Formblatt für die Wohnungswirtschaft. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren gewählt.

B. Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände

Die Gegenstände sind zu Anschaffungs-/Herstellungskosten und soweit abnutzbar, vermindert um planmäßige Abschreibungen bilanziert. In den Herstellungskosten sind Kosten für eigene Leistungen (Personal- und Sachaufwand) für technische Leistungen und Leistungen des Regiebetriebes einbezogen worden. Fremdkapitalzinsen während der Bauzeit werden nicht bilanziert.

Abschreibungen

Die planmäßigen Abschreibungen auf abnutzbare Gegenstände des Anlagevermögens wurden wie folgt vorgenommen:

Immaterielle Wirtschaftsgüter:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 5 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten:

Nach der Restnutzungsdauer und Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode sowie einer Gesamtnutzungsdauer von 74 Jahren bei Wohnbauten und 25 Jahren bei Garagen.

Das ehemalige Verwaltungsgebäude wurde zu einem Wohngebäude umgebaut und nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 50 Jahren.

Gebäude, bei denen umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten durchgeführt wurden, die fast einem Neubaustandard gleichkommen, werden nach der Restnutzungsdaueremethode abgeschrieben, bei einer Gesamtnutzungsdauer von 45 Jahren.

Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten:

Das Werkstattgebäude des Regiebetriebes wird unter Zugrundelegung einer linearen Abschreibungsmethode und einer Nutzungsdauer von 20 Jahren abgeschrieben.

Technische Anlagen und Maschinen:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 10 Jahren.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre, bzw. 4 Jahre (Tablet-PC's für das Projekt „webWohnen“) linear abgeschrieben werden.

Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung:

Unter Anwendung der linearen Abschreibungsmethode und Zugrundelegung einer Nutzungsdauer von 3 Jahren, 5 Jahren, 10 Jahren und 20 Jahren.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden Sammelposten gebildet, die über 5 Jahre linear abgeschrieben werden.

Finanzanlagen

Finanzanlagen wurden zu den Anschaffungskosten bewertet.

Umlaufvermögen

Die unfertigen Leistungen beinhalten noch abzurechnende Betriebskosten einschl. Grundsteuern und Heizkosten sowie zugeordnetem Personal- und Sachaufwand, berichtigt um 54.367,52 € auf Leerstände entfallende Kosten, die nach der Abrechnung gegenüber den Mietern in 2023 mit den geleisteten Vorauszahlungen (2.766.410,55 €) verrechnet werden.

Die anderen Vorräte (Pellets- und Materialbestand) sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Der Ansatz der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände erfolgt grundsätzlich zum Nennwert. Dem Ausfallrisiko wurde durch eine Pauschalwertberichtigung in Höhe von 50.000,00 € Rechnung getragen.

Die flüssigen Mittel sind zu Nominalwerten bewertet.

Rückstellungen

Rückstellungen wurden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten

Der Ansatz der Verbindlichkeiten erfolgt zu Erfüllungsbeträgen.

C. Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der historischen Kosten der einzelnen Posten des Anlagevermögens, die kumulierten Abschreibungen und die Buchwerte sind in dem nachfolgenden Anlagespiegel dargestellt.

	Anschaffungs- und Herstellungskosten						Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte	Buchwerte
	01.01.2022	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2022		01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Änderungen i. Zushg. mit Abgängen	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	80.838,41 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	80.838,41 €		80.837,41 €	0,00 €	0,00 €	80.837,41 €	1,00 €	1,00 €
SACHANLAGEN												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	106.616.941,22 €	1.932.218,02 €	477.598,04 €	3.587.199,91 €	111.658.761,11 €		34.598.927,90 €	1.787.486,46 €	238.512,34 €	36.147.902,02 €	75.510.859,09 €	72.018.013,32 €
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Geschäfts- und anderen Bauten	115.919,94 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115.919,94 €		115.918,94 €	0,00 €	0,00 €	115.918,94 €	1,00 €	1,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	33.577,35 €	0,00 €	4.093,90 €	0,00 €	29.483,45 €		26.906,35 €	2.388,00 €	4.093,90 €	25.200,45 €	4.283,00 €	6.671,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	556.152,83 €	31.064,06 €	10.707,08 €	0,00 €	576.509,81 €		438.785,83 €	38.354,06 €	10.707,08 €	466.432,81 €	110.077,00 €	117.367,00 €
Anlagen im Bau	1.860.963,99 €	1.726.235,92 €	0,00 €	-3.587.199,91 €	0,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.860.963,99 €
Bauvorbereitungskosten	19.203,74 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.203,74 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	19.203,74 €	19.203,74 €
	109.202.759,07 €	3.689.518,00 €	492.399,02 €	0,00 €	112.399.878,05 €		35.180.539,02 €	1.828.228,52 €	253.313,32 €	36.755.454,22 €	75.644.423,83 €	74.022.220,05 €
FINANZANLAGEN												
Andere Finanzanlagen	3.200,00 €	4.800,00 €	0,00 €	0,00 €	8.000,00 €		0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	8.000,00 €	3.200,00 €
ANLAGEVERMÖGEN INSGESAMT	109.286.797,48 €	3.694.318,00 €	492.399,02 €	0,00 €	112.488.716,46 €		35.261.376,43 €	1.828.228,52 €	253.313,32 €	36.836.291,63 €	75.652.424,83 €	74.025.421,05 €

Forderungen

Die Forderungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr stellen sich wie folgt dar:

Forderungen:	2022		2021	
	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	insgesamt	davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr
Forderungen aus Vermietung	24.842,63 €	4.071,61 €	10.979,54 €	2.931,70 €
Forderungen aus Betreuungstätigkeit	434,32 €	–	277,19 €	–
Sonstige Vermögensgegenstände	200.860,41 €	–	23.313,05 €	–
GESAMTBETRAG:	226.137,36 €	4.071,61 €	34.569,78 €	2.931,70 €

Rückstellungen

Die Sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

für im Geschäftsjahr unterlassene Aufwendungen	
für Instandhaltung, die in den ersten 3 Monaten des folgenden Geschäftsjahres nachgeholt werden	189.000,00 €
für Prüfungs- und Steuerberatungskosten	29.500,00 €
für interne Abschlusskosten	8.000,00 €
für Aufbewahrungsverpflichtung	10.000,00 €
für Personalaufwendungen	25.700,00 €

Verbindlichkeitspiegel

Die Fristigkeiten der Verbindlichkeiten sowie die zur Sicherheit gewährten Pfandrechte o.ä. stellen sich wie folgt dar: (Vorjahreszahlen in Klammern)

Verbindlichkeiten	31.12.2022	Restlaufzeit				durch Grund- pfandrechte gesichert
		≤ 1 Jahr	> 1 Jahr	davon 1–5 Jahre	davon > 5 Jahre	
gegenüber Kredit- instituten	39.032.402,81 € (38.690.336,46 €)	3.258.643,92 € (3.339.631,80 €)	35.773.758,89 € (35.350.704,66 €)	7.063.574,40 € (6.851.939,11 €)	28.710.184,49 €	38.032.402,81 €
gegenüber anderen Kreditgebern	161.380,54 € (169.489,07 €)	8.427,94 € (8.108,53 €)	152.952,60 € (161.380,54 €)	37.211,46 € (35.801,11 €)	115.741,14 €	161.380,54 €
Erhaltene Anzahlungen	2.766.410,55 € (2.693.670,69 €)	2.766.410,55 € (2.693.670,69 €)	– –	– –	– –	–
aus Vermietung	33.471,17 € (32.188,61 €)	33.471,17 € (32.188,61 €)	– –	– –	– –	–
aus Betreuungs- tätigkeit	1.699,48 € (1.741,60 €)	1.699,48 € (1.741,60 €)	– –	– –	– –	–
aus Lieferungen und Leistungen	697.280,29 € (658.276,08 €)	697.280,29 € (658.276,08 €)	– –	– –	– –	–
Sonstige	50.969,38 € (48.529,27 €)	42.871,68 € (39.872,76 €)	8.097,70 € (8.656,51 €)	8.097,70 € (8.656,51 €)	–	–
Gesamtbetrag	42.743.614,22 € (42.294.231,78 €)	6.808.805,03 € (6.773.490,07 €)	35.934.809,19 € (35.520.741,71 €)	7.108.883,56 € (6.896.396,73 €)	28.825.925,63 €	38.193.783,35 €

D. ANGABEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Im Geschäftsjahr wurden Buchgewinne aus der Veräußerung von bebauten Grundstücken des Anlagevermögens in Höhe von 101,8 T€ erzielt.

Außerdem wurden unter den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen 34,1 T€ Abrisskosten und Restbuchwerte für Gegenstände des Anlagevermögens ausgewiesen.

Ansonsten sind keine wesentlichen periodenfremde Erträge und Aufwendungen, sowie keine Erträge und Aufwendungen von außergewöhnlicher Größenordnung oder außergewöhnlicher Bedeutung entstanden.

E. SONSTIGE ANGABEN

Vorstand

Uwe Petrat, Diplom-Kaufmann, Detmold
Lutz Trupke, Diplom-Ingenieur, Detmold

Aufsichtsrat

Hans-Joachim Kirchhof, Rechtsanwalt, Detmold (Vorsitzender)
Simon Adriaans, Diplom-Ingenieur, Detmold (ab 30.06.2022)
Michael Baumgart, Verlagskaufmann, Detmold
Klaus Bunte, Diplom-Ingenieur, Detmold (bis 18.02.2022)
Klaus Diterle, Rentner, Horn-Bad Meinberg
Claus Möhring, Apotheker, Lemgo
Ina Plonka, Malermeisterin, Schlangen (stellvertretende Vorsitzende)

Mitgliederbewegung

	Zahl der Mitglieder	Anzahl der Geschäftsanteile
Anfang 2022	2.530	14.959
Zugang 2022	193	1.026
Abgang 2022	195	922
Ende 2022	2.528	15.063

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr um 17.516,97 € erhöht

Aus der Bilanz nicht ersichtliche Haftungsverhältnisse

Es bestehen gegenüber zwei Eigentümern von Erbbaugrundstücken (ausgegeben für 99 Jahre ab 01.07.1961 und 01.10.1966) Eventualverpflichtungen hinsichtlich des Erbbauzinses für die in der Vergangenheit übertragenen Eigenheimgrundstücke und Eigentumswohnungen.

Der Jahresbetrag der Erbbauzinsen beträgt derzeit 16.563,72 €, den die Genossenschaft einzuziehen und weiterzuleiten hat. Für nicht gezahlte Erbbauzinsen haftet die Genossenschaft.

Gemäß § 285 Nr. 3a HGB bestehen für ein im November 2022 fertiggestelltes Neubauprojekt und aktivierte Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen nicht bilanzierte finanzielle Verpflichtungen für noch anfallende Baukosten in Höhe von 300 T€.

Anzahl der beschäftigten Arbeitnehmer

Im Jahr 2022 beschäftigte die Genossenschaft durchschnittlich 13 Mitarbeiter, und zwar 10 Angestellte, davon 3 Teilzeitbeschäftigte und einen Auszubildenden sowie 3 gewerbliche Arbeitnehmer. Außerdem wurden 4 geringfügig Beschäftigte beschäftigt.

Prüfungsverband

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung

Nach Abschluss des Geschäftsjahres sind keine Vorgänge von besonderer Bedeutung eingetreten.

F. VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES JAHRESERGEBNISSES

Vom Jahresüberschuss in Höhe von 937.036,06 € wurden gemäß der Satzung 94.000,00 € in die gesetzliche Rücklage eingestellt.

Darüber hinaus haben Vorstand und Aufsichtsrat aufgrund der Satzungsregelung beschlossen, einen Betrag in Höhe von 725.000,00 € im Rahmen der Vorwegzuweisung in die anderen Ergebnisrücklagen einzustellen.

Der Vertreterversammlung wird die Feststellung des Jahresabschlusses unter Billigung der Vorwegzuweisung vorgeschlagen.

Es wird vorgeschlagen den verbleibenden Bilanzgewinn von 818.036,06 € (einschließlich Gewinnvortrag von 700.000,00 €) wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 4 %	94.172,62 €
Einstellung in die anderen Ergebnisrücklagen	23.863,44 €
Gewinnvortrag auf neue Rechnung	700.000,00 €
	818.036,06 €

Detmold, den 25. Mai 2023

Wohnbau Detmold eG

DER VORSTAND

Uwe Petrat

Lutz Trupke

WOHNBAU DETMOLD EG

Marienstraße 1

32756 Detmold

Tel. 052 31 / 97 97-0

Fax 052 31 / 97 97-30

E-Mail: info@wohnbau-detmold.de

www.wohnbau-detmold.de