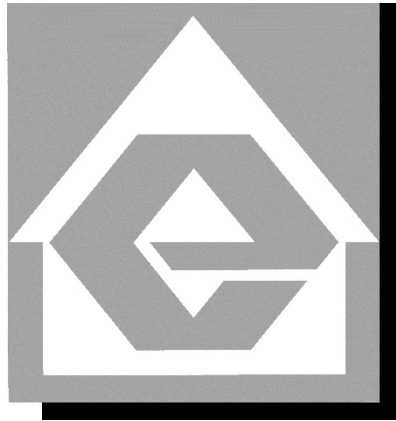




BERICHT ÜBER
DAS
GESCHÄFTSJAHR
2022



Mehr als mieten

EIGENHEIM
Wohnungsgenossenschaft eG

Inhalt:

Allgemeiner Teil

Neue Öffnungszeiten ab 01.06.2023	Seite 4
Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein	Seite 5
Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen	Seite 9
Geburtstage / Mitgliederjubiläen	Seite 11

Berichtsteil Geschäftsjahr 2022

I. Organe	
Aufsichtsrat / Vorstand	Seite 13
Mitgliederversammlung 2022	Seite 14
II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)	Seite 16
III. Mitarbeiter	Seite 18
IV. Bericht des Aufsichtsrates	Seite 19
V. Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022	Seite 20
VI. Jahresabschluss 2022	
1. Bilanz	Seite 28 / 29
2. Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 30
3. Anhang	Seite 31

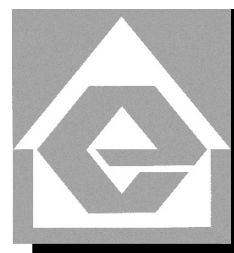
<u>Kontakt</u>	Seite 3 / 4
----------------	-------------

<u>Impressum</u>	Seite 9
------------------	---------

Mehr als mieten

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG



Rudolf-Breitscheid-Straße 14a

22880 Wedel

Tel.: 04103 / 91 85 31 - Fax: 04103 / 91 85 32

E-Mail: info@eigenheim-wedel.de

Internet: www.eigenheim-wedel.de

Gegründet am 11. Februar 1925

Im Genossenschaftsregister am Amtsgericht Pinneberg

eingetragen unter Nr. 111



Allgemeiner Teil

Neue Öffnungszeiten unserer Geschäftsstelle ab 01.06.2023*

Montag: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Dienstag: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr
Mittwoch: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr
***) Donnerstag:** 16:00 Uhr bis 19:00 Uhr
Freitag: 08:30 Uhr bis 11:30 Uhr

Vorstandssprechstunde und Interessentenaufnahme:
(nur nach vorheriger, telefonischer Terminabsprache)
Donnerstag von 17.30 - 19.00 Uhr

Bitte richten Sie Ihre Probleme und Reparaturaufträge direkt an unsere Geschäftsstelle

Tel.: 0 41 03 - 91 85 31

Haben Sie auch keine Scheu, unseren Anrufbeantworter zu benutzen.
Bitte beachten Sie, dass wir Ihren Auftrag nur bearbeiten können, wenn Sie **Name, Adresse, ggf. Telefonnummer und Art der Störung** auf Band sprechen.

Bei Störungen wie z.B. der Elektro- oder Wasserversorgung und Ausfall der Heizung während der Heizperiode, sind wir außerhalb unserer Geschäftszeiten zu erreichen unter der „Notfall“-Nr. 0 41 03 - 1 88 25 97.

Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein



Wirtschaftliche Situation in Schleswig-Holstein allgemein

Wie erwartet, zog die wirtschaftliche Entwicklung infolge der Schritt für Schritt vollständig gefallenen Corona-Restriktionen im 1. Halbjahr 2022 weiter an. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stieg im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 8,6 % (davor + 2,3 %). Preisbereinigt/real stieg die Wirtschaftsleistung um 1,6 % (davor + 0,6 %). In Deutschland insgesamt stieg die Wirtschaftsleistung im Vergleichszeitraum um 8,2 % nominal bzw. 2,8 % real (davor 4,4 % nominal | 2,9 % real). Verglichen mit der bundesweiten Entwicklung fiel die wirtschaftliche Erholung in Schleswig-Holstein damit erneut schwächer aus. Allerdings war der vorausgegangene wirtschaftliche Einbruch in Schleswig-Holstein auch deutlich weniger heftig.

Mehr Erwerbstätigkeit und sozialversicherungspflichtige Beschäftigung Stabilität bei Sozialleistungen

Mehr Wohngeld

Nachdem es coronabedingt 2020 das erste Mal seit 14 Jahren einen leichten Rückgang gegeben hatte, gab es auch 2022 wieder mehr Erwerbstätige. Im Vergleich zum Vorjahr stieg die Zahl um 17.900 auf einen neuen Höchststand von 1.457.500 Personen. Laut bisher vorliegender Zahlen wurden in Schleswig-Holstein auch erneut mehr sozialversicherungspflichtig Beschäftigte gezählt (1.002.902 in Jahresdurchschnitt 2021). Für 2022 liegen bisher erst Zahlen zum 2. Quartal vor (1.043.551 | Vorquartal 1.023.488).

Der Verzicht auf coronabedingte Einschränkungen spiegelt sich auch in der durchschnittlichen Arbeitslosenquote wider: Diese ist im Jahresvergleich 2021/2022 weiter leicht gesunken (von 5,6 auf 5,2 % - Deutschland 5,3 %). Der Schleswig-Holsteinische Arbeitsmarkt zeigt sich damit ungeachtet aller belastenden Einflüsse robust. Noch 2005 wurde im Land eine Arbeitslosenquote von 11,6 % und im Jahr vor der Finanz-/Wirtschaftskrise von 8,4 % gemessen.

Stabil blieb die Zahl der Schleswig-Holsteiner die ganz oder teilweise von Sozialleistungen leben (knapp 9 % letzter Datenstand 2021). Leicht rückläufig war die Zahl der Haushalte im Leistungsbezug (Bedarfsgemeinschaften). Landesweit waren es knapp 7 %. In den Städten ist der Anteil in der Regel deutlich höher. Weit überwiegend handelt es sich um Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte (knapp 73%). Auch 2022 ist nach den bisher vorliegenden Zahlen mit einem weiteren Rückgang zu rechnen.

22.455 Haushalte bezogen Ende 2021 in Schleswig-Holstein Wohngeld (Vorjahr 20.900). Mit dem Wohngeldstärkungsgesetz 2020 ist die Zahl der Empfangsberechtigten gestiegen (auf etwa 28.000). Im Zuge der letzten Wohngeldnovelle wird mit einem weiteren Anstieg auf rund 76.000 gerechnet. Auf 187 Euro belief sich die durchschnittliche Wohngeldunterstützung. Die betroffenen Haushalte wenden nach Berücksichtigung des Wohngeldes im Schnitt 33 % ihres Haushaltseinkommens für die Miete auf. Ohne wären es 52 %.

Weiterer Anstieg der Einwohnerzahl

Mit dem Zensus 2011 wurde die Einwohnerzahl in Schleswig-Holstein auf 2.800 Mio. nach unten korrigiert. Ausgehend davon konnte das Land bis einschließlich 2021 einen Bevölkerungszuwachs um knapp 4,4 % verbuchen - auf 2.922 Mio. Auch 2022 hat sich der Aufwärtstrend fortgesetzt: bis zur Jahresmitte wurden 2.949 Mio. Einwohner gezählt. Der Anteil der Bevölkerung ohne deutschen Pass stieg 2021 gegenüber 2020 um 8.200 auf 255.664 (8,7 % der Gesamtbevölkerung). Im November 2022 wurden 299.163 Menschen ohne deutschen Pass gezählt.

Die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin ausschließlich von einem positiven Wanderungssaldo getragen (+ 23.014). Die unverändert negative natürliche Bevölkerungsentwicklung (- 11.494) konnte dadurch mehr als ausgeglichen werden. Das Durchschnittsalter der Gesamtbevölkerung

lag bei 45,6 Jahren (davor 45,4). Im Jahr 2000 lag der Altersschnitt noch bei 41,4. Mit 48,6 bzw. 47,6 Jahren haben die Kreise Ostholstein und Plön weiterhin die im Schnitt älteste Bevölkerung.

Dessen ungeachtet gilt für Schleswig-Holstein weiter die Prognose der mittlerweile 14. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung (Basis 2018). Danach soll die Einwohnerzahl bis 2030 noch einmal zulegen (je nach Wanderungsszenario auf 2.919 bis 2.950 Mio.). Maßgeblich für die tatsächliche Entwicklung ist aber die reale Entwicklung der Zuwanderung. So war ein Bevölkerungsstand von 2.950 Mio. zur Jahresmitte 2022 schon fast erreicht. Von einer Fortsetzung der regional sehr unterschiedlichen Entwicklung ist auszugehen. Insbesondere in den Ober- und Mittelzentren und im Hamburger Rand sollen die Einwohnerzahlen weiter steigen, während die Entwicklung in der Landesfläche eher gegenläufig ist. Infolge einer im Weiteren unterstellten nicht mehr so hohen Zuwanderung sinkt die Einwohnerzahl bis 2040 (je nach Wanderungsszenario auf 2.824 bzw. 2.921 Mio.). Ob das Szenario so eintritt, hängt aber wie ausgeführt von der real stattfindenden Zuwanderung ab. Als gesichert kann dagegen gelten, dass über den gesamten Prognosezeitraum mit einer weiterwachsenden Zahl älterer Menschen zu rechnen ist (Altersgruppe 60 +).

1.467 Mio. Haushalte gab es nach letztem Datenstand in Schleswig-Holstein (2021). Durchschnittlich lebten in jedem Haushalt knapp 2 Personen. Mit 622.000 hatten die Einpersonenhaushalte das größte Gewicht. Ein- und Zweipersonenhaushalte stellen zusammen 77,5 % aller Privathaushalte. Damit liegen die aktuellen Zahlen weiter über der Prognose der letzten Bevölkerungsvorausberechnung. Danach wurde bis 2025 mit 1.438 Mio. Haushalten gerechnet. Der Trend zu kleineren Haushalten wie zum steigenden Altersdurchschnitt der Bevölkerung scheint stabil. Folge der Entwicklung waren und sind Nachfrageverschiebungen auch auf den Wohnungsmärkten. Die wachsende Zahl kleinerer Haushalte trifft auf ein nicht unbedingt passendes Angebot. Insbesondere die Nachfrage nach kleineren, leistbaren Wohnungen mit guter Infrastrukturanbindung ist hoch. Die Durchschnittswohnung im Bestand hatte 2021 jedoch eine Fläche von 93,6 m² (Bundesschnitt 91,7 m²). 2000 waren es in Schleswig-Holstein noch 85,8 m². Der durchschnittliche Wohnflächenverbrauch pro Kopf lag Ende 2021 bei 49 m² (Bundesschnitt 47,4 m²). 20 Jahre davor waren es in Schleswig-Holstein noch 40,4 m².

Zuwanderung

Wurde die Wohnraumnachfrage in Schleswig-Holstein 2015 noch durch den starken Zustrom Asylsuchender geprägt, hat der Druck seither nachgelassen. Auch 2020 hat sich der Trend fortgesetzt (der bundesweiten Entwicklung folgend).

Nach 35.000 Asylsuchende im Jahr 2015 und 9.960 bzw. 4.209 in 2016 bzw. 2021 wurden 2022 21.598 und damit wieder deutlich mehr Neuankömmlinge gezählt. Über die Gründe geben die Hauptherkunftsländer Auskunft. Mit deutlichem Abstand ist das die Ukraine, aus der 15.102 Schutzsuchende kamen. Für sie gilt ein unmittelbarer Aufenthaltsstatus. Von den verbleibenden 6.496 Menschen kamen mit deutlichem Abstand die meisten aus Syrien, Afghanistan, Irak und im Weiteren Türkei und Iran.

Neubaubedarf

1.523 Mio. Wohnungen gab es Ende 2021 in Schleswig-Holstein (davor 1.517 Mio.). Rein rechnerisch teilen sich 1,91 Schleswig-Holsteiner eine Wohnung. Im Jahr 2000 waren es noch 2,12. Insbesondere Veränderungen der regionalen Wohnungsnachfrage und der anhaltende Trend zu kleineren Haushalten hat Einfluss auch auf die Wohnraumnachfrage. Dazu kommen veränderte Anforderungen und Wohnbedarfe, die im Bestand nicht immer zu erfüllen sind (u.a. Klimaschutz und Barrierefreiheit). 68 % des heutigen Wohnungsbestandes in Schleswig-Holstein war aber 1978 bereits gebaut – knapp 46 % sind allein zwischen 1949 und 1978 entstanden. Das jeweils in den Standards der damaligen Zeit.

Das Land Schleswig-Holstein hat in seiner letzten Wohnungsmarktprognose (2016) den landesweiten Neubaubedarf bis einschließlich 2030 auf gut 154.000 Einheiten beziffert – ein wesentlicher Teil davon in Geschosswohnungen. Bedarfsschwerpunkte sind erwartungsgemäß die kreisfreien Städte und der Hamburg-Rand. In der Perspektive bis 2030 müssten danach

durchschnittlich 10.000 Wohnungen p.a. fertig gestellt werden – kurzfristig bis Anfang 2020 hätten es ca. 16.000 sein sollen. Die tatsächlichen Baufertigstellungen lagen seit 2015 im Durchschnitt bei 12.640 Wohnungen p.a. und im Schnitt der letzten 20 Jahre bei 10.490. Gleichwohl sagen die reinen Fertigstellungszahlen wenig darüber aus, wie bedarfsgerecht gebaut wurde.

Baugenehmigungen / Bauüberhang

Nachdem es 2017 einen Dämpfer bei der Entwicklung der Baugenehmigungen gab (2016 16.224 | 2017 14.168), setzte in den Folgejahren die Erholung ein (14.846, 15.435, 16.558, 16.565). 2021 war der höchste Wert seit 2000. Zahlen für das Jahr 2022 liegen erst bis einschließlich November vor (14.245 | Vorjahreszeit-raum 14.663).

Die knappen Kapazitäten auf der bauausführenden Seite und hakende Lieferketten spiegeln sich auch im hohen Bauüberhang: 32.178 genehmigte Wohnungen waren zum Jahresende 2021 nicht fertiggestellt - der 15. Anstieg in Folge (davor 28.712). Rechnerisch sind das mehr als zwei Jahresbauleistungen. In den Vorjahren war der Bauüberhang deutlich geringer (vgl. z.B. 2010 | 11.823 Wohnungen).

Zum Aufbau des Bauüberhangs hat der zuletzt noch hohe Auftragseingang beim schleswig-holsteinischen Bauhauptgewerbe beigetragen. In den ersten drei Quartalen 2022 hat das Bauhauptgewerbe in Schleswig-Holstein Aufträge in Höhe von rund 2,2 Mrd. Euro erhalten. Das sind 8,7 % mehr als in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Jedoch errechnet sich preisbereinigt ein Rückgang um 6,2 %. Am deutlichsten brach der Wert der Auftragseingänge im Wohnungsbau ein (- 14,7 %). Auch ohne Berücksichtigung der zuletzt durch die Energiepreise weiter angeheizten Preissteigerungen ergibt sich hier ein Minus von 1,7 %.

Baufertigstellungen

Für 2022 liegen noch keine Zahlen vor. Laut Statistischem Landesamt ist damit frühestens im 2. Halbjahr zu rechnen. Die Vergangenheit zeigt aber, dass die Genehmigungszahlen zeitversetzt sich auch in den Baufertigstellungszahlen widerspiegeln.

Im Gesamtjahr 2021 gab es gegenüber 2020 ein Minus bei den Fertigstellungen (12.636 zu 14.077). 2019 wurden 13.668 Fertigstellungen gemeldet. Einen ähnlich hohen Wert wie 2020 hatte es zuletzt in 2000 gegeben. 14.794 Fertigstellungen konnten damals verbucht werden.

Die Zahl der im Neubau fertiggestellten Wohnungen in Ein-/Zweifamilienhäusern sank 2021 gegenüber dem Vorjahr (4.273 davor 4.627). Der Geschosswohnungsbau steuerte 2021 56 % der neu fertiggestellten Wohnungen bei (6.518 | Vorjahr 7.182). Die meisten Wohnungen entstanden in den Kreisen Rendsburg-Eckernförde, Pinneberg, Herzogtum Lauenburg und Segeberg.

Wohnungswirtschaft - Branchenentwicklung in Schleswig-Holstein

Wie in den Vorjahren war die Entwicklung der Wohnungsmärkte in Schleswig-Holstein aus Branchensicht in der jeweiligen Regionalität grundsätzlich stabil. Dank kontinuierlich hoher Investitionen in Instandhaltung/Modernisierung und einer regional hohen Nachfrage konnten die Mitgliedsunternehmen den Leerstand auf niedrigem Niveau halten bzw. weiter senken (Ø 1,4 %). Die Fluktuationsrate lag bei durchschnittlich 6,2 %.

Durch Zuwanderung, hohe Studierendenzahlen, in der Tendenz immer kleinere Haushalte und weitere demografiebedingte Verschiebungen der Nachfrage gibt es in bestimmten Marktsegmenten weiterhin Angebotsengpässe. Das gilt insbesondere da, wo der Neubau nachfragegerechter und insbesondere auch bezahlbarer Wohnungen aufgrund vieler Hemmnisse der hohen Nachfrage hinterherhinkt.

Die sich infolge der aktuell sehr schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen abzeichnende Stornierungen von Neubauprojekten ist in dieser Lage eine erhebliche zusätzliche Belastung. Ganz grundsätzlich ist das in der Wohnungswirtschaft mittlerweile erreichte Kostenniveau, vor

dem Hintergrund des Anspruchs dauerhaft bezahlbaren Wohnraum anbieten zu wollen, ein großes Problem.

Die Nettokaltmieten im Bestand folgten der allgemeinen Markt- und Kostenentwicklung. Die Durchschnittsmiete im Bestand der VNW-Mitgliedsunternehmen lag zuletzt bei 6,30 Euro und damit in aller Regel unverändert unterhalb des Marktes. Aber auch hier finden steigende Kosten für den Bau und die Bewirtschaftung von Wohnraum notwendig ihren Niederschlag in steigenden Durchschnittsmieten (Kostendeckung).

Auf der Angebotsseite hat die Marktbeobachtung des Landes einen Mietschnitt von 8,75 Euro netto-kalt ermittelt (bzw. 11,18 Euro Neubau und 8,54 Euro Bestand | Stand 2021 ohne preisgebundenen Wohnraum). In den beiden Jahren davor waren es 8,28 bzw. 7,98 Euro. Die Angebotsmieten der VNW-Mitgliedsunternehmen lagen unverändert unter denen aller anderen Wohnungsmarktakteure (Ø Neubau und Bestand knapp über 8 Euro). Auch 2022 ist, den äußeren Rahmenbedingungen geschuldet, ein weiterer Anstieg zu erwarten. Die bisherigen regionalen Preisunterschiede und -spannen bestehen fort.

Die Mietbelastungsquote (Bruttokaltmiete ./ . Haushaltsnettoeinkommen) in Schleswig-Holstein lag zuletzt (2018) bei durchschnittlich 29,3 % (27,2 % Deutschland gesamt). Mit Blick auf die Bruttokaltmiete ist zu berücksichtigen, dass gut 20 % auf die enthaltenen kalten Betriebskosten entfallen (Wasser, Abwasser, Straßenreinigung etc.). Zu berücksichtigen ist zudem, dass der Trend zu immer kleineren Privathaushalten einen rechnerischen Anstieg der Mietbelastungsquote bewirkt. So lag die durchschnittliche Belastung eines schleswig-holsteinischen Einpersonenhaushalts zuletzt bei 33 %, während ein 4-Personenhaushalt auf 23,9 % kommt (31,1 bzw. 22,6 % Deutschland gesamt). Auch eine Folge der Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik ist, dass viele Haushalte deutlich höhere Mietbelastungsquoten schultern müssen. Der zuletzt starke Energiepreisanstieg wird trotz der staatlichen Entlastungsprogramme zu einer deutlich steigenden Warmmietenbelastung führen.

Investitionen der Wohnungsunternehmen weiter auf hohem Niveau

Die schleswig-holsteinischen Mitgliedsunternehmen investieren im Interesse nachhaltig marktfähiger Bestände kontinuierlich und auf hohem Niveau. Nach vorläufigen Hochrechnungen wurden 2022 rund 423 Mio. Euro in Modernisierung, Instandsetzung, den Neubau und Wohnumfeldmaßnahmen investiert. Weit überwiegend werden die entsprechenden Aufträge an regionale Bau- und Handwerksbetriebe vergeben. Auch das macht Wohnungsunternehmen zu einer wichtigen Säule für den Wirtschaftsstandort Schleswig-Holstein.

Wohnungsbauförderung

Der Bestand an Sozialwohnungen in Schleswig-Holstein ist infolge der Bindungsverkürzung durch das Schleswig-Holsteinische Wohnraumförderungsgesetz (SHWoFG) gesunken. Allerdings konnten dank verbesserter/marktgerechter Förderkonditionen nennenswert neue Bindungen begründet werden (+ 9.173 zwischen 2013/2021). Ohne Berücksichtigung der Neuförderung würde der Sozialwohnungsbestand bis 2047 auf 8.000 Einheiten sinken. Aktuell gibt es landesweit 46.714 Wohnungen mit Zweckbindung. Seit 2019 ist damit ein erster wenn auch übersichtlicher Aufbau des zweckgebundenen Wohnungsbestandes erkennbar (+ 393). 2022 wurde Förderzusagen für 1.222 Wohnungen mit einem Volumen von knapp 218 Mio. Euro erteilt.

In der Hauptsache ist es unverändert die Wohnungswirtschaft, die in dieses Wohnungsmarktsegment investiert. Gleichwohl beginnen sich vor dem Hintergrund der insgesamt schwierigen Wohnungsbaurahmenbedingungen zunehmend auch Fonds für die Wohnraumförderung zu interessieren. Im Interesse einer auf Dauer marktfähigen Förderung werden Förderkonditionen jeweils zügig an veränderte Investitionsrahmenbedingungen angepasst. In Anerkennung der Marktrealitäten wird beispielsweise seit 2017 auch für den Neubau ein Investitionszuschuss gewährt, der im 1. Förderweg noch einmal auf bis zu 1.500 Euro/m² angehoben wurde. Das und eine Reihe weiterer Anpassungen der Förderkulisse sind Teil der aktuellen Förderperiode 2023/2026 mit einem Gesamtvolumen von 1 Mrd. Euro.

(VNW)

Kirchensteuerabzug bei Dividendenzahlungen

Seit dem 01.01.2015 sind wir bei Dividendenzahlungen gesetzlich verpflichtet, bei einer bestehenden Kirchensteuerpflicht zusätzlich zum Kapitalertragsteuerabzug auch den Kirchensteuerabzug vorzunehmen. Bisher war dies nur möglich, wenn Sie uns dazu schriftlich beauftragt haben und dabei Ihre Religionszugehörigkeit offenbarten. Dies hat der Gesetzgeber nun geändert.

Die zur Vornahme des Kirchensteuerabzugs notwendigen Daten werden vom Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) zur Verfügung gestellt. Einmal im Jahr (immer im Zeitraum vom 01.09. bis 31.10.) sind wir gesetzlich verpflichtet, die Daten unserer Mitglieder beim BZSt abzurufen und im Folgejahr einen eventuellen Kirchensteuerabzug zugrunde zu legen.

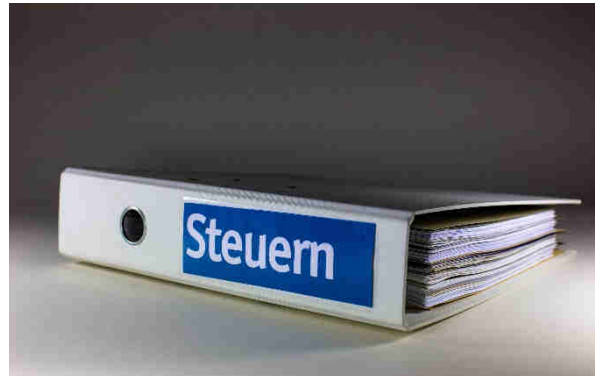


Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Sie können der Herausgabe Ihrer Daten durch das BZSt widersprechen. Hierfür müssen Sie gegenüber dem BZSt einen sog. Sperrvermerk erteilen. Der Kirchensteuerabzug durch uns unterbleibt dann. Ein einmal erteilter Sperrvermerk bleibt bis auf Ihren schriftlichen Widerruf bestehen.

Für die Erteilung des Sperrvermerks ist ein vorgegebenes Formular zu verwenden. Auf der Folgeseite haben wir besagtes Formular zu Ihrer Verwendung abgedruckt. Alternativ könne Sie dieses auch im Internet herunterladen oder bei uns in der Geschäftsstelle beziehen.

(www.formulare-bfinv.de → Formularcenter → Suchbegriff „Kirchensteuer“ oder „Sperrvermerk“)

Wollen Sie einen Sperrvermerk erteilen, muss dieser bis zum 30.06.2023 beim BZSt eingehen!

Haben Sie einen Sperrvermerk erteilt, sind Sie allerdings verpflichtet, wie bisher eine Einkommensteuererklärung abzugeben, um zur Kirchensteuer veranlagt werden zu können.

Falls Sie Fragen haben oder Hilfe beim Ausfüllen des genannten Formulars benötigen, wenden Sie sich bitte an unsere Geschäftsstelle.

Impressum

Herausgeber:

EIGENHEIM Wohnungsgenossenschaft eG
Rudolf-Breitscheid-Straße 14a, 22880 Wedel

Redaktion:

Gerhard Dehn
Jörg Mach

Druck:

KAEMMERER
Wedel



010156-01-01

Posteingang BZSt

Erklärung zum Sperrvermerk

§ 51a Einkommensteuergesetz (EStG)

Automatisierter Datenabruf der rechtlichen Zugehörigkeit
zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft

Eintrag KISTAM

Bundeszentralamt für Steuern
Dienstszentrum Berlin
Arbeitsbereich Kirchensteuerabzug

11055 Berlin

Hinweis zur Erklärung

Die Erklärung ist in jedem Fall zu unterschreiben.

Der Sperrvermerk verpflichtet den Kirchensteuerpflichtigen zur Abgabe einer **Steuererklärung** zum Zwecke der Veranlagung nach § 51a Absatz 2d Satz 1 EStG. Das Bundeszentralamt für Steuern (BZSt) übermittelt für jeden Veranlagungszeitraum, in dem der Sperrvermerk abgerufen worden ist, an das Wohnsitzfinanzamt Name und Anschrift des abrufenden Kirchensteuerabzugsverpflichteten.

1. Eintragung eines Sperrvermerks

Hiermit beantrage ich gemäß § 51a Abs. 2e EStG, dass der automatisierte Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft bis auf schriftlichen Widerruf unterbleibt (Sperrvermerk).

2. Löschung eines Sperrvermerks

Hiermit widerrufe ich meinen Sperrvermerk gegen den automatisierten Datenabruf meiner rechtlichen Zugehörigkeit zu einer steuererhebenden Religionsgemeinschaft.

3. Angaben zur Person, für die die Erklärung abgegeben wird 1)

(Bitte in Großbuchstaben ausfüllen)

Identifikationsnummer (IdNr.) 2)

Nachname

Vorname

Namenszusatz /
Akademischer Grad

Geburtsdatum

(TTMMJJJJ)

Straße

Haus-Nr., Zusatz

PLZ, Ort

Telefonnummer

4. Die Erklärung erfolgt durch

(Nur auszufüllen, wenn die Erklärung durch eine andere als die unter Nr. 3 genannte Person erfolgt.)

Nachname

Vorname

Straße

Haus-Nr., Zusatz

PLZ, Ort

Telefonnummer

Die Erklärung erfolgt in meiner Eigenschaft als

sorgeberechtigter Elternteil gerichtlich bestellter Betreuer
(Bitte eine Kopie der gerichtlichen Bestellsurkunde beifügen!)

als Bevollmächtigter (z.B. Rechtsanwalt, Steuerberater)

5. Unterschrift

Datum

X

Unterschrift

1) Für jede Person ist eine gesonderte Erklärung abzugeben. Der Familienstand ist ohne Bedeutung.

2) Ihre Identifikationsnummer (IdNr.) finden Sie z.B. auf Ihrem Einkommensteuerbescheid, dem Mitteilungsschreiben des BZSt, der Lohnsteuerbescheinigung Ihres Arbeitgebers.

Geburtstage / Mitgliederjubiläen

Vollendung des 100. Lebensjahres

Getzieh, Irmgard (April 2022)

Vollendung des 90. Lebensjahres

Stepanek, Erika (August 2022)



Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Vollendung des 85. Lebensjahres

Pokall, Fritz (Januar 2022)
Gürbüz, Mehmet (Februar 2022)
Hanf, Katharina (Oktober 2022)
Fricke, Renate (Oktober 2022)
Mehnert, Christel (Dezember 2022)

Vollendung des 80. Lebensjahres

Regenberg, Margarete (Februar 2022)
Harder, Peter (September 2022)

50 Jahre Mitgliedschaft

Klindt, Ernst-August (Mai 2022)
Harder, Peter (Juli 2022)

Wir gratulieren allen Jubilaren auf diesem Wege noch einmal recht herzlich!

**Wir gedenken unserer im Jahre 2022
verstorbenen Mitglieder**

Hans-Dieter Kruse

Hans Ewald Schmidtke

Helmut Gerner

Ilse Meier

Olympia Cannone

Wolfgang Lorenz

Klaus-Dieter Goldau

Lubow Kunkel

Berichtsteil Geschäftsjahr 2022

I. Organe

Aufsichtsrat

Manfred Nagel (Vorsitzender)

Katharina Puls

Michael Jürß

Maik Pigors

Svea Wichmann

Vorstand

Gerhard Dehn

Jörg Mach

Michael Zacher

Stand 31.12.2022

Mitgliederversammlung 2022

Die Mitgliederversammlung für das Geschäftsjahr 2021 wurde am 21. Juni 2022 durchgeführt.

In der oben genannten Sitzung wurde der Jahresabschluss 2021 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang sowie die Verwendung des Bilanzgewinns) verabschiedet. Außerdem unterlagen der Kenntnisnahme und Beratung der Lagebericht des Vorstandes, der Bericht des Aufsichtsrates sowie der Bericht über die gesetzliche Prüfung (Jahresabschluss 2020).

Vorstand und Aufsichtsrat wurde Entlastung erteilt.

Des Weiteren informierte der Vorstand die Mitgliederversammlung über folgende Themen:

- den Beginn der Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz am 06.07.2022
(Anm.: Das zusammengefasste Prüfungsergebnis ist unter II. auf Seite 16 abgedruckt),
- die Veränderung einiger ausgewählter Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr,
- die in 2021 mit Eigenmitteln getätigten Investitionen,
- die Anzahl der leerstehenden Wohnungen am 31.12.2021 und im Juni 2022,
- die in 2022 und 2023 geplanten Investitionen mit Eigenmitteln,
- die juristische Prüfung des Gebührenbescheids der Stadt Wedel über 143.825,34 EUR, für die im Jahre 2018 durchgeführte, nachträgliche Erschließung der Friedrich-Großheim-Straße. Die Prüfung ergab einen möglichen Fehler über ca. 20.000,00 EUR zu unseren Gunsten. Da die Rechtsprechung hier sehr uneinheitlich agiert und die Verfahrenskosten im Verwaltungsrecht von den streitenden Parteien in jedem Fall jeweils selbst getragen werden müssten, würde im Falle eines diesbezüglichen Gerichtsverfahrens dieser mögliche Kostenvorteil nahezu „aufgefressen“ werden. Von einer weiteren Verfolgung der Angelegenheit hat der Vorstand daher abgesehen.
- die Vorstellung der Kostenentwicklungen im Zeitraum 2000 bis zum 1. Quartal 2022 im Bereich der Baupreise (+104 %), der Lebenshaltungskosten (+42 %), der Durchschnittsmieten der Genossenschaft im Zeitraum 2000 bis 2021 (+31,7 %) sowie die aus diesen Entwicklungen weiterhin resultierende Notwendigkeit von Mieterhöhungen.
- Die Vorstellung der durchschnittlichen Erhöhungsquote der bereits durchgeführten und ab 01.02.2022 geltenden Mieterhöhungen in den Bereichen Rudolf-Breitscheid-Str. 5 -17b (+ 8,00 %), Rudolf-Breitscheid-Str. 19 / 19a (+ 7,13 %) und Rudolf-Breitscheid-Str. 10 – 16a (+ 5,27 %).

- Die Entwicklung der Energiekosten am Beispiel des Gaspreises. Der Vorstand erläuterte die derzeitige und künftige Entwicklung des Gaspreises am Beispiel der in der Genossenschaft durch zentrale Heizungs- und Warmwasseranlagen versorgten Liegenschaften (rund 67 % des Bestandes). Herr Mach informiert die Anwesenden über den derzeit und vertraglich bis zum 31.12.2022 noch geltenden Gaspreis von 2,964 ct/KWh, den neuen vertraglichen Gaspreis ab 01.01.2023 in Höhe von 5,648 ct/KWh (+ 90,6 %) und die diesbezüglichen möglichen Auswirkungen auf die Heizungs- und Warmwasserkosten am Beispiel der Heizungsanlage Feldstraße/Becksberg (+ 72,4 % im Vergleich zu den abgerechneten Kosten für 2020).

Frau Katharina Puls wurde für weitere drei Jahre in den Aufsichtsrat gewählt.

II. Prüfung gemäß § 53 Genossenschaftsgesetz (GenG)

Die gesetzlich vorgeschriebene Prüfung unserer Genossenschaft, durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. Hamburg, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein für das Geschäftsjahr 2021, hat in der Zeit vom 06.07.2022 bis 15.07.2022 stattgefunden.

Gegenstand der Pflichtprüfung nach § 53 Abs. 1 GenG waren zwecks Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft. Auftragsgemäß wurden in die Prüfung die Buchführung, der Jahresabschluss und der Lagebericht einbezogen. Zur Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse wurde insbesondere eine Analyse der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft vorgenommen.

Den Mitgliedern des Aufsichtsrates und Vorstandes wurde der schriftliche Prüfungsbericht zur Kenntnisnahme zur Verfügung gestellt und in der gemeinsamen Sitzung am 29.08.2022 eingehend beraten und gewürdigt.

Das zusammengefasste Prüfungsergebnis lautet wie folgt:

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG, auftragsgemäß erweitert um die Prüfung des Jahresabschlusses unter Einbeziehung der Buchführung und des Lageberichts, wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung von § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

Grundsätzliche Feststellungen

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsverorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse unter Einbeziehung von Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht der Genossenschaft

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung sowie den ergänzenden Bestimmungen der Satzung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind grundsätzlich geordnet; die Zahlungsfähigkeit war im Berichtsjahr unter teilweiser Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinien gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung für 2022 ergibt sich unter teilweiser Inanspruchnahme der bestehenden Kreditlinien eine ausreichende Liquidität.

Die weitere finanzielle Entwicklung der Genossenschaft ist abhängig von den erzielbaren Mieteinnahmen und der Höhe der Ausgaben für Instandhaltungsmaßnahmen und dem Kapitaldienst.

Die Ertragslage wird wesentlich beeinflusst durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und dem Neutralen Ergebnis.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 15.07.2022

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Prüfungsdienst

gez. Klein
Wirtschaftsprüfer

III. Mitarbeiter

Neben einem hauptamtlichen und zwei nebenamtlichen Vorstandsmitgliedern, waren am 31.12.2022 im Unternehmen beschäftigt:

1. Eine Angestellte, die halbtags mit 30 Wochenstunden Stunden teilzeitbeschäftigt ist.
2. Eine Aushilfe (kurzfristig) auf Stundenbasis
3. Ein Haustechniker hauptamtlich.
4. Eine Raumpflegerin, die mit 10 Wochenstunden teilzeitbeschäftigt ist.

Den Vergütungen der genannten Mitarbeiter liegen außertarifliche Vereinbarungen zugrunde.

Die Abwicklung des Rechnungswesens wurde hausintern mit Hilfe einer eigenen EDV-Anlage durchgeführt. Die Lohn- u. Gehaltsabrechnung wurde von der Firma Personalabrechnung Schober e. K. abgewickelt.

Neben der Durchführung der gesetzlichen Prüfung und der Steuerberatung war uns der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. bei der Beantwortung fachlicher Fragen behilflich.

Für die wie bisher gute Zusammenarbeit und Unterstützung, sagen wir unseren besten Dank.

IV. Bericht des Aufsichtsrates

Wie auch in den Vorjahren hat der Aufsichtsrat, die ihm nach Gesetz und Satzung obliegenden Überwachungs- und Beratungsaufgaben, wahrgenommen. In den sechs gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand wurde der Aufsichtsrat ausführlich über die aktuelle Geschäftsentwicklung unterrichtet.

Der Aufsichtsrat konnte feststellen, dass die Geschäfte vom Vorstand ordnungsgemäß und gewissenhaft geführt wurden.

Der Aufsichtsrat ist während des Berichtszeitraumes lückenlos über die wirtschaftliche Lage und den Geschäftsverlauf der Genossenschaft vom Vorstand unterrichtet worden.

Wirtschaftliche Grundsatzfragen wurden in den gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand erörtert und beraten.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2022 und den Lagebericht geprüft und sachlich für richtig befunden.

In der gemeinsamen Sitzung am 24.04.2023 wurde dieser Jahresabschluss gebilligt und gegen den Lagebericht für das vergangene Jahr wurden keine Einwände erhoben.

Der Aufsichtsrat schließt sich der Empfehlung des Vorstands Verwendung des Bilanzgewinns, der den gesetzlichen und satzungsgemäßen Bestimmungen entspricht, an.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung

- dem Jahresabschluss und dem Lagebericht für das Jahr 2022 zuzustimmen,
- den Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns zu beschließen und
- dem Vorstand und dem Aufsichtsrat für das Geschäftsjahr 2022 Entlastung zu erteilen.

Der Aufsichtsrat dankt den Vorstandsmitgliedern und seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die stets gute vertrauensvolle Zusammenarbeit im Berichtsjahr. Besonders hervorzuheben ist hierbei die besonnene und vorausschauende Arbeit und der Einsatz im Hinblick auf immer neue Herausforderungen, welche in diesem Jahr insbesondere durch aufeinander folgende Krisensituationen geprägt war.

Wedel, den 24.04.2023

Der Aufsichtsrat

gez. Nagel
(Vorsitzender)

V.

Lagebericht

für das Geschäftsjahr 2022

der

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Rudolf-Breitscheid-Straße 14a
22880 Wedel

1. Grundlagen des Unternehmens

Unsere Genossenschaft mit Sitz in Wedel verfügt über 503 eigene Wohnungen und 274 Stellplätze – davon 36 in Garagen – und verwaltet weitere 59 Wohnungen ausschließlich in Wedel. Damit ist die Anzahl der eigenen und verwalteten Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr unverändert geblieben.

Unsere Wohnungen werden ausschließlich an Mitglieder unserer Genossenschaft vermietet. Die Nachfrage nach günstigen, dem Preis-/Leistungsverhältnis entsprechenden Wohnungen ist nach wie vor unverändert hoch. Unser Geschäftsmodell ist nicht auf möglichst hohe Mieten und kurzfristigen Gewinn ausgerichtet, sondern auf dauerhafte Nutzung durch zufriedene Mitglieder, die pfleglich mit dem Wohnungsbestand umgehen und gute Nachbarschaften pflegen.

2. Wirtschaftsbericht

2.1 Rahmenbedingungen

Vor dem Hintergrund des nach wie vor angespannten Wedeler Wohnungsmarktes, im von uns bedienten preisgünstigen Bereich, ist die Vermietungssituation innerhalb der Genossenschaft unverändert gut. Auch bedingt durch die Randlage zu Hamburg und dem hohen Naherholungswert in und um Wedel, wird sich an dieser günstigen Vermietungssituation in absehbarer Zeit nichts ändern.

2.2 Geschäftsverlauf

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, fasst folgende Tabelle zusammen:

	Plan 2022 €	Ist 2022 €	Ist 2021 €
Umsatzerlöse aus Mieten	1.819.038,54	1.834.445,25	1.802.689,54
Erlös aus Verkauf VE 14-1-2	350.000,00	0,00	./.
Instandhaltungsaufwendungen	821.402,00	793.077,87	806.192,11
Zinsaufwendungen	129.240,09	133.883,90	139.383,97
Jahresüberschuss (+)	389.247,99	98.828,21	97.549,59

Auf der Grundlage vorläufiger Vorjahreszahlen hatten wir die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Der im Vergleich zur Planung geringere Jahresüberschuss resultiert im Wesentlichen aus einem nicht erzielten Verkaufserlös, dem höhere Umsatzerlöse aus Mieten, geringere Instandhaltungsaufwendungen, geringere Verwaltungskosten sowie höhere Erträge aus Miet- und Räumungsklagen entgegenstehen.

Die Netto-Kaltnieten im Bereich der Bestandswohnungen wurden im Jahr 2022 im gesetzlich vorgegebenen Rahmen erhöht und betrugen durchschnittlich 5,89 € (2021: 5,74 €) je m² Wohnfläche. Wie bereits in den Vorjahren konnten wir unseren Wohnungsbestand vollständig vermieten. Wohnungsleerstände waren wie schon in den vergangenen Jahren modernisierungs- bzw. renovierungsbedingt. Die Fluktuationsrate ist im Vergleich zum Vorjahr weiter gesunken und erreichte Ende 2022 eine Quote von 5,57 % (2021: 5,96 %). Die Anzahl der Vertragsbeendigungen liegt bei 28 (2021: 30). Darin enthalten sind 6 Wohnungswechsel innerhalb des eigenen Bestandes (2021: 7).

Die Instandhaltungsaufwendungen betrugen durchschnittlich 30,63 €/m²-Wohnfläche (Vorjahr 31,14 €/m²-Wohnfläche). Zusätzlich wurden 27.037,00 € (Vorjahr € 22.121,00) für den aktivierungspflichtigen Einbau von Einbauküchen aufgewendet.

Die Zinsaufwendungen waren durch Zinsdegression und Umschuldungen rückläufig.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unserer Genossenschaft positiv, da wir Instandhaltung und Modernisierung fortgeführt und die Ertragslage bei leicht verändertem Personalbestand gestärkt haben.

2.3 Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Vermögenslage

Bei gruppenweiser Zusammenfassung der Bilanzposten ergibt sich folgendes Bild der Vermögens- und Kapitalstruktur:

	31.12.2022 T€	%	31.12.2021 T€	%	Veränderung T€
Anlagevermögen einschl. Geldbeschaffungs- kosten	13.819,67	92,4	14.223,93	92,6	- 404,26
Umlaufvermögen	1.138,40	7,6	1.129,17	7,4	9,23
Bilanzsumme	<u>14.958,07</u>	<u>100,0</u>	<u>15.353,10</u>	<u>100,0</u>	<u>- 395,03</u>
Eigenkapital	2.675,29	17,9	2.606,41	17,0	68,88
langfristiges Fremdkapital	10.732,83	71,8	11.147,70	72,6	- 414,87
kurzfristiges Fremdkapital und Rückstellungen	1.549,95	10,3	1.598,99	10,4	- 49,04
Bilanzsumme	<u>14.958,07</u>	<u>100,0</u>	<u>15.353,10</u>	<u>100,0</u>	<u>- 395,03</u>

Das Anlagevermögen, einschließlich Geldbeschaffungskosten für langfristige Finanzierungsmittel, beträgt 92,4 % der Bilanzsumme. Es ist bis auf 411,55 T€ durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital gedeckt. Bei zwei Kreditinstituten wurden zusätzliche Kredite im kurzfristigen Bereich, in ausreichender Höhe, zur Verfügung gestellt. Das Eigenkapital nahm um 68,88 T€ zu. Davon entfallen 98,83 T€ auf den Jahresüberschuss und 4,68 T€ auf zusätzliche Einzahlungen auf Geschäftsanteile, abzüglich der Dividende 2021 in Höhe von 34,63 T€. Die Eigenkapitalquote beträgt 17,9 % (Vorjahr 17,0 %), bei um 2,57 % gesunkener Bilanzsumme.

Die Vermögenslage ist unter Berücksichtigung der zusätzlichen Kredite geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtliche Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zah-

lungsströme so zu gestalten, dass neben einer Dividende von 3 % weitere Liquidität geschöpft wird, sodass ausreichende Eigenmittel für die Modernisierung des Wohnungsbestandes und ggf. für Neuinvestitionen zur Verfügung stehen, ohne dass dadurch die Eigenkapitalquote mittelfristig unter ein erträgliches Maß abgesenkt wird.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass Währungsrisiken nicht bestehen. Swaps, Caps oder andere Finanzinstrumente werden nicht in Anspruch genommen. Bei den für die Finanzierung des Anlagevermögens hereingenommenen langfristigen Fremdmitteln handelt es sich ausschließlich um langfristige Annuitätendarlehen. Die durchschnittliche Zinsbelastung für unsere Darlehen betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 1,11 % (Vorjahr 1,19 %).

Die Mittelherkunft und die Mittelverwendung ergeben sich aus der folgenden Kapitalflussrechnung, die nach dem DRS ¹⁾ 21 aufgestellt wurde.

	2022 €	2021 €
I. laufende Geschäftstätigkeit		
Cashflow nach DVFA/SG ²⁾	530.129,3	481.294,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	806.896,5	991.429,6
II. Investitionsbereich		
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-75.005,2	-490.430,5
davon Auszahlung in Bausparguthaben	-48.170,0	-48.086,7
III. Finanzierungsbereich		
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-578.915,8	-589.837,3
davon planmäßige Tilgungen	-414.876,8	-602.968,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelbestands	152.975,5	-88.838,2
Finanzmittelbestand zum 01.01.	-135.152,1	-46.313,9
Finanzmittelbestand zum 31.12.	<u>17.823,4</u>	<u>-135.152,1</u>

¹⁾ Deutscher Rechnungslegungsstandard

²⁾ Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse & Asset Management / Schmalenbach-Gesellschaft

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit nicht nur für die planmäßigen Tilgungen und die Zahlungen der Dividenden für 2021 ausreichte, sondern darüber hinaus für den Investitionsbereich zur Verfügung stand. Die liquiden Mittel nahmen um 152,98 T€ zu. Sollte der beabsichtigte Verkauf einer Bestandswohnung tatsächlich durchgeführt werden, ist die Aufnahme von zusätzlichen langfristigen Darlehen nicht vorgesehen. Es bestanden bei einem Kreditinstitut zusätzliche Kreditzusagen in laufender Rechnung über insgesamt 150 T€, die bisher nicht in Anspruch genommen wurden.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten, wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

Ertragslage

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

	2022 €	2021 €	Veränderung €
Hausbewirtschaftung	121.983,97	124.866,96	-2.882,99
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-23.155,76	-27.317,37	4.161,61
Steuern vom Einkommen und Ertrag	0,00	0,00	0,00
 Jahresüberschuss (+)	 <u>98.828,21</u>	 <u>97.549,59</u>	 <u>1.278,62</u>

Das im Vergleich zum Vorjahr leicht verschlechterte Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung ist hauptsächlich durch die Verringerung des Bestandes an unfertigen Leistungen bestimmt. Dem stehen im Wesentlichen höheren Umsatzerlöse aus Mieten sowie geringere Instandhaltungskosten entgegen.

Das negative Ergebnis im sonstigen Geschäftsbetrieb wurde im Wesentlichen durch die Verwaltungskosten der Mitgliederbetreuung bestimmt. Dem gegenüber stehen Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte, Kapitalerträge, Eintrittsgelder, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und sonstige Erträge.

3. Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

Auch wenn im Laufe des Jahres 2022 die Energiepreise zum Teil auf hohem Niveau stagnierten, leben wir grundsätzlich in Zeiten steigender Energiepreise. Dementsprechend könnte die Bruttowarmmiete weiterhin die Zahlungsfähigkeit einzelner Mieter, insbesondere Einpersonen- und Alleinerziehendenhaushalte in großen Wohnungen, übersteigen. Hieraus können Erlösausfälle resultieren.

Durch den Ukraine-Krieg, aber auch mit Blick auf eine mögliche Eskalation der Lage in der Taiwan-Straße, besteht nach wie vor ein Risiko in der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien). Dies betrifft in unserem Fall im Wesentlichen den Bereich Modernisierung und die Instandhaltung von Wohnobjekten. Hier kann es zu Verzögerungen und damit insbesondere zu einem Instandhaltungsstau kommen. Darüber hinaus ist mit weiter verschlechterten Finanzierungsbedingungen und steigenden Baukosten zu rechnen. Dies kann auch dazu führen, dass Bau- und Modernisierungsmaßnahmen im energetischen Bereich unrentabel werden und trotz gesetzlicher Vorgaben nicht realisiert werden können. Zusätzlich kann es hier zu steigenden Energiekosten und mithin Betriebskosten der Mieter führen.

Im Zusammenhang mit der Sicherstellung der Versorgungssicherheit im Energiesektor zeigt sich, dass der Kurs der derzeitigen Bundesregierung sich deutlich von unseren europäischen Nachbarn unterscheidet. In wie weit die Politik unter diesen Umständen in der Lage ist, den Pfad zu einer nachhaltigen Transformation der Wirtschaft an die Realität anzupassen, bleibt abzuwarten. Nach wie vor ist aber klar zu erkennen, dass vor allem Maßnahmen ergriffen werden müssen, die die Abhängigkeit vom Energieträger Erdgas mildern.

Wie bisher stellen die sogenannte Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft ganz erhebliche Herausforderungen auch für unser Unternehmen auf dem Weg zur Klimaneutralität dar. Es ist daher eine Bestandsaufnahme der Objekte zur Ermittlung der derzeitigen CO₂-Emissionen eingeleitet worden. Im Weiteren ist eine sukzessive Erarbeitung einer unternehmenseigenen sogenannten Klimaschutzstrategie, ausgerichtet an den technisch-wirtschaftlichen und finanziellen Gegebenheiten sowie den gesetzlichen und baurechtlichen Vorgaben, vorgesehen. Etwaigen Kosten- und Vermietungsrisiken gilt es dabei zu begegnen.

Daher werden vom Vorstand wie bisher alle Indikatoren regelmäßig beobachtet, die zu einer Schwächung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten oder den Fortbestand der Genossenschaft gefährden würden.

Mit Leerständen durch eine sinkende Nachfrage ist, auf Grund der für uns günstigen Vermietungssituation, auch zukünftig nicht zu rechnen. Durch die verhältnismäßig günstigen Mieten und dem guten Zustand unserer Wohnungen wird die Genossenschaft wie bisher kaum Vermietungsprobleme aufweisen. Die Geschäftsbesorgung für ein anderes Unternehmen wird weiterhin zu einer positiven Beeinflussung unserer Ertragslage führen.

Zur Dämpfung der gegenwärtigen hohen Inflationsraten hat die Europäische Zentralbank die Wende zu einer restriktiven Geldpolitik eingeleitet und die Leitzinsen seit Mitte 2022 mehrfach erhöht. Für die Aufnahme neuer Darlehen bzw. die Prolongation bestehender Darlehen besteht grundsätzlich ein signifikantes Zinsänderungsrisiko. Im Bereich unserer Genossenschaft wirken die recht gleichmäßige Verteilung der Zinsbindungsfristen und die eventuelle Nutzung von fällig werdenden Bausparverträgen diesen Zinsänderungsrisiken entgegen.

Zusammenfassend sind zwar keine bestandsgefährdenden Risiken erkennbar, jedoch sind offenkundig entwicklungsbeeinträchtigende Risiken vorhanden, die zu einer ungünstigen Entwicklung im Unternehmen mit negativer Beeinflussung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage führen könnten. Dabei darf nicht unerwähnt bleiben, dass besagte Risiken zum einen nicht unerheblichen Teil von politischen Entscheidungen geprägt sind.

4. Prognosebericht

Wie bisher gilt für die weitere Entwicklung der Genossenschaft, dass insbesondere die laufende Anpassung unseres Bestandes an die Bedürfnisse unserer Klientel, unter Beibehaltung von fairen, zumeist günstigen Mieten, Vorrang vor der kurzfristigen Stichtagsbe-

urteilungen von Geschäftsverläufen hat, ohne dabei die langfristige Wirtschaftlichkeit unseres Handelns aus den Augen zu verlieren. Investitionen in den Bestand werden in den nächsten Jahren deutlich Vorrang vor Neubautätigkeit haben.

Für das Geschäftsjahr 2023 rechnen wir laut Wirtschaftsplan mit Mieterträgen von 1.875,36 T€, Zinsaufwendungen von 142,13 T€ und planen die Kosten für Instandhaltung mit 846,04 T€. Als Jahresergebnis rechnen wir, auch bedingt durch einen Verkaufserlös, mit einem Betrag von 339,97 T€. Die Auswirkung und die Tragweite der weltpolitischen Lage ist für unsere Genossenschaft nicht vorhersehbar. Des Weiteren machen es ein nicht unerheblicher Teil, der von der Bunderegierung schon beschlossenen und noch geplanten Maßnahmen zum „Klimaschutz“ schwierig, negative Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf zuverlässig einzuschätzen. Dementsprechend kann es zu Abweichungen bei einzelnen Kennzahlen kommen.

Wedel, den 24. April 2023

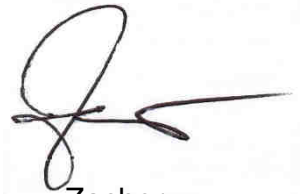
Der Vorstand



Dehn



Mach



Zacher

VI.

Jahresabschluss
für das
Geschäftsjahr 2022

1. Bilanz

2. Gewinn- und Verlustrechnung

3. Anhang

der

EIGENHEIM

Wohnungsgenossenschaft eG

Rudolf-Breitscheid-Straße 14a
22880 Wedel

GNR 111
Amtsgericht Pinneberg

Aktivseite	Bilanz zum 31. Dezember 2022		
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		1.330,37	2.635,37
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten.....	13.525.345,07		13.882.749,10
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	207.444,34		208.900,18
3. Bauvorbereitungskosten.....	0,00	13.732.789,41	42.090,34
Anlagevermögen insgesamt.....		13.734.119,78	14.136.374,99
B. Umlaufvermögen			
I. Andere Vorräte			
1. Unfertige Leistungen.....		813.337,69	846.787,85
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Vermietung.....	53.817,69		50.145,55
2. Sonstige Vermögensgegenstände.....	47.098,75	100.916,44	74.006,70
III. Flüssige Mittel und Bausparguthaben			
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten.....	17.823,40		80,73
2. Bausparguthaben.....	206.318,43	224.141,83	158.148,38
C. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Geldbeschaffungskosten.....		85.550,44	87.559,29
Bilanzsumme.....		14.958.066,18	15.353.103,49

Bilanz zum 31. Dezember 2022		Passivseite	
	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder.....	15.340,00		33.800,00
2. der verbleibenden Mitglieder.....	1.193.140,00		1.171.300,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen.....	2.600,00	1.211.080,00	1.300,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 1.560,00 € (Vorjahr: 1.560,00 €)			
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklage.....	769.528,81		759.528,81
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 10.000,00 € (Vorjahr: 9.800,00 €)			
2. Andere Ergebnismrücklagen.....	647.982,23	1.417.511,04	598.982,23
davon aus Jahresüberschuss Geschäftsjahr eingestellt: 49.000,00 € (Vorjahr: 48.750,00 €)			
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag.....	6.867,16		2.494,77
2. Jahresüberschuss (+)	98.828,21		97.549,59
3. Einstellung (-) in Ergebnismrücklagen.....	-59.000,00	46.695,37	-58.550,00
Eigenkapital insgesamt.....		2.675.286,41	2.606.405,40
B. Rückstellungen			
1. Sonstige Rückstellungen.....		108.846,72	212.494,75
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kredit- instituten.....	11.088.153,93		11.178.091,84
2. Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern.....	94.737,07		105.720,37
3. Erhaltene Anzahlungen.....	837.979,10		792.846,63
4. Verbindlichkeiten aus Vermietung.....	16.890,67		15.688,49
5. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.....	124.951,10		429.135,25
6. Sonstige Verbindlichkeiten.....	5.751,53	12.168.463,40	7.357,26
davon aus Steuern: 2.457,27 € (Vorjahr: 2.517,18 €)			
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 € (Vorjahr: 0,00 €)			
D. Rechnungsabgrenzungsposten		5.469,65	5.363,50
Bilanzsumme.....		14.958.066,18	15.353.103,49

für die Zeit vom 1.1.2022 bis 31.12.2022

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung.....	2.673.492,39		2.584.529,03
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen.....	16.159,08	2.689.651,47	12.899,76
2. Verringerung (-) des Bestandes an unfertigen Leistungen.....		-33.450,16	62.332,54
3. Sonstige betriebliche Erträge.....		29.856,90	35.314,27
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung..	1.563.157,78		1.632.028,23
b) Aufwendungen für andere Lieferungen und Leistungen.....	1.022,22	1.564.180,00	1.022,22
Rohergebnis		1.121.878,21	1.062.025,15
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter.....	209.703,76		206.302,88
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung.....	49.387,76	259.091,52	47.387,34
davon für Altersversorgung: 1890,00 €(Vorjahr: 2.040,00 €)			
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögens- gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen.....		429.861,21	386.226,62
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen.....		107.129,78	111.641,05
8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge.....		201,77	342,15
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen.....		135.982,02	141.463,00
10. Ergebnis nach Steuern.....		190.015,45	169.346,41
11. Sonstige Steuern.....		91.187,24	71.796,82
12. Jahresüberschuss (+)		98.828,21	97.549,59
13. Gewinnvortrag		6.867,16	2.494,77
14. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Rücklagen.....		59.000,00	58.550,00
15. Bilanzgewinn.....		46.695,37	41.494,36

Anhang

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der aktuellen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Immaterielle Vermögensgegenstände wurden nur insoweit zu - um planmäßige Abschreibungen geminderte - Anschaffungskosten aktiviert, als sie entgeltlich erworben wurden. Dabei wurde eine Nutzungsdauer von 3 Jahren zugrunde gelegt. Immaterielle Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben.

Das **Sachanlagevermögen** ist unter Berücksichtigung planmäßiger linearer Abschreibungen zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten bewertet. Dazu gewährte Zuschüsse sind abgesetzt. Verwaltungskosten wurden nicht in die Herstellungskosten des Jahres 2022 einbezogen. Fremdkapitalzinsen wurden nicht aktiviert.

Bei Wohnbauten, die bis 1954 fertiggestellt wurden, liegt eine Nutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde, bei den übrigen Verwaltungeinheiten beträgt die voraussichtliche Nutzungsdauer 80 Jahre.

Bei umfassenden Modernisierung wird die tatsächliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer anhand des jeweiligen Modernisierungsgrades neu bestimmt. Nachträgliche Herstellungskosten auf Grund von umfassenden Modernisierungen werden bei den Abschreibungen ganzjährig berücksichtigt.

Garagenbauten und Kraftfahrzeugabstellplätze wurden in 20 Jahren und ab 1992 fertiggestellte Kraftfahrzeugabstellplätze und Außenanlagen in 10 bzw. 15 Jahren abgeschrieben.

Ausstattungen (Einbauküchen) werden ab dem Jahr 2017 als Betriebsausstattung erfasst (vormals Gebäudebestandteil) und über 10 Jahre abgeschrieben.

Für die übrige Betriebs- und Geschäftsausstattung wurde von einer Nutzungsdauer von 3 bis 13 Jahren ausgegangen.

Bewegliche geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten bis 800,00 € wurden im Jahr des Zugangs voll abgeschrieben. Geringwertige Vermögensgegenstände mit Anschaffungskosten von 800,01 € bis 1.000,00 € werden über die gewöhnliche Nutzungsdauer abgeschrieben.

Beim **Umlaufvermögen** wurden die unfertigen Leistungen zu Anschaffungskosten bewertet. Das strenge Niederwertprinzip wurde beachtet.

Forderungen, übrige Vermögensgegenstände und liquide Mittel wurden mit ihrem Nennbetrag angesetzt. Bestehenden Risiken wurden durch Einzelwertberichtigung Rechnung getragen.

Unter den **Aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** ausgewiesene Unterschiedsbeträge zwischen Auszahlungs- und Erfüllungsbetrag einer Verbindlichkeit werden nach den Zinsbindungsfristen bzw. Laufzeiten für die entsprechenden Darlehen abgeschrieben.

Die **Sonstigen Rückstellungen** beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten nach Maßgabe des § 249 HGB. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages.

Verbindlichkeiten sind mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt.

C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

I. Bilanz

1. Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchungen des Geschäftsjahres	Zuschreibungen des Geschäftsjahres	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten zum 31.12.2022	Kumulierte Abschreibungen zum 01.01.2022	Abschreibungen des Geschäftsjahres	Änderung d. Ab- schreibungen im Zusammenhang mit Abgängen	Kumulierte Abschreibungen zum 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2022	Buchwert am 31.12.2021
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€		€
Immaterielle Vermögensgegenstände	27.167,52	0,00	0,00	0,00	0,00	27.167,52	24.532,15	1.305,00	0,00	25.837,15	1.330,37	2.635,37
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten.....	23.660.405,83	0,00	0,00	0,00	0,00	23.660.405,83	9.777.656,73	357.404,03	0,00	10.135.060,76	13.525.345,07	13.882.749,10
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung.....	310.190,60	27.606,00	569,00	0,00	0,00	337.227,60	101.290,42	29.061,84	569,00	129.783,26	207.444,34	208.900,18
Bauvorbereitungskosten.....	42.090,34	0,00	42.090,34	0,00	0,00	0,00	0,00	42.090,34	42.090,34	0,00	0,00	42.090,34
	24.012.686,77	27.606,00	42.659,34	0,00	0,00	23.997.633,43	9.878.947,15	428.556,21	42.659,34	10.264.844,02	13.732.789,41	14.133.739,62
Anlagevermögen insgesamt	24.039.854,29	27.606,00	42.659,34	0,00	0,00	24.024.800,95	9.903.479,30	429.861,21	42.659,34	10.290.681,17	13.734.119,78	14.136.374,99

2. Die unter dem Umlaufvermögen ausgewiesenen **unfertigen Leistungen** beinhalten ausschließlich noch abzurechnende Heiz- und Betriebskosten.
3. Forderungen mit einer Restlaufzeit von über einem Jahr bestanden - wie im Vorjahr - nicht.
4. Die **Sonstigen Vermögensgegenstände** enthalten keine Posten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.
5. In den **aktiven Rechnungsabgrenzungsposten** sind Disagien in Höhe von € 85.550,44 (Vorjahr € 87.559,29) enthalten.
6. Rücklagenspiegel

Ergebnisrücklagen	Bestand am Ende des VJ €	Einstellung im GJ €	Entnahme für das GJ €	Bestand am Ende des GJ €
a) gesetzliche Rücklage.....	759.528,81	10.000,00	0,00	769.528,81
b) andere Ergebnisrücklagen.....	598.982,23	49.000,00	0,00	647.982,23
Gesamtbetrag.....	1.358.511,04	59.000,00	0,00	1.417.511,04

7. In den **Sonstigen Rückstellungen** sind folgende Rückstellungen mit nicht unerheblichem Umfang enthalten:

- a) Rückstellung für Hausbewirtschaftung (€ 71.001,72)
- b) Rückstellung für Prüfungskosten (€ 11.500,00)
- c) Rückstellung für eigene Abschlusskosten (€ 10.900,00)

8. In den **Verbindlichkeiten** sind keine Beträge größeren Umfangs enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag rechtlich entstehen.

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

Verbindlichkeiten	insgesamt €	Davon				
		Restlaufzeit			gesichert €	Art der Sicher- ung **
		bis zu 1 Jahr €	über 1 Jahr €	davon über 5 Jahre €		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten..... (Vorjahr*)	11.088.153,93 (11.178.091,84)	865.007,00 (538.863,53)	10.223.151,93 (10.639.228,31)	8.534.527,12 (8.957.559,11)	10.638.090,10 (11.042.859,04)	GPR (GPR)
Verbindlichkeiten gegenüber anderen Kreditgebern..... (Vorjahr*)	94.737,07 (105.720,37)	10.621,35 (10.983,30)	84.115,72 (94.737,07)	40.689,87 (51.689,08)	94.737,07 (105.720,37)	GPR (GPR)
Erhaltene Anzahlungen..... (Vorjahr*)	837.979,10 (792.846,63)	837.979,10 (792.846,63)				
Verbindlichkeiten aus Vermietung... (Vorjahr*)	16.890,67 (15.688,49)	16.890,67 (15.688,49)				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen..... (Vorjahr*)	124.951,10 (429.135,25)	124.951,10 (429.135,25)				
Sonstige Verbindlichkeiten..... (Vorjahr*)	5.751,53 (7.357,26)	5.751,53 (7.357,26)				
Gesamtbetrag.....	12.168.463,40	1.861.200,75	10.307.267,65	8.575.216,99	10.732.827,17	GPR

* Vorjahreszahlen stehen in Klammern.

** GPR = Grundpfandrecht

II. Gewinn- und Verlustrechnung

1. Die **Umsatzerlöse** enthalten neben den Mieterträgen € 839.047,14 abgerechnete Nebenkosten sowie € 16.159,08 Erträge aus der Geschäftsbesorgung für Dritte
2. Unter den **Sonstigen betrieblichen Erträgen** sind Erstattungen aus Versicherungsschäden in Höhe von € 10.222,89, Erträge aus Mieterbelastungen in Höhe von € 6.810,45, Erstattungen von Aufwendungen für Personalgestellung in Höhe von € 3.220,57, sowie Erträge aus Miet- u. Räumungsklagen in Höhe von € 3.012,67 enthalten.
3. Die **Aufwendungen für Hausbewirtschaftung** enthalten im Wesentlichen Betriebskosten (€ 801.187,91) und Aufwendungen für die Instandhaltung (€ 761.472,52).

D. Sonstige Angaben

1. Die Zahl der im Geschäftsjahr durchschnittlich beschäftigten **Arbeitnehmer** betrug:

	Voll- beschäftigte	Teilzeit- beschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter.....	-	2
Mitarbeiter im Regiebetrieb, Hauswarte, Reinigungspersonal, etc.....	1	1

2. Mitgliederbewegung

Anfang 2022.....	748
Zugang 2022.....	28
Abgang 2022 (inkl. Tote früherer Jahre).....	21
Ende 2022.....	755
Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich im Geschäftsjahr vermehrt um€	21.840,00

3. Name und Anschrift des zuständigen **Prüfungsverbandes**:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

4. Mitglieder des **Vorstandes** (Vor- und Zuname):

Gerhard Dehn	nebenamtlich
Jörg Mach	hauptamtlich
Michael Zacher	nebenamtlich

5. Mitglieder des **Aufsichtsrates** (Vor- und Zuname):

Manfred Nagel	Vorsitzender
Katharina Puls	
Michael Jürß	
Maik Pigors	
Svea Wichmann	

E. Weitere Angaben

1. Vorschlag für die Verwendung des Bilanzgewinns in Höhe von € 46.695,37:

a) Ausschüttung Dividende 3,00 % auf € 1.171.300,00.....	€	35.139,00
b) Vortrag auf neue Rechnung.....	€	11.556,37

Wedel, den 24.04.2023

(Der Vorstand)

		
Dehn	Mach	Zacher



Mitglied
der Wohnungswirtschaft
Norddeutschland